



BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA



Jueves, 3 de agosto de 1989

Año VIII. Núm. 92

SUMARIO

II. Autoridades y Personal B. Oposiciones y Concursos

	Página		Página
CONSEJERIA DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS		CONSEJERIA DE AGRICULTURA Y ALIMENTACION	
Corrección de errores a la Orden de 17 de julio de 1989, por la que se convoca concurso para la provisión de puestos de trabajo vacantes en la Comunidad Autónoma de La Rioja	1.400	Orden por la que se convocan dos becas de formación de personal de laboratorio	1.400

III. Otras disposiciones A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO		Comisión de Urbanismo de La Rioja	
Información pública previa a la declaración de urgencia originada por la expropiación de bienes y derechos afectados por las obras de: "Ensanche y mejora del firme de la carretera I.O-7501 de Santo Domingo de la Calzada a Bañares, tramo P.K. 0,000 al 4,580	1.401	Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albelda de Iregua	1.402

V. Anuncios A. Subastas y concursos de obras, bienes y servicios

CONSEJERIA DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS		AYUNTAMIENTO DE RODEZNO	
Concurso sin admisión previa, para la contratación de: Obras de Restauración del Claustro de Santa María de Palacio	1.424	Exposición pública de las cláusulas económico administrativas para la contratación directa de las obras de encauzamiento de manantial para ampliación de abastecimiento y camino	1.425
Concurso sin admisión previa, para la contratación de: Consolidación y Restauración de la Iglesia Parroquial de Ochánduri	1.425	AYUNTAMIENTO DE VILLARROYA	
Subasta abierta sin trámite de admisión previa, para la contratación de las obras de: "Ensanche y mejora del firme de la carretera I.O-7501 de Santo Domingo de la Calzada a Bañares, tramo p.k. 0,000 al 4,580	1.425	Concierto directo de las obras de la red de distribución de agua potable y saneamiento	1.425
Subasta abierta sin trámite de admisión previa para la contratación de las obras de: "Acondicionamiento de la carretera I.O-8340, tramo Cárdenas C-113"	1.425		

B. Otros anuncios oficiales

CONSEJERIA DE INDUSTRIA, TRABAJO, TURISMO Y COMERCIO		AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA	
Solicitud de autorización administrativa de instalación eléctrica	1.426	Solicitud de licencia para apertura de una planta de hormigón	1.426
AYUNTAMIENTO DE ALFARO		CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO	
Solicitud de licencia para instalar cámaras frigoríficas en Hostal	1.426	Comisaría de Aguas	
Solicitud de licencia para apertura de una granja	1.426	Solicitud de autorización para construir una fábrica junto al arroyo Valdecastellano en Alesanco	1.426
AYUNTAMIENTO DE ANGUCIANA		Solicitud de autorización para construir defensas en las márgenes del río Tirón en Anguciana	1.426
Solicitud de licencia para apertura de una farmacia	1.426		

II. Autoridades y Personal

B. Oposiciones y Concursos

CONSEJERIA DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS

Corrección de errores a la Orden de 17 de julio de 1989, por la que se convoca concurso para la provisión de puestos de trabajo vacantes en la Comunidad Autónoma de La Rioja

II.B.318

Advertido error en el texto remitido para su publicación del Anexo I de la mencionada Orden inserta en el Boletín Oficial de La Rioja nº 86, de 20 de julio de 1989, se transcribe a continuación la siguiente rectificación:

ANEXO I

CONSEJERIA DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS

En el puesto con nº de orden 11, donde dice "Grupo A/D" debe decir "Grupo A/B".

CONSEJERIA DE AGRICULTURA Y ALIMENTACION

Donde dice "nº de orden 94, Nº Catálogo 53, Nº Plazas 1, Negociado Administrativo (Sección gestión de ayudas y coordinación)", debe decir: "Nº Orden 94, Nº Catálogo 25, Nº Plazas 1, Negociado Administrativo (Sección Producción Vegetal)".

CONSEJERIA DE SALUD, CONSUMO Y BIENESTAR SOCIAL

Donde dice: "Nº Orden 109, ... Méritos específicos, puntos máx. 2, 3, 5, 5, 20, 3, 2; puntos míni. 20"; debe decir: "Nº Orden 109, ... Méritos específicos, puntos máx. 4, 3, 11,5, 5, 13,5, 2, 1; puntos míni. 20".

CONSEJERIA DE AGRICULTURA Y ALIMENTACION

Orden de 25 de julio de 1989, de la Consejería de Agricultura y Alimentación, por la que se convocan dos becas de formación de personal de laboratorio

II.B.317

La Consejería de Agricultura y Alimentación, consciente de la necesidad de impulsar la asistencia técnica agraria, como medio de potenciar el desarrollo en el sector agrario, dispone:

Primero.— Se convoca concurso de méritos para proveer dos becas de formación de personal de laboratorio; una sobre Sanidad Animal y, la segunda, sobre Ciencia de los Alimentos.

Segundo.— El sistema de provisión se ajustará a lo dispuesto en las Bases de la presente convocatoria.

BASES

1.— Los aspirantes habrán de reunir los siguientes requisitos:

a) Ser español.

b) Mayor de edad.

c) Estar en posesión de Titulación Superior de:

Beca de Sanidad Animal: Licenciado en Veterinaria.

Beca de Ciencia de los Alimentos: Ingeniero Agrónomo o Licenciado en Biológicas, Farmacia, Químicas o Veterinaria.

d) No padecer enfermedad, ni defecto físico que impida el normal desarrollo de los trabajos.

e) No haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de la Administración Central, Autonómica, Local o Institucional.

f) Estar en situación de desempleo.

2.— Las solicitudes deberán ser dirigidas al Excmo. Sr. Consejero de Agricultura y Alimentación de la Comunidad Autónoma de La Rioja, haciendo constar el título de la beca a la que opta, y se presentarán en la Oficina de la Consejería de Agricultura y Alimentación, c/ Gran Vía, 56 —entreplanta—, 26071 Logroño, en el plazo de 10 días contados a partir del siguiente al de la publicación de esta convocatoria en el Boletín Oficial de La Rioja.

3.— Con la solicitud los aspirantes deberán acompañar: el expediente académico, "curriculum vitae" y cuantos datos estimen convenientes aportar para acreditar sus conocimientos en la materia debiéndose presentar documentados originales o fotocopias compulsadas.

4.— Las Becas estarán dotadas con una cuantía de ochenta y cinco mil pesetas íntegras mensuales (85.000 Pts.).

Los aspirantes admitidos están obligados a disponer de asistencia sanitaria.

Por esta Consejería se concertará un Seguro Colectivo de Accidentes durante el período de disfrute de las becas.

5.— El período de disfrute de las becas será desde la fecha de adjudicación hasta el 31 de diciembre de 1989, pudiendo ampliarse por un período máximo de hasta tres años.

6.— La Consejería de Agricultura y Alimentación podrá anular la concesión de las becas previa instrucción del expediente con audiencia del interesado, siempre que existan motivos suficientes y manifiestos de ineptitud y previo informe del Jefe de la Sección del Laboratorio de Agricultura y Alimentación y oída la Comisión de Valoración que se establece en la base 7.

7.— La Comisión de Valoración que ha de juzgar los méritos de los aspirantes, estará formada por los siguientes miembros:

Presidente: El Consejero de Agricultura y Alimentación.

Vocales: El Director General de Investigaciones y Asistencia Agraria.

El Jefe de la Sección de Laboratorio de Agricultura y Alimentación. Un especialista en la materia objeto de la beca.

Secretario: El Jefe de la Sección de Coordinación Legal de la Consejería de Agricultura y Alimentación.

8.— El sistema de selección será: Valoración de los méritos y entrevista personal con la Comisión de Valoración.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios de selección:

A) Méritos académicos, científicos y/o técnicos de los candidatos.

B) Conocimiento de idiomas.

Los aspirantes que sean seleccionados, podrán ser requeridos por la Comisión de Valoración para efectuar una entrevista personal, anunciando con antelación suficiente lugar y fecha de celebración.

9.— Finalizada la fase de selección, la Comisión de Valoración publicará en los tabloneros de anuncios de la Consejería de Agricultura y Alimentación el nombre y apellidos de los aspirantes seleccionados y les requerirá para que acrediten, en un plazo de 5 días, estar en posesión de los requisitos exigidos en la Convocatoria, aportando la documentación siguiente:

A) Documento Nacional de Identidad.

B) Declaración jurada de no estar sometido a expediente disciplinario alguno (Base 1-e de la Convocatoria).

C) Certificado Médico Oficial de no padecer enfermedad o defecto físico alguno que impida el normal desarrollo de los trabajos.

D) Copia compulsada del título académico exigido.

E) Justificante de encontrarse en desempleo expedido por el INEM. Logroño, 25 de julio de 1989.— El Consejero de Agricultura y Alimentación, Luis Delgado Santaolalla.

III. Otras disposiciones

A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

Información pública previa a la declaración de urgencia originada por la expropiación de bienes y derechos afectados por las obras de: "Ensanche y mejora del firme de la carretera LO-7501 de Santo Domingo de la Calzada a Bañares, tramo P.K. 0,000 al 4,580"

III.A.282

Aprobado el Proyecto de "Ensanche y mejora del firme de la carretera LO-7501 de Santo Domingo de la Calzada a Bañares, tramo P.K. 0,000 al 4,580" y declarada la procedencia de la Expropiación Forzosa de los bienes y derechos afectados, por Resolución de esta Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de fecha 3 de julio de 1989 y resultando implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de aquellos, por aplicación del artículo 8 de la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio y 25 de su Reglamento, esta Consejería ha acordado, a los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y 52 y 56 de su Reglamento, someter a información pública la relación de bienes y derechos afectados que se acompaña a la presente, como trámite previo para la declaración de urgencia en el expediente de Expropiación Forzosa y a fin de que durante un plazo de quince (15) días desde la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, pueda cualquier persona formular por escrito ante esta Consejería, sita en la Calle Vara de Rey, nº 41 bis-7º de Logroño, los datos oportunos para rectificar posibles errores que pudieran existir en la descripción material o legal de las fincas que figuran en la adjunta relación.

Para mayor información en las oficinas de esta Consejería y en Ayuntamiento/s de: Bañares y Santo Domingo de la Calzada se puede examinar el plano parcelario y la relación de bienes y derechos afectados.

El Secretario General Técnico de Obras Públicas y Urbanismo, José Félix Morán Vélez.

ENSANCHE Y MEJORA DEL FIRME DE LA CARTE. LO-7501 DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA A BANA-
NARES, TRAMO P.K. 0,000 AL 4,580.

TERMINO MUNICIPAL DE BAÑARES

SUELO URBANO

PARCELA	SUPERFICIE AFEC. M ²	PROPIETARIO	
1	95	AYUNTAMIENTO	NO URBANIZABLE
2	80	AYUNTAMIENTO	NO URBANIZABLE
3	290	CONFEDERACION	NO URBANIZABLE
3	60	CONFEDERACION	URBANIZABLE
4	240	LUCIO ROLO SAENZ	NO URBANIZABLE
4	416	LUCIO ROLO SAENZ	URBANIZABLE
5	56	CRISTINA BAÑUELOS SAN MARTIN	URBANIZABLE
6	201	AYUNTAMIENTO	URBANIZABLE
7	308	CONFEDERACION	URBANIZABLE
8	130	MANUEL MUÑOZ ALEGRE	VALLADO
9	1.106	AYUNTAMIENTO	URBANIZABLE
10	90	AYUNTAMIENTO	URBANIZABLE
11	190	DIOCESIS	URBANIZABLE
12	424	CONFEDERACION	URBANIZABLE
13	308	AYUNTAMIENTO	URBANIZABLE
14	260	AYUNTAMIENTO	URBANIZABLE
15	313	AYUNTAMIENTO	URBANIZABLE
16	313	CONFEDERACION	URBANIZABLE
17	313	AYUNTAMIENTO	URBANIZABLE
18	636	BROS. DE APARICIO GARCIA	URBANIZABLE
19	47	CONFEDERACION	URBANIZABLE
20	177	JOSE LUIS BRAVO	VALLADO

TERMINO MUNICIPAL DE BAÑARES

SUELO RUSTICO

POLIGONO	PARCELA	CULTIVO NATURALIZA	SUPERFICIE AFEC. M ²	PROPIETARIO	CONCENTRACION
22	841	R 5 y 6	400	JULIAN ARENAS ARENAS	
22	853	R 6*	279	JOSE CAPELLAN BOLINAGA	
22	859	R 6* Y 7*	28	VALENTIN METOLA SACRISTAN	
22	842	R 7*	355	AYUNTAMIENTO BAÑARES	
22	843	R 7*	439	CELSO CEREZO DIEZ	
22	793	R 6*	14	DOLORES CEREZO DIEZ	
22	792	R 6*	22	ANTONIO CAÑAS LOPEZ	
22	791	R 6*	104	JAVIER MARIN POSES	
22	790	R 6*	36	DOMINGO NAVARRO CEREZO	
22	789	R 6* Y 7*	70	SILVIANO SACRISTAN ARENAS	
22	788	R 7*	48	ISABEL MENDI RUIZ DE LA CUESTA	
22	844	R 7*	58	PILAR MENDI RUIZ DE LA CUESTA	
22	845	R 7*	131	LUCIO CEREZO DIEZ	
22	846	R 6* Y 7*	299	AMALIA GARCIA GONZALEZ	
22	847	R 6* Y 7*	624	EMILIANO PALACIOS GIMILEO	
22	954	R 5*, 6* Y 7*	1.191	CRISTINA BAÑUELOS S. MARTIN	
22	787	R 7*	511	BEATRIZ ALGUEA ORTIZ	
22	786	R 7*	358	Mª CRUZ BARTOLOME BLANCO	
22	783	R 7*	1.272	LORENZO DE CURA LOPE	
22	951	R 5*, 6* Y 7*	716	RAFAEL BLANCO FERNANDEZ	
22	950	R 5*, 6* Y 7*	423	AGAPITO BLANCO ALONSO	
22	949	R 4*	303	ANGELES LLAMAZAREZ GONZALEZ	
22	948	R 4*	361	CESAR ORTIZ DE LANDAZURI PECINA	
22	942	R 3*	361	DOROTEO PALACIOS PALACIOS	
22	941	R 3*	372	JUANA LLAMAZARES GONZALEZ	
22	938	R 1*, 2* Y 3*	900	CIRILO SERRANO GONZALEZ	
22	937	R 1*	189	ESTEBAN PALACIOS PALACIOS	
22	936	R 1*	350	MARIA SACRISTAN PALACIOS	
22	932	R 1*	570	QUINTIN GUINEA NAJERA	
22	930	R 1*	250	MARIA PALACIOS GIMILEO	
22	929	R 1*	278	Mª LUISA TEJADA ALMARZA	
22	927	R 1*	65	Mª SOLEDAD TEJADA Y DUQUE DE ESTRADA	
22	926	R 1*	72	Mª ISABEL TEJADA Y DUQUE DE ESTRADA	
22	914	R 1* Y 3*	123	EMILIANO PALACIOS GIMILEO	
22	913	R 1*	203	ANGELES PALACIOS ALONSO	
22	911	R 1*, 2*, 3*, 4*	1.025	AMALIA PALACIOS JIMENEZ	
22	910	R 4*	1.185	LUIS PALACIOS GIMILEO	
22	908	R 5* Y 6*	799	EUSEBIO BRAVO SOLARES	
22	907	R 6* Y 7*	1.197	FUNDACION CAGIGA SALAZAR	
22	905	R 6* Y 7*	836	PILAR BAÑUELOS S. MARTIN	

TERMINO MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

SUELO RUSTICO

POLIGONO	PARCELA	CULTIVO NATURALIZA	SUPERFICIE AFEC. M ²	PROPIETARIO	CONCENTRACION
29	1.724	R 4*	406	MARIA ARENAS ZUAZO	

Comisión de Urbanismo de La Rioja**Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albelda de Iregua**
III.A.249

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, en su sesión celebrada el día 17 de Mayo de 1989, acordó aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Albelda de Iregua mediante Acuerdo cuya redacción íntegra se transcribe a continuación.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de Abril, se procede en el mismo acto a la publicación de la normativa urbanística, como Anexo.

Contra dicho acto de aprobación definitiva cabe interponer recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de 15 días computables a partir del siguiente, igualmente hábil, al de la presente publicación.

El Presidente de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, Manuel Izco Garraleta.

ACUERDO**184/88. ALBELDA DE IREGUA. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.**

Vista la documentación elevada por el Ayuntamiento de Albelda y

CONSIDERANDO: 1.º) Que en su sesión celebrada el día 9 de Febrero del presente año, la Comisión de Urbanismo acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Albelda de Iregua, señalando una serie de deficiencias que era necesario subsanar.

2.º) Que a la vista de la documentación ahora presentada, cabe afirmar que dichas deficiencias han sido subsanadas satisfactoriamente, habiéndose respetado el procedimiento legalmente establecido.

Por lo que el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, oído el informe emitido por la Permanente de Urbanismo y de conformidad con el mismo

ACUERDA

Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias del Municipio de Albelda.

ANEXO**1. DISPOSICIONES GENERALES.**

1.1. Objeto, naturaleza y características. El objeto de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio municipal, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación y tienen como fundamento lo dispuesto en el Artículo 70 y siguientes de la Ley del Suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento operan una nueva ordenación urbanística del territorio municipal y a su vez dan cumplimiento al mandato legal, recogido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo, en cuanto a la obligatoriedad de adaptar el Planeamiento a lo dispuesto en la Ley.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifiquese, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- Son inmediatamente ejecutivas.
- Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal.

1.2. Ambito territorial. El ámbito de aplicación de las Normas lo constituye la totalidad de término municipal de Albelda.

1.3. Vigencia. Las Normas entrarán en vigor con la publicación de su aprobación definitiva y mantendrán su vigencia de forma indefinida sin perjuicio de las posibles modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas en la forma reglamentaria y conforme a las determinaciones que se exponen en artículos posteriores.

1.4. Efectos de la aprobación. La aprobación de las Normas Subsidiarias les confiere los siguientes efectos:

a) **PUBLICIDAD:** Que alcanza a la totalidad de la documentación que las integran y comportan el derecho de cualquier persona a consultarlas e informarse de su contenido, así como el derecho, distinto del anterior, de obtener del Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un sector o finca.

b) **EJECUTORIEDAD:** Una vez publicada su aprobación definitiva las Normas adquieren fuerza ejecutiva facultando, por lo tanto, el inicio de las obras en ellas previstas, declarándose éstas de utilidad pública y habilitando, en general, a la Administración actuante para el ejercicio de las funciones enunciadas por la ley tales como expropiaciones o servidumbres de cualquier tipo, cuando fuesen necesarias para el cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas.

c) **OBLIGATORIEDAD:** Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas de acuerdo con lo establecido en los arts. 57 y 58 de la vigente Ley del Suelo.

La obligatoriedad de las Normas comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el art. 58 de la Ley del Suelo.

1.5. Revisiones de las Normas. Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.

Estas Normas deberán revisarse cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando la desviación entre la realidad y las previsiones básicas de las Normas haga viable la continuidad del modelo territorial previsto.
- Cuando la introducción de algún dato no contemplado en su redacción obligue a readecuar la propuesta integral a la nueva situación.
- Cuando un instrumento de rango superior, ya sea ley o documento de planeamiento supramunicipal, introduzca determinaciones vinculantes que afecten a la ordenación de las Normas variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.

- En cualquier momento, si fuera acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria y el voto favorable de los dos tercios de sus miembros, debido a causas justificadas.

1.6. Modificación puntual de las normas. Se entiende por modificación puntual de las Normas Subsidiarias la alteración de algún o algunos de sus elementos o determinaciones que no afecten a sus aspectos sustanciales.

La propuesta de modificación, que no podrá llevar aparejado ningún cambio en la clasificación del suelo, se producirá justificadamente y con un grado de definición similar al de las propias Normas.

1.7. Suspensión de las normas. Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de La Rioja previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Artículo 51.1. de la Ley del Suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.8. Afecciones, normativa complementaria. En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

Con carácter básico serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la posible normativa específica de la Comunidad de La Rioja.

1.9. Contenido documental. El alcance normativo de este instrumento de planeamiento es el comprendido en los documentos que lo integran que son:

**MEMORIA
NORMAS URBANISTICAS
PLANOS**

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. Clasificación de suelo. Los terrenos que constituyen el término municipal se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente en: suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias tipo b).

2.1.1. Suelo Urbano. Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 81, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el artículo 83 de la citada Ley del Suelo. En su apartado 1 se dice que, además de las limitaciones específicas que le imponen las Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías reglamentarias.

En el apartado 3 se establecen las obligaciones de los propietarios de suelo urbano que se concretan en efectuar las cesiones y costear la urbanización.

2.1.2. Suelo apto para urbanizar. Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde el planeamiento general, los usos globales y los índices volumétricos así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

En esta clase de suelo, los propietarios vienen obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y a equipamientos en la cuantía reglamentariamente establecida. Además, deben ceder también gratuitamente, el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Este suelo apto para urbanizar, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, está sujeto a las mismas limitaciones que el suelo clasificado como no urbanizable, sin que la declaración de su aptitud para ser urbanizado surta hasta entonces efecto alguno, ni habilite para llevar a cabo ningún tipo de operaciones urbanísticas.

2.1.3. Suelo no urbanizable. Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el artículo 85 de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrícola o simplemente rústico.

A este respecto se obliga en el suelo no urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además, se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen el valor que se quiere proteger.

2.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional. Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo.

2.3. Incidencia de las normas sobre las construcciones preexistentes. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resulten disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el art. 60 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aque-

llas construcciones preexistentes situadas en suelo urbano y ajustadas al planeamiento anterior, y en aquellas obras situadas en suelo no urbanizable cuando no estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

En concreto se admite la posibilidad de ampliación dentro de su parcela, de las industrias existentes en suelo no urbanizable hasta un 50% del volumen actualmente construido.

3. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

3.1. Condiciones generales para su desarrollo. La ampliación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

3.2. Tipos de planes y proyectos.

3.2.1. Objeto. La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos. Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarios.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes especiales. A. Contenido: Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A.1. En todo caso en el ámbito del "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que, por exclusión, son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

- Definición y diseño de espacios públicos que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2. Asimismo, y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y del Plan Especial del Medio Físico de La Rioja.

- Descripción de las características del sistema general:
- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:
- Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

- Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos e instalaciones afectadas por el sistema general:

- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

- Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

- Programación de obras.

- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

A.3. En el ámbito del "Suelo Urbanizable" exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte o incluya áreas de Suelo Urbanizable, se completarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

B. Tramitación: Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C. Formulación: La competencia para su formación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.4. Planes parciales. A. Contenido: Los planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos 13 de la Ley del Suelo y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, de hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas, y de tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- La definición de los ámbitos en que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éstas.

- La definición precisa del Plan de Etapas en que además de las determinaciones señaladas en el Art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones; en cualquier caso deberán respetarse los plazos fijados en las Normas.

- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenida en las Normas en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

B. Tramitación: Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 41 de la Ley del Suelo, Art. 138 y 139 y concordantes del Reglamento de

Planeamiento.

C. Formulación: La competencia para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Estudios de detalle. A. Contenido: Los Estudios de detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación:

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso, el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.

- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B. Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

C. Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Proyecto de urbanización. A. Contenido: Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.

- Determinaciones de las Normas o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías: Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se

podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

C. Tramitación: Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Planeamiento.

D. Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.7. Proyectos de obras ordinarias. A. Contenido: Los proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto al redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 5 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios efectuados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B. Tramitación: Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C. Formulación: Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.6. D).

3.2.8. Proyecto de reparcelación. A. Contenido: Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación: Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyecto de compensación. A. Contenido: Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto de planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación: Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10. Proyectos de expropiación. Contenido, Tramitación y Formulación: Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000.

3.2.11. Proyectos de parcelación. A. Contenido: La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación y Formulación: Los proyectos de reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

3.2.12. Proyectos de edificación. Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de ejecución de los edificios.

Para ello deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación aneja algu-

na. Deberán tratar, tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios; los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

Los Proyectos de Edificación contendrán, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria: Justificativa de las Soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas.

- Planos: Acotados y a escala adecuada. Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará Afecciones Urbanísticas, demostrando gráficamente su cumplimiento.

- En otro u otros planos se justificará la concordancia de la solución con las condiciones estéticas normadas.

- Pliego de Condiciones: Técnicas, generales y particulares.

- Presupuesto: Obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución.

En cualquier caso se podrán adjuntar cuantos documentos se considere necesario añadir para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION:

OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES:

- Obras de consolidación.

- Obras de restauración.

- Obras de conservación o mantenimiento.

- Obras de rehabilitación.

- Obras de reestructuración.

- Obras de reforma y/o ampliación.

OBRAS DE DEMOLICION DE LA EDIFICACION

OBRAS DE EDIFICACION DE NUEVA PLANTA:

- Obras de reconstrucción.

- Obras de nueva planta.

En la preceptiva petición de licencia de obras se hará constar para qué tipo de obra u obras se debe expedir, adecuándose a las definiciones que de las mismas hace esta normativa.

OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES:

OBRAS DE CONSOLIDACION: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.

OBRAS DE RESTAURACION: Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.

OBRAS DE CONSERVACION O MANTENIMIENTO: Obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, tales como revocos de fachadas, limpieza o sustitución de canales y bajante, saneamiento de conducciones e instalaciones generales, pintura, etc.

OBRAS DE REHABILITACION: Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

OBRAS DE REESTRUCTURACION: Son obras de reestructuración las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates.

OBRAS DE REFORMA Y/O AMPLIACION: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior o modifican el elemento original añadiendo volúmenes habitables o decorativos.

OBRAS DE DEMOLICION:

Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

OBRAS DE EDIFICACION DE NUEVA PLANTA:

OBRAS DE RECONSTRUCCION: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

OBRAS DE NUEVA PLANTA: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa, desde la cimentación a la cubierta.

3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las normas subsidiarias.

3.3.1. Ambitos de actuación. A. Tipos de ámbitos: La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

B. Requisitos para la delimitación: La delimitación de Polígonos en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 117.1 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano aten-

derá a las determinaciones de los Artículos 117.3 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes.

C. Formulación: La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación no contenidos en las Normas o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del sistema de actuación. La ejecución de las unidades de gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación en cada unidad de gestión se determinará en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Arts. 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.2.1. Sistema de compensación. A. Definición: El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos.

A.1. Compensación en polígonos o unidades de actuación de propietario único: Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 105 de la Ley del Suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2. Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios: Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Actuación.

En el Suelo Urbanizable podrán formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al sector o polígono, estén calificados como Sistemas Generales afectos a ellos.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Arts. 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

Los Estatutos y las Bases de actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los Arts. 166 y 167 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Actuación. Disponen para su representación de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de las Normas, de los Planes que las desarrollen o de la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación, según que el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B. Ejecución de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

C. Cesión de terrenos y obras de urbanización: El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D. Incumplimiento y responsabilidades: El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.2.2. Sistema de Cooperación: A. Definición: El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

B. Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación: No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1. Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.

B.2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

B.3. Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

B.4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C. Cooperación en polígonos o unidades de actuación de obligatoria reparcelación: La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior

o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes, los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título:

a) **Reparcelación voluntaria:** Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

b) **Reparcelación simplemente económica:** Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se haya edificado conforme a las Normas o a un Plan que las desarrollen, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

c) **Normalización de fincas:** Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda —Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación Voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas— producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D. **Ejecución de las obras de urbanización:** El coste de los Proyectos de Urbanización de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

D.1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

D.2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

E. **Cesión de terrenos y obras de urbanización:** La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.2.3. **Sistema de expropiación.** A. Objeto y procedimiento: La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

A.2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas o de los Planes que las desarrollen.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los Arts. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación.

El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B. Valoraciones: En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

3.3.3. **Cesiones obligatorias.** A) Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

B) En Suelo Urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica, al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas o en los Planes que las desarrollen.

En todo caso, y con independencia de la poligonación, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

3.3.4. **Costes de la urbanización.** A. Obligaciones de los propietarios: Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B. Obras: El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas se exima del coste de parte o alguno de ellos:

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Actuación o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un Polígono o Unidad de Actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo

a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C. Incumplimiento: El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

C.1. A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio; o

C.2. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

3.3.5. Conservación de la urbanización. Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Polígono o Unidad de Actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las presentes Normas o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior: su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.6. Derecho a edificar. A. Edificación de parcelas urbanizadas: Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano y Urbanizable en las parcelas que cumplan lo determinado en las Normas en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Arts. 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesidad.

A.2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas o en los Planes que las desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiere.

B. Urbanización y edificación simultánea: Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

B.1. Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos 1), 2) y 3) del apartado «A» anterior.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100 % del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y

perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 5 anterior.

3.4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución.

3.4.1. Actos sujetos a licencia. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, o en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen general. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Arts. 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento. El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A. Licencias de parcelación: Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B. Licencias de urbanización: Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, visados y suscritos por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Arts. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

C. Licencias de edificación (obra mayor): Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D. Licencias de edificación (obra menor): Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma de contratista que vaya a realizar la obra.

E. Licencias de apertura: Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

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

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

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

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y la normativa posterior que lo desarrolle.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

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

3.4.5. Caducidad y prórroga. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15 % de la obra. Dicho 15 % se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10 % de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquélla quedó paralizada. Dicho 10 % se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión y licencia.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula urbanística y alineación oficial. De acuerdo con lo establecido en el Art. 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. El impreso será el establecido oficialmente por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento exigirá para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir

copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar discrepancia entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. Ordenes de ejecución. Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Arts. 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso. El Art. 183.2 y 5 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para declaración será el previsto en los Arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. Obra menor. A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

— Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

— Que la obra, ya sea conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

— Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible indigencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

— La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.

— El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestra el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3. Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.

A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción:

B.1. Establecimientos de vallas a aceras de protección de obras.

B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado la licencia de obras mayores.

B.4. Acotamiento de fachadas.

B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.

C.6. Colocación de rejas.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.

C.10. Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

C.11. Construcción y modificación de escapeparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas, en edificios que no estén amparados por licencia de obras mayores.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 % de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y la vía pública:

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

4. NORMAS GENERALES DEL USO Y LA EDIFICACION.

El objeto de esta normativa general es la reglamentación del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Será de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal de Albelda con independencia de su clasificación.

4.1. Usos.

4.1.1. **Definiciones.** Uso característico: Es el que caracteriza una zona de ordenación, o el dominante en la utilización de una parcela.

Uso compatible: El que puede implantarse coexistiendo con el uso característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible debido a las características de la ordenación específica.

Uso condicionado: Aquellos que, no siendo propios de la ordenación característica de una zona, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico o el establecimiento de condiciones de ocupación.

Uso complementario: Aquel que por ser equipamiento o dotación del uso característico exige la necesaria previsión de su implantación simultánea.

Uso prohibido: El que no figura en la relación de usos que en uno u otro grado establecen las Normas para cada zona.

4.1.2. **Clasificación de usos.** Uso básico: Corresponde a los usos fundamentales: Residencial, Económico, Dotacional.

4.1.2.1. **Uso básico residencial.** Uso de vivienda dedicado al alojamiento permanente. Se distinguen dos categorías: Colectiva y Unifamiliar.

4.1.2.1.1. **Colectiva:** Viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común.

4.1.2.1.2. **Unifamiliar.** La situada en parcela independiente.

4.1.2.2. **Uso básico económico:** Comprende los usos Primario, Industrial y Servicios.

4.1.2.2.1. **Uso primario:** Comprende los usos siguientes:

Agrícola: Usos correspondientes al cultivo y laboreo de la tierra.

Ganadero: Usos que atienden al cuidado, crianza y aprovechamiento de los animales.

Forestal: Usos que pretenden el aprovechamiento de los recursos de los bosques.

Extractivo: Comprende los usos correspondientes a la extracción de materiales y explotación de minas.

4.1.2.2.2. **Industrial.** Comprende los usos de:

Talleres y pequeños almacenes: Uso que corresponde a locales destinados a la realización de artes y oficios o a la guardería, conservación y distribución de productos sin venta directa al público.

Industrias y almacenes compatibles con otros usos: Comprenden la obtención, transformación, elaboración, conservación y distribución de materias y productos que se realiza en edificio exclusivo en zona mixta.

Industrias y almacenes en polígono: Aquellas que por su actividad y/o tamaño no son asimilables por la trama urbana, siendo necesaria su localización en zonas o polígonos específicos.

4.1.2.2.3. **Servicios:** Comprende los usos de: Terciario, Comercial, Residencial Público, Servicios del Automóvil.

Terciario: Edificios o locales destinados a albergar usos en los que se desarrollan gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquéllas.

Comercial: El uso comercial comprende los siguientes usos pormenorizados:

– Comercio: Uso correspondiente a edificios y locales destinados a la venta al público o a la prestación de servicios privados al público.

– Espectáculos y locales de reunión: Edificios y locales cuyo uso esté regulado por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como aquellos locales en que existan instalaciones de proyección o bien estrados o decoraciones que confieran carácter de escena. Se exceptúan aquellos usos que quedan regulados por una normativa específica.

– Bares, cafeterías, restaurantes: Uso correspondiente a los locales destinados a ofrecer estos servicios, incluyendo posibles zonas de permanencia asociadas a los mismos.

Uso residencial público: Edificios destinados a ofrecer al público alojamiento temporal y otros servicios complementarios derivados de aquél.

Se considerarán incluidos en este uso todos aquellos edificios cuya organización interna sea semejante a las instalaciones hoteleras.

Servicios del automóvil:

– Garaje-aparcamiento: Uso que comprende los locales, edificios y espacios destinados a la estancia de vehículos automóviles no ligados a otro uso.

– Gasolinera: Instalación con aparatos para el suministro público de carburantes y lubricantes.

La reparación de automóviles tiene la consideración de actividad industrial.

4.1.2.3. **Uso básico dotacional.** Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende los usos: Espacios libres, Equipamientos e infraestructuras.

4.1.2.3.1. **Espacios libres.** Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos, o las actividades de esparcimiento colectivo como ferias, verbenas, mercadillos, aulas al aire libre, etc., establecidas con carácter no permanente.

4.1.2.3.2. **Equipamientos.** Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad. Comprende los usos de Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios Públicos.

Cultural-Social: Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.

Religioso: Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de los ministros, etcétera).

Sanitario: Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

Asistencial: Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.

Escolar: Se incluyen en este equipamiento los niveles de Preescolar, EGB y BUP o FP.

Deportivo: Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

Servicios públicos: Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como cantones de lim-

pieza, servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, coches, comisaría, cementerios, etc.

4.2.1.3.3. Infraestructuras. Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares.

4.2. Confort y seguridad. A este respecto deberá considerarse en todo caso la legislación de obligado cumplimiento.

4.2.1. Condiciones generales de los locales y edificios:

4.2.1.1. Ventilación: Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora. Esto sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

4.2.1.2. Iluminación. Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 Lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cm. del suelo. Además cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso.

4.2.1.3. Pieza habitable: Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda la pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Dar a una vía, calle o plaza.
- Dar a un patio cerrado que cumpla la normativa correspondiente a patios.
- Dar a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar al menos las condiciones del patio cerrado.

4.2.1.4. Pieza no habitable: Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

4.2.1.5. Habitación en segundas luces. Aquella habitación interior que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable.

En la edificación existente las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

4.2.1.6. Oscurecimiento de locales. Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

4.2.1.7. Usos permitidos en sótano. Instalaciones, garaje, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en las condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

4.2.1.8. Usos permitidos en semisótano. Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos excepto el uso residencial y el residencial público. Si no es así se aplicará 4.2.1.7.

4.2.1.9. No se permiten bajo cubierta otros usos que los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio.

DE LOS PATIOS:

4.2.1.10. Patio de manzana. Es el espacio libre y comunal interior a la manzana.

Sus dimensiones se definen por el planeamiento debiendo ser en todo caso superiores a las que se fijan en el cuadro general.

4.2.1.11. Patio de parcela. Espacio libre interior a la parcela.

Para su dimensionamiento se atenderá a la regulación establecida en el cuadro general.

4.2.1.12. Patio de luces. Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él. Sus dimensiones mínimas se fijan en el cuadro general.

4.2.1.13. Patio abierto. Se entiende por patio abierto aquel que se desarrolla en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado. Quedan prohibidos.

4.2.1.14. Cuadro general de dimensionamiento de patios

	Distancia entre el parámetro con hueco y paño frontal		Distancia entre parámetros laterales ciegos	
Dormitorios	1/2 H	1/3 H	3,70 m.	3,70 m.
Estancias	Min. 4 m.	Min. 4 m.		
Cocinas	1/3 H	1/4 H	2,70 m.	2,5 m.
Locales de trabajo	Min. 3 m.	Min. 2,5 m.		
Escaleras	1/4 H	1/4 H	2,5 m.	2,5 m.
Baños, Tenderos	Min. 2,5 m.	Min. 2,5 m.		

4.2.1.15. Construcciones en patios. En los patios de manzana y de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación.

Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal.

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción.

DE SEGURIDAD.

4.2.1.16. Señalización de fincas. Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente al menos su numeración provista de

iluminación para ser visible de noche.

4.2.1.17. Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público. Será obligatorio su establecimiento así como el de la señalización complementaria de localización de extintores, o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro.

4.2.1.18. Acceso a las edificaciones desde espacios públicos. Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

4.2.1.19. Accesibilidad interior. Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior.

Portales - Escaleras - Rellanos - Rampas - Galerías, etc.

Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

Anchura mínima de escalera pública en edificio público: 1,5 m.

Las escaleras interiores de uso privado de vivienda o local tendrán la anchura y el diseño que mejor convenga al usuario.

Se admitirá la iluminación cenital de las cajas de escaleras. En este caso la ventilación se resolverá por un sistema forzado (estático o dinámico).

La superficie mínima de planta del lucernario será aquella en la que se pueda inscribir un círculo de Ø 1 m.

La superficie mínima, en planta, del hueco (ojo de la escalera) en cada planta, deberá coincidir con la proyección del lucernario cenital.

Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio, tendrá una superficie de iluminación mayor del 15 % de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La superficie de ventilación será mayor del 5 % de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La rampa peatonal máxima admisible en cualquier edificio será del 12 % de pendiente. El ancho mínimo será de 1 m.

4.2.1.20. Barandillas, antepechos y balaustres. Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída, deberán estar protegidas por antepechos o barandillas de altura mínima de 0,90 m.

Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un diámetro mayor de 15 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

4.2.1.21. Supresión de barreras arquitectónicas. Será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas en todos los edificios públicos.

4.2.1.22. Protección contra incendios. Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-82. Deberá cumplirse por la edificación existente la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose en lo posible a las determinaciones de la misma, o si no fuera posible y la peligrosidad del uso evidente, forzándose la erradicación.

DE LOS SERVICIOS

Todo servicio o instalación estará dimensionado adecuadamente para el uso que se demande.

Cuando existan dotaciones obligatorias establecidas por normativas específicas de rango superior, deberán verificarse con independencia de lo que aquí se regula.

4.2.2. Condiciones del uso residencial.

4.2.2.1. Vivienda exterior. Sin perjuicio de las condiciones generales sobre piezas habitables y de la ordenanza particular de la zona donde se localice, toda vivienda tendrá fachada de longitud igual o superior a 4 m. sobre calle, plaza pública o espacios libres (zonas verdes, patios de manzana ajardinados) públicos o privados.

4.2.2.2. Programa funcional de la vivienda. Serán vinculantes, como mínimo, las determinaciones que se establezcan en las Normas de Diseño de la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública.

Cualquier modificación de la Normativa de VPO de P.P. sobre el programa de la vivienda será de aplicación automática a esta Normativa, excepto en aquellos términos que queden regulados de manera específica por ella.

Toda vivienda contará necesariamente con una plaza de garaje resuelta en el interior de la parcela.

4.2.2.3. Vivienda mínima. Será aquella que conste de: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, 1 dormitorio y superficies de almacenaje correspondientes.

4.2.2.4. Superficie mínima de vivienda. La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de 40 m² (sin la inclusión de espacios exteriores).

4.2.2.5. Altura. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,60 m.

4.2.2.6. Accesibilidad. El acceso se hará por espacios públicos. Toda vivienda tendrá en contacto con calle o plaza pública un hueco practicable de 1,50 m² con anchura mínima de 0,80 m. para facilitar la entrada y salida del mobiliario.

Puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo 0,80 m.

4.2.2.7. Condiciones de distribución. El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina.

Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios debiendo, sin embargo, haber uno al que se

acceda independientemente.

4.2.2.8. Iluminación. Los espacios destinados a estancia, tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensión no inferior al 15 % de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al 10 % de la planta.

4.2.2.9. Ventilación. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos en una superficie no inferior al 10 % de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina.

Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación.

Los aseos que no ventilen por fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de 1 volumen por hora (sin abrir ventana).

La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

4.2.2.10. Condiciones acústicas. En ningún espacio ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dB.

Cuando exista maquinaria estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

Con las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual que 45 dB equivalente a 1/2 pie de ladrillo macizo o perforado en tabla (volumen de huecos inferior al 25 % del total), revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor.

Las fachadas y medianerías contarán con una atenuación acústica mínima de 48 dB.

Si en el edificio o en instalaciones anejas a vivienda estuviera instalada maquinaria la amortiguación será de 48 dB. entre el generador de ruido y la vivienda.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

4.2.2.11. Rehabilitación - Reforma de vivienda. Las condiciones de confort y seguridad serán consideradas en cada caso, dada la importancia social de la rehabilitación.

Para ello, con el proyecto se presentará una Memoria de Confort y Seguridad en la que se justifiquen qué aspectos de la normativa se cumplen y cuáles no y por qué.

4.2.3. Condiciones del uso económico.

4.2.3.1. Uso primario. Todos los usos comprendidos en esta categoría serán contemplados desde la perspectiva de la necesaria protección del medio natural, por lo que deberán procurar la explotación racional de los recursos. Las normativas específicas que los desarrollen tenderán a controlar su impacto ambiental y su compatibilización con las características del medio al que afecten, así como las medidas de restitución de las condiciones previas a la afección si fuera necesario en su caso.

4.2.3.2. Uso industrial.

4.2.3.2.1. Condiciones de los locales. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en esta Normativa.

4.2.3.2.2. Iluminación. Se exigirá iluminación y ventilación natural, complementaria por la artificial justificada según proyecto técnico.

Para la iluminación natural la superficie de huecos deberá ser mayor o igual al 15 % de la superficie en planta del local.

4.2.3.2.3. Ventilación. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación al menos en una superficie del 7.5 % de la superficie en planta del local.

4.2.3.2.4. Accesibilidad interior. Se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

4.2.3.2.5. Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-81 y no permitan que en el interior se sobrepasen los niveles de ruidos, vibraciones, etc., marcados por las normas ambientales en cada caso.

4.2.3.2.6. Aseos. Hasta 5 empleos habrá 1 aseo al menos.

Para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá 2 aseos independientes, y por cada grupo adicional de 15 empleos o fracción, habrá 1 aseo más.

(Aseo = 1 retrete, 1 lavabo, 1 ducha).

4.2.3.2.7. Edificio Industrial entre medianeras. Las paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejarán un espacio libre de 15 cm. no teniendo contacto por juntas de dilatación, y en la parte superior donde se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros, basura o agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

4.2.3.2.8. Condiciones ambientales. No podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos que por cada tipo de efecto y clase de local se establecen en esta Normativa.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos, cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.

En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

4.2.3.2.9. Ruido. Se señalan dos límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

a) Nivel sonoro máximo en el exterior a medir a 1.5 m. de la fachada y/o límites de la parcela industrial.

b) Nivel sonoro máximo interior a comprobar en el interior del local industrial con las ventanas cerradas a una distancia, si es posible, no inferior a 1.5 m. de las paredes.

Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 h. y las 8 h.) y para los distintos tipos de local industrial que aparecen en la tabla adjunta.

En todo caso, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de 3 dB en ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Clase de industria	Nivel Sonoro Exterior		Máximo en dBA Interior	
	DÍA	NOCHE	DÍA	NOCHE
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótanos de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	40	25	50	45
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	40	25	75	65
Industrias y almacenes en polígono.	50	50	90	90

4.2.3.2.10. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. A efectos de regulación se establecen diez tipos de actividades.

Las ocho primeras se definen en función de la carga térmica y la temperatura de inflamación, y las dos últimas relacionadas respectivamente con el riesgo de activación y el riesgo de explosión.

Temperatura de inflamación Ti: Es la mínima temperatura de grados C y a 760 mm., a la que una sustancia combustible en contacto con el aire, desprende la suficiente cantidad de vapor para que se produzca la inflamación mediante el aporte de una energía de activación externa.

Carga térmica Qt: Es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector del incendio considerado. La carga térmica comprenderá por una parte todos los materiales combustibles que forman parte de la construcción y decoración y por otra aquellos inherentes a la explotación de los locales incluyendo los almacenamientos. Si la carga térmica está repartida de forma desigual en un sector de incendio se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable siempre que su superficie sea superior al 10 % de la del sector.

La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = \frac{K_i \times P_i}{S} \text{ donde}$$

Qt Es la carga térmica en megacalorías por metro cuadrado (Mcal/m²).

Ki Es la masa en kilos de cada sustancia combustible.

Pi Es la potencia calorífica en megacalorías (10⁶ cal. por kilo de cada sustancia combustible).

S Es la superficie en metros cuadrados del sector del incendio.

Riesgo de activación: Es la medida de la probabilidad de que el riesgo de incendio se actualice. Viene determinada por una parte por los combustibles, su grado de subdivisión y condiciones de manipulación y por otra, por la accesibilidad a los mismos de los focos de ignición por factor humano, método de trabajo e instalaciones técnicas.

Riesgo de explosión: Es la medida de la probabilidad de que se produzca un fenómeno explosivo no deseado a partir de sustancias fabricadas con finalidad de producir explosivos.

Atendiendo a estas variables se establece la siguiente clasificación de actividades:

Tipos	Carga térmica	Temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales
1	$0 < Q_t \leq 200$	$< 50^\circ \text{C}$
2	$200 < Q_t \leq 500$	$< 50^\circ \text{C}$
3	$500 < Q_t \leq 2.500$	$< 50^\circ \text{C}$
4	$2.500 < Q_t$	$< 50^\circ \text{C}$
5	$0 < Q_t \leq 100$	$> 50^\circ \text{C}$
6	$100 < Q_t \leq 250$	$> 50^\circ \text{C}$
7	$250 < Q_t \leq 2.500$	$> 50^\circ \text{C}$
8	$2.500 < Q_t$	$> 50^\circ \text{C}$
9	Las clasificadas con el grado de intensidad 4 y 8 por causas de incendios.	
10	Las clasificadas con el grado de intensidad 4 y 8 por causa de explosiones.	

Cuadro de actividades permitidas por riesgo de incendio o explosión:

Clase de local industrial	Tipo de actividad permitida
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	1 y 2
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	1, 2 y 5
Industrias y almacenes en polígono.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8

4.2.3.2.11. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

4.2.3.2.12. Vibraciones. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

Para la finalidad de este apartado se entiende como umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

En caso extremo de tener que efectuar un cálculo cuantitativo, la medición de la vibración se hará en p/s, por la siguiente fórmula: $10 \log_{10} 3200 A^2 N^2$ en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

No se sobrepasarán los valores del cuadro para las distintas clases de establecimientos industriales.

Clase de local industrial	Vibración máxima en P/s
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	5
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	15
Industrias y almacenes en polígono	25

4.2.3.2.13. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en esta Normativa, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas o a procesos de incandescencia.

4.2.3.2.14. Contaminación atmosférica. No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Ringelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo.

Clase de local industrial	Índice Ringelman	Emisión Máxima
arranque normal		
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	1	0
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	2	1
Industrias y almacenes en polígono.	2	1
		5

En ninguno de los casos se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, las órdenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de Agosto de 1976 y 18 de Octubre de 1976).

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en límites de emisión como calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contem-

plen todos estos extremos.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

4.2.3.2.15. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

4.2.3.2.16. Otras formas de contaminación atmosférica. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

4.2.3.2.17. Aguas residuales. Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos.

A este fin, el Ayuntamiento deberá disponer de dichas ordenanzas que atiendan a los siguientes criterios:

a) Defensa obra civil (explosión, corrosión, incrustación, sedimentos).

b) Defensa del personal encargado de limpieza y mantenimiento (gases, humos, vapores).

c) Evitar posibles interferencias en el funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos).

d) Carga de contaminación (caudal y calidad), atendiendo a las características de la estación depuradora final.

Mientras no existan ordenanzas, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna las características siguientes:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.

a.1.) Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

a.2.) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.

a.3.) El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

a.4.) La temperatura de los vertidos será inferior a 40°C .

a.5.) Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.

a.6.) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.

a.7.) Se prohíben gases procedentes de escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora.

b.1.) No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

b.2.) No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.

b.3.) No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

b.4.) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

c) En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia de suspensión	1.000 ppm
Materia sedimentable	10 ml/l
DBO	1.000 ppm
DQO ⁵	1.000 ppm
Relación DQO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm (S)
Cianuros	2 ppm (CN)
Formaldehído	20 ppm (HCHO)
Dióxido de azufre	5 ppm (SO ₂)
Cromo hexavalente	0,5 ppm
Cromo total	5 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm
Plomo	1 ppm

4.2.3.2.18. Basuras. Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

4.2.3.2.19. Actividades insalubres, molestas y nocivas. Para la clasificación de actividades según los conceptos de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre que será de aplicación simultánea con lo establecido en estas Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en

la materia, propias del cambio tecnológico.

4.2.3.2.20. Energía. Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kw. No se computarán las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores y bombas para elevación de agua.

Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de 0,05 Kw/m². Esta densidad es de 0,1 Kw/m² en el caso de actividades industriales localizadas en edificios exclusivos.

4.2.3.3. Uso servicios.

4.2.3.3.1. Uso terciario. Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios sin limitación de localización.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 10 m² más o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo.

La luz y ventilación de los locales de trabajo será natural, pudiendo ser completada con iluminación y ventilación artificial justificada según proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no menor del 15 % de la superficie en planta del local.

Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación al menos en una superficie no menor del 7.5 % de la superficie en planta del local.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE CPI 82.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

4.2.3.3.2. Uso comercial.

4.2.3.3.2.1. Comercio. Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial (ruidos, olores, humos, vibraciones, etc.).

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, mixtos, con usos industriales u otros servicios, o en plantas bajas y/o semisótanos.

Excepto para los comercios establecidos en vivienda unifamiliar la zona destinada al público en el local comercial no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer de un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 100 m² se independizarán respecto a los sexos.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de transición.

En el caso de que el edificio sea de viviendas colectivas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

La iluminación 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 menor del 15 % de la planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7.5 % de la superficie de planta del local accesible al público.

Si la luz y ventilación fueran artificiales, se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 Lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de 4 volúmenes/hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

4.2.3.3.2.2. Espectáculos y locales de reunión. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial y las instalaciones cumplirán las aplicables a los usos industriales.

Las condiciones de acceso y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente.

Si es un uso en edificación con vivienda, el nivel de emisión de ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, estará regulado por la Normativa propia del uso industrial anejo a vivienda.

En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará

condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genera no afecte en modo alguno al vecindario, aplicándose la Normativa de Industria.

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas y/o semisótanos, pudiéndose ocupar la planta 1.ª si está conectada con la baja.

El sótano podrá ocuparse con instalaciones si está conectado con semisótano o planta baja.

En el caso de que en el edificio existan viviendas deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la NBE-CPI-82.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 4 volúmenes/hora, conseguida sin enfriamiento brusco de los locales.

El Ayuntamiento exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación que deberá ser aprobado. Asimismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

4.2.3.3.2.3. Bares, cafeterías, restaurantes. Cumplirán las condiciones particulares del uso establecidas por la NBE-CPI-82, así como las establecidas para los espectáculos y locales de reunión.

4.2.3.3.3. Uso residencial público. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda unifamiliar o colectiva, complementariamente con las disposiciones auxiliares en materia hotelera.

Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Este uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con viviendas o servicios.

Cuando el uso residencial público se establezca en edificios con uso servicios, se estará a las condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

4.2.3.3.4. Servicios del Automóvil.

4.2.3.3.4.1. Garajes. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse a las disposiciones vigentes en la materia.

La altura libre mínima se fija en 2,20 m, admitiéndose 2 m. mínimos en los descuelgues de vigas o instalaciones.

4.2.3.3.4.2. Gasolineras. Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela.

Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles para industria en edificio exclusivo, además de a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

4.2.4. Condiciones de uso dotacional.

4.2.4.1. Espacios libres. Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Serán usos compatibles con el de espacios libres, el cultural público y al aire libre y el deportivo público y al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.2.4.2. Equipamientos.

4.2.4.2.1. Cultural-Social. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

Además les serán de aplicación las específicas de los usos de terciario, comercio y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.

4.2.4.2.2. Religioso. A efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por las normas dadas para el comercio, espectáculos y salas de reunión.

4.2.4.2.3. Sanitario. Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Norma Básica NBE-CPI-82.

4.2.4.2.4. Asistencial. Según los usos, se aplicarán las mismas que al cultural (comercio, espectáculos y salas de reunión) y al uso residencial público (vivienda colectiva y hotelera).

4.2.4.2.5. Escolar. Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios de uso terciario.

Deberán cumplir las condiciones particulares del uso docente establecidas por la norma básica NBE-CPI-82. Las edificaciones escolares

deberán ajustarse en cuanto a las condiciones de confort y diseño a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.

4.2.4.2.6. Deportivo. Podrá situarse en planta baja y semisótano y en planta primera cuando quede unida a la baja; o en edificios o espacios de uso exclusivo.

Deberán ajustarse en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación, etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de locales de espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión definidas en la NBE-CPI-82.

Para los recintos deportivos será de aplicación la ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

4.2.4.2.7. Servicios Públicos. Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.

4.2.4.3. Infraestructuras. Se regularán por la normativa que las afecte, por las de los usos específicos que les sean de aplicación y por la reglamentación de las compañías, que las gestionen.

4.3. Definiciones volumétricas.

4.3.1. Parámetros que afectan a la parcela. Parcela: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino podrá ser rústica o con vocación urbana.

Solar: Es la parcela clasificada como urbana y definida como apta para la edificación por el planeamiento que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el Art. 82 de la Ley del Suelo.

Parcela mínima: Es la establecida, en su caso, por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. En el suelo no urbanizable la parcela mínima o unidad mínima de cultivo viene definida por la legislación agraria.

De acuerdo con el Art. 94.1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Parcela máxima: Es la determinada por el planeamiento para una zona, en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración en el carácter de la ordenación perseguida.

Parcela no edificable: Son todas aquellas que por razones derivadas de sus características superficiales o de sus vinculaciones urbanísticas no puedan ser edificadas.

Esta inedificabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas heredades de otras.

Alineación: Es la línea establecida por las Normas y reflejada en los planos y fichas que separan las superficies edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público o privado.

Rasante: Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

4.3.2. Parámetros de posición de la edificación. Plano de fachada: Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma, estableciéndose únicamente para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Posición de la edificación respecto a la alineación: Con respecto a la alineación, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

a) En línea, cuando la alineación y la línea de edificación son coincidentes.

b) Fuera de línea, cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

c) Remitida, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Retranqueo: Es el valor obligado de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación.

Separación a linderos: Es la distancia medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter obligatorio propio del retranqueo al cual puede superar o igualar en dimensión.

Superficie ocupable: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en los planos y en la ordenanza de cada zona.

Edificación abierta: Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni de parcela, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación adosada: Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

— En hilera: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien

retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

— Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.

— Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por los edificios.

Edificación en manzana cerrada: Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

— Manzanas cerradas compactas: Aquellas manzanas en las que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definen por las presentes Normas Subsidiarias alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiere de hecho uno definido y consolidado por la edificación existente.

— Manzanas cerradas con patio: Aquellas manzanas en las que sí se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzanas consolidados por la edificación.

4.3.3. Parámetros de ocupación. Fondo edificable: Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

Coefficiente de ocupación: Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela.

Ocupación bajo rasante: Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres de la parcela salvo limitación expresa en la ordenanza de zona correspondiente. En todo caso se asegurará la accesibilidad de bomberos, ambulancias y otros servicios públicos.

4.3.4. Parámetros de aprovechamiento. Edificabilidad: Es la relación en m^2/m^2 entre el valor máximo total de la edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta.

En el cómputo de la superficie edificada quedan incluidos:

a) Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destinen.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

c) Los cuerpos volados sean o no cerrados.

d) Las construcciones en patio.

Quedan excluidos:

a) Los patios interiores.

b) Los soportales de uso público.

c) Los sótanos.

Densidad. Expresada en viv./Ha. establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada hectárea de terreno.

4.3.5. Parámetros de forma. Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más del 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante. De forma generalizada se admite una planta sótano.

Semisótano: Una planta tiene la consideración de semisótano cuando en su totalidad o en más de su 50%, tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 m. de la rasante.

Altura de la edificación: Es la distancia entre la rasante y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

Altura en plantas: Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y el altillo y excluidos los semisótanos.

Altura máxima: Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas.

En la edificación abierta y aislada la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada. En los demás casos se verificará en el punto medio de las líneas de fachada de la parcela.

Por encima de la altura máxima se permiten, únicamente, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes del tejado.

b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas determinadas en orden a su correcto funcionamiento por las Normas Tecnológicas del MOPU y, en su defecto, por el buen hacer constructivo.

c) Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta. Este hecho deberá ser justificado.

d) Los elementos ornamentales o remates.

e) Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

Altura de piso y altura libre: Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo

hubiese.

Altura de patios: Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio.

Altura de planta baja: Oscilará entre un mínimo de 3,30 y un máximo de 5,00 m.

4.4. Condiciones estéticas

4.4.1. Justificación de la solución. En cualquier circunstancia, el proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, con formulación de los criterios razonados que le han llevado a adoptar la solución presentada.

4.4.2. Edificios. Trazo reguladora. El proyecto que se presente ante el Ayuntamiento para la petición de licencia contará, asimismo, con un documento-plano a escala 1:50 en el que constarán, debidamente destacadas o visualizadas, las determinaciones adoptadas al proyectar el edificio respecto a los siguientes parámetros: modulación general, proporción de los elementos que definen la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas entre los diferentes elementos que definen la traza vertical y horizontal de la edificación y cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado. En suelo urbano, este documento-plano desarrollará un alzado de la calle o espacio donde se localice el edificio proyectado en una longitud mínima de 25 m. a cada lado de la parcela a edificar y abarcando siempre edificaciones completas donde se razone la inclusión armónica del edificio en el entorno.

4.4.3. Materiales. Los materiales utilizados deberán justificarse en su despiece, textura y color en función de los criterios de composición propios de la edificación y de los criterios de integración ambiental. Además deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos.

4.4.4. Elementos de la edificación.

4.4.4.1. Basa-planta baja. La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada. Los ejes de conformación formal deberán hacerse manifiestos en toda la edificación (huecos, macizos). Los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del conjunto. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto.

4.4.4.1.2. Escaparates. Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos-macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados en la fachada, sin sobresalir de ella.

4.4.4.1.3. Toldos. Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles; podrán estar tratados para su impermeabilización.

La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será 2,55 m.

El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo 2,10 m. libres sobre la rasante de la acera.

El saliente máximo del toldo podrá ser 3/4 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

4.4.4.1.4. Muestras. Anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo de 15 cm. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.

Las letras de los anuncios luminosos serán caracteres preformados o tubos de neón. Quedan prohibidos los paneles publicitarios iluminados desde el interior, debiendo quedar exentos rótulos y anagramas.

Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y en general los provisionales.

Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

4.4.4.1.5. Banderines.

Anuncios normales al plano de fachada. Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (comprendiendo farmacias).

En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será 2,25 m. Su dimensión máxima será de 75 x 75 cm. sin sobresalir en todo caso de la acera.

No podrán instalarse banderines más que en planta baja.

4.4.4.1.6. Cerramiento de parcelas y solares. Quedan prohibidos los cerramientos que por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales provoquen imágenes de degradación.

En suelo urbano el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de 2,5 cm. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y fachadas.

En el caso de la edificación aislada la opacidad puede reducirse al primer metro. A partir de ahí se admiten cierres vegetales y/o metálicos.

4.4.4.1.7. Huecos de semisótanos. Seguirán la ley general de huecos de la edificación.

4.4.4.2. Cuerpo intermedio (fachada).

4.4.4.2.1. Huecos. Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno.

4.4.4.2.2. Cuerpos volados. En la trama histórica (zonas de ordenación K, L y N) sólo se permiten a partir de la primera planta los balcones con un saliente máximo de 30 cm.

Sobre la travesía se admiten además los miradores, entendiéndose por tales los cuerpos volados que están acristalados en su totalidad o como mínimo en las 2/3 partes de la altura libre del piso, con un saliente máximo de 80 cm.

En el resto del pueblo se admiten hasta 1 m. los cuerpos volados cerrados.

En ningún caso sobresaldrán de la acera. Dejarán una altura libre mínima de 3,50 mts.

4.4.4.2.3. Instalaciones en fachada. En ningún caso, la disposición de estos aparatos podrá degradar la composición general de la fachada, las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones con los huecos y macizos del cerramiento o a enfatizar el lenguaje tecnológico de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

4.4.4.2.4. Tendederos: Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferenciación de ritmo o materiales que localice su uso. La ventilación de los tendederos quedará resuelta por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejillas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

4.4.4.2.5. Medianerías. Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas, para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta.

4.4.4.2.6. Patios. Los patios deberán ser tratados en sus materiales con dignidad, sobre todo aquellos que transitoria o permanentemente se hagan visibles dentro del paisaje urbano.

Quedan prohibidos los vuelos sobre patios.

Las construcciones permitidas en patios se regirán en lo que les sea de aplicación por esta Normativa estética general.

4.4.4.2.7. Modificaciones en fachada. Toda modificación pretendida en una fachada existente deberá responder a un proyecto unitario que necesariamente se ajustará a esta normativa.

4.4.4.3. Coronación-cubiertas. Serán inclinadas, con pendiente a dos aguas y sin antepecho, según la disposición tradicional.

4.4.4.3.1. Cornisas y aleros. El saliente máximo de cornisas y aleros será de 40 cm. En todo caso, será proporcionado el volumen de la edificación y justificado estético y funcionalmente.

4.4.4.3.2. Construcciones por encima de la cubierta. Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

4.4.5. Edificios singulares. Se consideran edificios singulares en general, aquellos destinados al uso dotacional y en particular cualquier edificio cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Estos edificios, aun cumpliendo el Art. 4.4.1. pueden apartarse razonadamente de alguna de las condiciones estéticas impuestas.

4.4.6. Conjuntos urbanos. Cada Plan Parcial y cada Conjunto Urbano deberá instrumentar una dialéctica con lo existente (construido o en proyecto), que justificará la relación funcional y formal con la unidad ejecutada, con la aprobada sin ejecutar y con paisaje, al menos en estos temas: Trazado, terreno y topografía, perfil, disposición del volumen edificado, disposición de la vegetación, materiales, colores, texturas y especies vegetales, paisaje y horizonte urbano.

Cada uno de los temas tratados deberá estar explicado y grafiado en un documento a escala 1:2.000.

5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

5.1. Generalidades.

5.1.1. Objeto. Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en zonas de índole urbana, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Esta normativa general se complementa con las normas de urbanización en zonas rústicas, contenidas en la normativa particular de Suelo No Urbanizable.

5.1.2. Ámbito de aplicación. Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como Urbano o Urbanizable en los planos correspondientes.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas interbloques, zonas ajardinadas comunitarias en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

5.1.3. Grado de urbanización. En cumplimiento de las condiciones definidas por la Ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

5.1.4. Proyectos de urbanización. Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.
- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquéllos.

- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000.

- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.

- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

5.2. Red Viaria.

5.2.1. Trazado Viario.

5.2.1.1. Alineaciones. Se adecuarán a las definidas en los planos y fichero de Alineaciones de estas Normas o en cualquier instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5.2.1.2. Rasantes. En general el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

5.2.1.3. Pendientes longitudinales. No superarán el 6 % en calles de tráfico denso y en los ejes principales de actividad ni el 10 % en el resto. Para inclinaciones superiores será necesario disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,8 %. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc. En ningún caso se aceptarán pendientes inferiores al 0,5 %.

5.2.1.4. Pendientes transversales. La pendiente transversal de las calles oscilará dentro de los intervalos siguientes:

Aceras y pavimentos de hormigón	1-2 %
Pavimentos asfálticos	1,5-2 %
Áreas no pavimentadas	2 %
Pavimentos granulares	2 %

En intersecciones, mantendrá su sección transversal la de mayor jerarquía, debiendo adaptar la otra su pendiente transversal a la de la primera. Las calles que confluyan en una plaza deberán adoptar su sección a la de aquélla.

5.2.1.5. Secciones transversales. Se adaptarán a lo definido en el plano de alineaciones de estas Normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

En general en calles de cierto tráfico y en aquellas otras donde el carácter de la edificación y de los usos circundantes lo aconseje, se diferenciarán nitidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales.

En el resto del viario, y muy especialmente en calles de anchura inferior a 8 m. cuyo nivel de tráfico lo permita, se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas.

5.2.2. Pavimentación. Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Se valorará el uso de la pavimentación por elementos (adoquinado de piedra u hormigón, enlosado, cantos rodados, ladrillos, etc.) en aquellas calles donde interese moderar la velocidad del tráfico.

En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante, admitiéndose únicamente pavimentos lisos en zonas estanciales de pendiente cuasi plana.

5.2.3. Dimensionado del firme. Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, se establecen las siguientes secciones mínimas de firme:

Calles de tráfico denso:

Capa de rodadura: 5 cm. mezcla bituminosa en caliente D-12.

Capa intermedia: 7 cm. mezcla bituminosa en caliente G-20.

Base granular: 20 cm. de zahorra artificial.

Sub-base granular: 25 cm. de zahorra natural.

Resto de viario:

Capa de rodadura: 4 cm. mezcla bituminosa en caliente D-12 y 4 cm. mezcla bituminosa en caliente G-20.

Base granular: 20 cm. de zahorra artificial.

Sub-base granular: 20 cm. de zahorra natural.

5.2.3.1. Firmes rígidos. Se admitirá la sustitución de las secciones tipo anteriores por los siguientes firmes rígidos:

Calles de tráfico denso:

Secciones estructurales R-211 y R-212 (Norma 6.2.1.C. MOPU).

Resto del viario:

Secciones estructurales R-311 y R-312 (Norma 6.2.1.C. MOPU).

5.3. Zonas verdes y otros espacios libres.

5.3.1. Zonas verdes.

5.3.1.1. Trazado. Se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en estas Normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra.

No obstante podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

5.3.1.2. Tratamiento de superficies. Se utilizarán preferentemente pavimentos de textura terrosa o por elementos. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será sancada y tratada con arena de miga u otros áridos de préstamo.

5.3.2. Espacios interbloques. Su urbanización se realizará con los mismos criterios y calidades que en el resto del viario y espacios públicos.

La urbanización abarcará la totalidad del espacio, prohibiéndose los espacios residuales infraurbanizados.

Las zonas terrizas, para juego de niños o prácticas deportivas, se realizarán conforme a lo especificado para zonas verdes.

5.3.3. Itinerarios peatonales. Se desarrollarán a través de superficies diversas: Aceras, calles peatonales, zonas verdes, etc.

El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Cuando discorra por aceras éstas tendrán un ancho suficiente. Cuando lo haga por zonas verdes u otros espacios libres, se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación. Los cruces con calles de tráfico rodado se resolverán según su peligrosidad con pasos de cebra, a nivel de calzada o elevados, o con semáforos.

5.4. Iluminación.

5.4.1. Criterios de diseño. El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

5.4.2. Requerimientos luminotécnicos.

5.4.2.1. Calles de tráfico denso. Se utilizará como parámetro para el dimensionado de la instalación la luminancia media en calzada (candelas/m²). El proyecto incluirá adicionalmente un cálculo de luminancia (lux) para facilitar el control de obra.

Iluminancia media en calzada	1 candela/m ²
Iluminancia mínima en acera	1 Lux
Uniformidad global calzada	0,4
Uniformidad longitudinal calzada	0,5
Temperatura de color	1.800 - 3.000 °K
Deslumbramiento molesto	6
Deslumbramiento perturbador	10

En calles secundarias de polígonos industriales se admitirán otras temperaturas de color.

5.4.2.3. Zonas verdes y espacios libres. Se utilizará como parámetro para el dimensionado la luminancia media (Lux).

Iluminancia media en zonas de tránsito y estancia:

Pavimento claro (hormigón, adoquín, tierra)	3 - 7 Lux
Pavimento oscuro (asfalto)	4 - 9 lux
Iluminancia mínima en zonas de tránsito y estancia	1 Lux
Iluminancia mínima en cualquier punto	0,2 Lux
Temperatura de color	1.800 - 3.300° K

5.4.3. Geometría de la instalación.

5.4.3.1. Disposición de los puntos de luz. La disposición será pareada, al tresbolillo, unilateral, axial (luminaria suspendida sobre el centro

de la calle) o multiaxial (luminarias suspendidas sobre centros de calle, calzadas, etc.).

En calles sinuosas y abiertas, propias de situaciones periurbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación.

En zonas susceptibles de una mayor calidad de iluminación, la disposición elegida tendrá en cuenta no sólo la eficiencia funcional, sino también los resultados estéticos y la integración de los puntos de luz en el diseño general de la calle, recomendándose disposiciones simétricas (pareada, axial o multiaxial).

5.4.3.2. Sustentación de las luminarias. La colocación sobre báculo o columna se utilizará preferentemente en calles amplias, cuyas aceras tengan un ancho suficiente, mayor de 2 m.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La disposición axial o multiaxial de las luminarias, suspendidas mediante cables resulta aconsejable en todo tipo de calles, por la buena orientación visual que produce y por reducir los costes de instalación y las molestias a las viviendas.

5.4.3.3. Altura de montaje. No superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose los siguientes intervalos:

- Calles de tráfico denso 6 - 8 m.
- Resto de viario 4 - 6 m.
- Zonas verdes y espacios libres 3 - 5 m.

Cuando se utilicen luminarias en disposición axial la altura libre de montaje será igual o superior a 4,5 m. (5 m. en calles de tráfico denso).

5.4.4. Componentes de la instalación.

5.4.4.1. Luminarias. Deberán ser cerradas. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

En las calles de tráfico denso se exige a las luminarias un control de deslumbramiento intenso.

Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

5.4.4.2. Lámparas. Se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión.

En los entornos que lo requieran se podrán utilizar lámparas de vapor de mercurio de color corregido.

En calles secundarias de polígonos industriales se admite la utilización de lámparas de vapor de sodio a baja presión, pese a su menor calidad cromática.

5.4.4.3. Soportes. Serán de acero galvanizado y posteriormente pintados previa capa fosfatante de imprimación.

En sitios donde la calidad de urbanización lo requiera podrán utilizarse soportes de hierro fundido.

En disposiciones suspendidas será obligatorio disponer doble sirga de acero trenzado.

5.4.4.4. Centros de mando. Estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador; cuando ello no sea posible se cuidará su integración en el paisaje de la calle, como un mobiliario urbano más.

5.4.4.5. Tendidos eléctricos. Serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización plástica, y disponiéndose arquetas para cruces de calzada. Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado de cables a fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos las cruces de calzada se resolverán subterráneas mediante arquetas.

5.5. Jardinería y mobiliario.

5.5.1. Criterios generales. Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

5.5.2. Arbolado. Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse, bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

5.5.3. Arbustos y plantas tapizantes. Son muy eficaces para la

estabilización de taludes.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos.

Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

5.5.4. Mobiliario urbano. Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

5.6. Infraestructura hidráulica.

5.6.1. Abastecimiento.

5.6.1.1. Procedencia y calidad del agua. Salvo causa justificada en contrario, el suministro en Suelos Urbanos y Urbanizables se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras de estas Normas.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 1423/82 de 18 de Junio y R.D. 928/79 de 16 de Marzo.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

5.6.1.2. Dotación. Deberá justificarse documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, adoptándose las siguientes dotaciones mínimas:

Zonas residenciales	
Dotación	250 litros/habitante y día
Factor punta	2,5
Zonas industriales	
Dotación	0,5 litros/segundo y hectárea
Factor punta	2,3
Zonas de servicios	
A justificar	

5.6.1.3. Conexiones. Las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios de los ayuntamientos competentes.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

5.6.1.4. Elevación. Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

5.6.1.5. Regulación. Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

5.6.2. Distribución.

5.6.2.1. Características de la red. La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas con cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en cantones. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de sacos o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida entre los 2,25 m./seg. y los 0,6 m./seg.

El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

5.6.2.2. Características de los materiales. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbrado suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

5.6.2.3. Acometidas domiciliarias. Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

5.6.3. Red de riego. Salvo justificación en contrario informada favorablemente por los Servicios Técnicos municipales se exigirá red de riego independiente de la red de distribución.

En todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

Los tubos serán preferentemente de polietileno, admitiéndose otros materiales siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.

Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 Atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, disponiéndose a distancias no superiores a 40 m.

5.6.4. Protección contra incendios. Hidrantes: La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

5.6.5. Alcantarillado.

5.6.5.1. Características de la red. La red podrá ser unitaria o separativa. En urbanizaciones de baja densidad y zonas industriales de carácter periférico, cuando la proximidad a un curso de agua así lo permita, podrá aceptarse la evacuación superficial de las aguas de lluvia por las cunetas, debiendo incluirse en el proyecto el cálculo hidráulico de las mismas.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 m. en conducciones visitables.

Se dispondrán sumideros cada 40 m., así como en todos los cruces de calle. Los sumideros, salvo criterio municipal en contrario, serán sifónicos.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 15 cm. y 20 cm. respectivamente.

La velocidad máxima del agua será 3 m./seg. en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 m./seg. en tramos cortos.

La velocidad mínima será de 0,5 m./seg. Si fuese inferior se exige la instalación de cámara de descarga en cabecera.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una parte de aguas negras), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m., debiendo situarse a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundantes.

5.6.5.2. Características de los materiales. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 mm. y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

5.6.5.3. Conexiones. Toda red de alcantarillado que se proyecte deberá necesariamente acometer a la red municipal. Dicha conexión se resolverá en un pozo de registro.

Asimismo la conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros se producirá preferentemente en pozos de registro.

5.6.6. Depuración. La depuración de todos los vertidos urbanos y urbanizables se producirá de forma conjunta en la depuradora existente.

Conforme a los criterios de la Consejería de Obras Públicas, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

5.7. Infraestructura eléctrica.

5.7.1. conexiones. se resolverá en los términos que disponga la compañía suministradora.

5.7.2. Cálculo. Grado de electrificación en vivienda y cargas totales en edificación para cualquier uso según la instrucción MI BT 010, aplicándose los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

5.7.3. Disposición del tendido de media tensión. En las zonas urbanas discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

5.7.4. Centros de transformación. Se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la

red de alcantarillado.

5.7.5. Disposición del tendido de baja tensión. En Suelo No Urbanizable podrán discurrir aéreos sobre postes.

En Suelo Urbano, cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discuriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

5.7.6. Normas de obligado cumplimiento. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

5.8. Telefonía y otros servicios.

5.8.1. Telefonía. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

En zonas urbanas las redes telefónicas serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

5.8.2. Otros servicios. Para los servicios no contemplados en estas normas los proyectos de urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañías suministradoras.

6. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE.

6.1. Condiciones generales.

6.1.1. Objeto. El objeto de esta normativa es regular el racional aprovechamiento del medio rural, garantizando su carácter rústico y preservando sus valores naturales o de orden cultural.

A este fin se regulan los distintos usos sobre el territorio, las construcciones a ellos vinculadas y las restricciones impuestas según los diversos niveles de protección.

6.1.2. Carácter de las limitaciones. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas Normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

6.1.3. Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación de esta normativa es la totalidad del terreno clasificado como «No Urbanizable» en los planos de Clasificación de Suelo.

6.1.4. Categorías de suelo no urbanizable. El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Los terrenos incluidos en cada una de estas categorías se delimitan en los planos de Clasificación de Suelo a escala 1:10.000, precisándose sus límites en los planos correspondientes a escala 1:1.000.

6.1.5. Zonas de ordenación. La totalidad del Suelo No Urbanizable, común o especialmente protegido, se subdivide en zonas de ordenación, cuya delimitación se define en los planos.

Para cada zona, sin perjuicio de lo prescrito en esta norma de carácter general, se establece una normativa específica de ordenación y protección, función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o ecológicos. Dicha normativa específica se desarrolla en la correspondiente ficha de ordenación, donde se explicitan los objetivos perseguidos, los valores que se quieren proteger, el régimen de usos y las condiciones específicas de edificación.

6.1.6. Plan especial de protección del medio ambiente natural de La Rioja. Todas las determinaciones contenidas en este capítulo que puedan resultar contradictorias con lo dispuesto en dicho Plan Especial, quedarán automáticamente sin efecto una vez que el mismo entre en vigor.

6.2. Usos.

6.2.1. Categorías de usos. En el Suelo No Urbanizable se definen las siguientes categorías de usos: Característicos, compatibles y prohibidos.

6.2.2. Usos característicos. Los derivados de la explotación agraria tradicional: Agrícola (secano, regadío y viñas) y Forestal (repoblación, monte bajo y arbolado de ribera).

La regulación que estas Normas establece tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

6.2.3. Usos compatibles. Aquellos que, por su propia naturaleza o por la inconveniencia de su ubicación en medio urbano, deben implantarse en el ámbito rural en coexistencia con los usos característicos, sin

perjuicio de las limitaciones derivadas de la ordenación específica de la zona.

6.2.3.1. Agrarios. Viveros, colmenas, invernaderos, etc.

6.2.3.2. Ejecución de obras públicas. Con carácter transitorio y exigencia de recomponer el entorno afectado.

6.2.3.3. Entretenimiento y servicio de las mismas. Con excepción de talleres, bares, hostales y similares que deberán instalarse en el ámbito urbano.

6.2.3.4. Extractivos. Siempre que se garantice la readecuación ambiental de los terrenos mediante proyecto y fianza.

6.2.3.5. Esparcimiento. Caza, acampada, etc. Siempre con respeto al medio natural, sin admitirse instalaciones fijas.

6.2.3.6. Infraestructuras. Hidráulicas: (captaciones, depósitos, embalses, conducciones, depuradoras, etc.); energéticas (líneas eléctricas, gaseoductos, etc.) o de comunicaciones (líneas telefónicas, antenas, repetidores, etc.). Tal y como más adelante se señala la ejecución de cualquier infraestructura no prevista en las Normas conllevará la necesidad de tramitación de un Plan Especial.

6.2.3.7. Instalaciones de utilidad pública o interés social. Ligadas a usos dotacionales que tengan reconocido por Ley o por los Organismos competentes de la Comunidad de La Rioja su utilidad pública y/o su interés social y sea ineludible su implantación en el medio rural.

6.2.3.8. Edificios aislados destinados a vivienda familiar. Siempre que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.

6.2.4. Usos prohibidos. Con carácter general aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos característicos del Suelo No Urbanizable, o con los valores específicos que en éste se protegen.

6.3. Parcelaciones.

6.3.1. Concepto de parcelación. Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la Legislación Hipotecaria, así como de si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

6.3.2. Carácter rústico. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 6.5.

6.4. Construcciones e instalaciones.

6.4.1. Obras, construcciones e instalaciones permitidas. Con carácter general, y sin perjuicio de las restricciones adicionales específicas de cada zona de ordenación, se permiten en Suelo No Urbanizable los siguientes tipos de instalaciones:

- Obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 6.4.2.

- Instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del artículo 6.4.3.

- Edificios aislados destinados a vivienda familiar a condición de que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el Art. 6.4.4.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el Art. 6.2.4. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

6.4.2. Instalaciones de explotaciones agrarias. Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En cada zona de ordenación se estará a las limitaciones establecidas en la normativa específica correspondiente.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

6.4.3. Parcela mínima. Las construcciones a que se refieren los párrafos anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquella que pudiera establecer la normativa específica de cada zona.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número

regstral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una «unidad de explotación». Todo ello de conformidad con los Arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no produciría efecto alguno.

6.4.4. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

6.4.4.1. Supuestos de utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluidas en este apartado deberán estar acogidas a uno de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Organismos Administrativos competentes.

- Su consideración de interés social por la Administración actuante. En el trámite de autorización urbanística el solicitante justificará las razones que avalen la existencia de interés social.

6.4.4.2. Tipos de construcciones. Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones o instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los tipos que a continuación se enumeran:

Infraestructura y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales o supramunicipales que parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo: depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

Instalaciones asociadas al medio rural: Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por su actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, escuelas-granja, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

Instalaciones incompatibles con el medio urbano: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípias o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.

Viviendas anexas: Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación.

Servicio a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

6.4.4.3. Parcela mínima. Por su naturaleza, las instalaciones dedicadas a infraestructura y sistemas generales no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el Art. 6.4.5.

6.4.5. Actuación sobre edificaciones existentes. Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, se adecuarán a lo señalado en el capítulo 2 (Régimen Urbanístico del Suelo) de esta normativa.

6.4.6. Condiciones de volumen.

6.4.6.1. Situación en la parcela. La disposición de las edificaciones en la parcela será tal que, evitando sombras u otros inconvenientes sobre los predios colindantes y facilitando el aprovechamiento agrario, minimice el impacto ambiental sobre el entorno y facilite el ahorro de energía y el confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces y láminas de agua, vías pecuarias, caminos, carreteras, etc., las edificaciones se atenderán a las condiciones que al respecto se establecen en la norma 6.8.

6.4.6.2. Ocupación de parcela. Se establece, excepto para construcciones de utilidad pública o interés social, una ocupación máxima de parcela del 10 %.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30 % de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas características de la zona.

6.4.6.3. Altura. Excepto para construcciones de utilidad pública e interés social, se fija la altura máxima en dos plantas, con un máximo de 6 m. entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

Esta altura podrá sobrepasarse en aquellas construcciones tales como silos o depósitos de agua, donde ello sea imprescindible por razones funcionales, debiéndose justificar tal necesidad en el trámite de autorización.

6.4.6.4. Cerramientos. Los cerramientos deberán retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces y láminas de agua.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, carreteras, etc., se aplicará lo previsto en la norma 6.8.

6.4.7. Condiciones higiénico sanitarias.

6.4.7.1. Construcciones de nueva planta. Toda construcción que se localice en Suelo No Urbanizable, cuando sus características así lo requieran, deberá resolver, con anterioridad a su autorización, el acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración apropiada al tipo de vertido, suministro de energía y evacuación de residuos sólidos, debiendo justificar las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Ordenación del Territorio solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

6.4.7.2. Construcciones existentes. En aquellas construcciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

6.4.7.3. Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos de cualquier instalación se regularán por la normativa establecida en el capítulo 4 para el uso industrial.

6.4.8. Condiciones estéticas.

6.4.8.1. Criterios generales. Toda instalación o edificación en medio rural deberá cuidar al máximo su diseño así como la elección de materiales, colores y texturas, con objeto de lograr una adecuada integración en el entorno.

La resolución de la edificación deberá responder, funcionalmente, al uso concreto al que se destine, huyéndose tanto del falso folklorismo como del mimetismo urbano.

En Suelo No Urbanizable será de aplicación la normativa estética general con las puntualizaciones contenidas en los apartados siguientes.

6.4.8.2. Cubiertas, paramentos y elementos vistos. En edificaciones e instalaciones de carácter agrario la composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones arquitectónicas usuales en la zona.

Las cubiertas serán en general inclinadas, a una o varias aguas, con pendientes no superiores a los 30°. La solución de cubierta plana se reserva para aquellas construcciones cuyo carácter y tipología lo aconseje.

Queda prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes en cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se prohíbe asimismo la utilización en exteriores de materiales como ladrillo o bloque de hormigón con acabados propios de cara oculta.

6.4.8.3. Cerramientos. Los cerramientos de parcela se resolverán con respecto al entorno y en armonía con las características funcionales y tipológicas de la edificación.

Se evitará en lo posible el cercado sistemático de explotaciones agrarias, poco usual en la zona.

Las parcelas cercadas lo serán con materiales estables cuya conservación durante un tiempo razonable se presuma buena.

La altura máxima del cerramiento será de 3 m.

Quedan prohibidos los cerramientos que por la mala calidad, la heterogeneidad o el exotismo de los materiales empleados provoquen una imagen degradada. Se prohíbe también la utilización de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

6.4.8.4. Arbolado. En torno a las construcciones o instalaciones que a juicio de las administraciones competentes, pudieran originar un

impacto ambiental apreciable, será exigible la plantación de arbolado, cuya disposición, porte y especies, preferentemente autóctonas, se resolverán en el proyecto.

6.4.8.5. Carteles publicitarios. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m. de altura y 5 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en la normativa específica.

6.4.8.6. Condiciones excepcionales. La Administración competente podrá autorizar excepcionalmente construcciones o instalaciones que sin satisfacer alguna de las prescripciones estéticas de esta normativa, sean coherentes con el principio de integración ambiental que la inspira y así lo justifiquen por lo adecuado de su diseño y su armonía paisajística.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Comunidad de La Rioja competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

6.5. Núcleo de población.

6.5.1. Concepto de núcleo de población. Se entiende por núcleo de población toda agrupación de construcciones destinadas a vivienda familiar, con una entidad tal que pudiera requerir la implantación de servicios conjuntos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración o energía eléctrica.

6.5.2. Riesgo de formación de núcleo de población. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se produce uno de los dos supuestos siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, bien mediante la ejecución de obras, bien por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado, se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

- Por la ejecución de trazados viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta normativa.

- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras, distantes menos de 150 m. entre sí.

- Por la inclusión de tres o más edificaciones en un círculo de 200 m. de radio.

6.6. Desarrollo de las normas.

6.6.1. Instrumentos legales. Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

6.6.2. Desarrollo por planes especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Arts. 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Deberán cumplir las determinaciones contenidas en estas Normas, así como en cualquier instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal su contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en el capítulo 3 de esta Normativa.

6.7. Licencias y autorizaciones urbanísticas.

6.7.1. Actos sujetos a licencia municipal. La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de La Rioja, las parcelaciones y

construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable al amparo de estas Normas.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno o del aprovechamiento existentes.

6.7.2. Actos sujetos a autorización urbanística previa. Sin perjuicio de la necesaria licencia municipal, están sujetos a autorización urbanística previa las siguientes actuaciones en Suelo No Urbanizable:

- Parcelaciones rústicas.
- Edificaciones o construcciones de explotaciones agrarias.
- Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar.
- Actuaciones sobre edificaciones existentes.

6.7.3. Condiciones de la autorización urbanística.

6.7.3.1. Parcelaciones rústicas. Competencia: La decisión de otorgar o no la autorización corresponde a la Comisión de Urbanismo de La Rioja, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.

Edificaciones existentes: No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

Licencia y autorizaciones anteriores: Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

Expropiaciones: No estarán sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

6.7.3.2. Edificaciones o construcciones de explotaciones agrarias. Corresponde la autorización a la Comisión de Urbanismo de La Rioja, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería o informe del Ayuntamiento.

6.7.3.3. Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social. Corresponde la autorización al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

6.7.3.4. Edificios aislados destinados a vivienda familiar. Corresponde la autorización a la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

6.7.3.5. Actuaciones sobre edificaciones existentes. Competencia: Las actuaciones de obra mayor o cambio de uso, necesitarán previa autorización del organismo urbanístico, correspondiente según su carácter, de la Comunidad de La Rioja.

Utilidad pública o interés social: Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación construida al amparo de su utilidad pública o interés social, deberá contrastarse la persistencia de dichas circunstancias durante el trámite de autorización.

6.7.3.6. Protección del dominio público. Cuando la finca matriz, que se pretende parcelar o donde se pretende localizar una construcción, sea colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

6.7.4. Exigencia de planes especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Ordenación del Territorio podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística.

Para ejecutar una infraestructura o sistema general no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

La tramitación y el contenido de los planes especiales se ajustará a lo prescrito en el Capítulo 3 y en la Norma 6.6.

6.7.5. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales. Cuando, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no resulte necesaria la tramitación de un Plan Especial, se someterán a la autorización prevista en la Norma 6.8. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

6.7.6. Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

6.7.7. Condiciones de tramitación.

6.7.7.1. Iniciación del trámite. Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal, tanto en el caso de parcelación como en el de construcciones, se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

6.7.7.2. Documentación para solicitudes de autorización de parcelación. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

Memoria justificativa: Del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

- De existir, se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficie edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de vivienda, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

Plano de situación: De la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

Plano de detalle: Con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

Documentación adicional: De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Ordenación del Territorio, o la de Agricultura y Ganadería podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

6.7.7.3. Documentación para solicitar la autorización de construcciones. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

Memoria justificativa: Del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

Memoria y Planos descriptivos: De la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación: De la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

Plano de localización: De las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica se remitirá éste como documentación complementaria.

6.7.7.4. Condiciones particulares. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social, se tendrán que justificar estos extremos

así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante se justificará documentalmen- te la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

Si en el expediente se incluye una vivienda deberá justificarse que con su construcción no se origine riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 6.5.

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, lámina de agua, etc., según se establece en la Norma 6.8.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería o la de Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

6.7.7.5. Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el Órgano competente de la Comunidad de La Rioja, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

6.7.7.6. Otras condiciones de tramitación. Para todas aquellas cuestiones no contempladas en el presente apartado, será de aplicación lo dispuesto en la normativa general de tramitación.

6.7.8. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.

6.7.8.1. Oportunidad. En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse al promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

6.7.8.2. Objetivos. Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio,
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos,
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

6.7.8.3. Método. La realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto: En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueda afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2. Identificación de los elementos del Proyecto: En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4. Valoración de las alteraciones: Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5. Medidas correctoras: En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

6.7.8.4. Resolución. A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada.

En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

6.8. Condiciones de urbanización.

6.8.1. Del sistema viario: Se incluyen aquí todas las vías de comunicación que surcan el Suelo No Urbanizable, tales como caminos rurales, vías pecuarias, pistas de acceso a instalaciones, etc.

Se excluyen las carreteras definidas como tales en el plano de usos y las que pudiera ejecutar la administración competente.

6.8.1.1. Trazado. El trazado en planta se resolverá de forma que la

pista perturbe lo menos posible el aprovechamiento agrario de las fincas que atraviesa, discurriendo preferentemente por los linderos.

El perfil del camino se adaptará con fidelidad al terreno, minimizando los movimientos de tierras.

La pista de rodadura tendrá, como norma general, 3 m. de anchura, con arcenes cuneta de 0.5 m. a ambos lados. Si el tráfico peatonal y de vehículos así lo justifica pueden ampliarse uno de dichos arcenes hasta 1.5 m., para facilitar el tránsito de viandantes. Cada 600 m. o en los puntos en donde el trazado lo aconseje, pueden establecerse ensanchamientos laterales de 6 m. de longitud para facilitar cruces, giros y estacionamientos.

6.8.1.2. Materiales. Se prohíbe la utilización de pavimentos asfálticos o de hormigón, propios de carreteras o vías urbanas.

Se utilizarán materiales granulares, garantizándose el aspecto térreo de la capa de rodadura.

6.8.1.3. Iluminación. Se prohíbe la iluminación de caminos, fuera de los límites de la propia parcela.

6.8.2. De la infraestructura hidráulica.

6.8.2.1. Abastecimiento. Procedencia: El abastecimiento se resolverá mediante captación independiente. No se admite la conexión a la red municipal, por cuanto induciría un riesgo de formación de núcleo de población.

Excepcionalmente ello podría aceptarse en edificaciones para usos de utilidad pública o interés social adyacentes al casco urbano, siendo imprescindible al efecto la autorización de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja.

Calidad: Las aguas de abastecimiento deberán cumplir los criterios de calidad, que se establecen con carácter general en el Capítulo 5.

Dotación: Durante el trámite de autorización deberá justificarse la disponibilidad de un caudal suficiente según las necesidades del uso en cuestión.

6.8.2.2. Distribución y alcantarillado. Se prohíbe la instalación de redes de cualquier tipo, fuera del ámbito de la propia parcela.

6.8.2.3. Depuración. Como norma general todas las instalaciones en Suelo No Urbanizable depurarán independientemente sus vertidos. No obstante, cuando el carácter de la instalación y su proximidad a algún colector municipal lo aconseje, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja podrá autorizar, o incluso obligar, a evacuar sus vertidos a dicho colector, para su depuración conjunta, exigiendo asimismo los tratamientos previos que considere adecuados. Al analizar dicha solución se valorará el riesgo de formación de núcleo de población que pudiera inducir el emisario al colector en los terrenos que atravesase.

El sistema de depuración exigido dependerá del carácter de las instalaciones, debiendo contrastarse su validez durante el trámite de autorización.

Se admite la utilización de fosas sépticas, que deberán contar con dos cámaras, y de tanques imhoff. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas, se realice por infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que ésta se realice adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros, estancos o filtrantes.

Se admite y se recomienda la depuración de los efluentes por filtro verde (aplicación del agua residual al terreno para riego) o lagunajes, siempre que se afectuen con el control necesario y cuenten con el visto bueno de la Consejería de Obras Públicas.

6.8.3. De la Infraestructura eléctrica.

6.8.3.1. Líneas de media o baja tensión. Las líneas de traida de energía bien en media o baja tensión serán aéreas. Su trazado se resolverá con respecto al medio natural, pudiendo exigir la Comunidad de La Rioja durante el proceso de autorización, la redacción de un estudio de impacto ambiental, si la fragilidad paisajística de los terrenos lo justifica.

Ya dentro de la propia parcela las líneas eléctricas podrán subterraneizarse, debiendo cumplir en tal caso los requisitos de seguridad que imponga la compañía suministradora.

6.8.3.2. Transformadores. Se situarán obligadamente en terrenos de propiedad privada. Podrán ser aéreos o no, en este último caso su ubicación y construcción cumplirá los requisitos ambientales y estéticos exigidos en la Norma 6.4.

6.8.4. De los residuos sólidos. Cualquier solicitud de autorización en Suelo No Urbanizable justificará el almacenamiento y eliminación de los residuos sólidos derivados de la actividad, detallando, en su caso, la localización y características de las instalaciones previstas al efecto.

6.8.5. De otras infraestructuras. Para todos los aspectos o infraestructuras no contemplados en esta Norma será aplicable la normativa general de urbanización, contenida en el Capítulo 6 de las Normas y en su defecto la normativa general de la Comunidad Autónoma o, en su caso, de las compañías suministradoras.

6.9. Protección de elementos.

6.9.1. De las vías pecuarias. A los efectos de aplicación de esta normativa se entiende como vía pecuaria la que fuere clasificada como tal por el organismo competente.

Su anchura será la establecida en el proyecto de clasificación.

Como alternativa y complemento a su recesivo uso tradicional se propone su utilización como caminos rurales y ejes de esparcimiento, especialmente adecuados para el paseo o la bicicleta.

Se prohíbe en toda su anchura cualquier tipo de cerramiento o edificación. Se prohíben, asimismo, pavimentos asfálticos o de hormigón, así como cualquier otra solución que por su carácter urbano pudiera entrar en contradicción con el medio rural en que se inscribe la vía.

Se autoriza la plantación de arbolado en hilera en sus márgenes, y masivo en descansaderos, recomendándose la no utilización de especies exóticas.

En los casos en que la vía no esté previamente deslindada, se delimita una banda de defensa en torno a su eje teórico, cuya amplitud sería dos veces la anchura legal. Cualquier actuación dentro de dicha banda de defensa requerirá previa autorización de la Comisión de Urbanismo.

No se permite la enajenación de las vías pecuarias. Si en algún caso su anchura se demostrase excesiva, incluso para los fines propuestos en las Normas, podrá reducirse ésta, siempre que la superficie residual, se destine a otros usos de utilidad pública, no revistiendo en ningún caso a propiedad privada.

La autorización para reducir la anchura de una vía pecuaria corresponde a la Comisión de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería así como del Ayuntamiento.

Esta autorización deberá contener expresamente la utilización concreta a que se destina la superficie residual.

6.9.2. De los cauces públicos y sus márgenes. Se entiende como cauce o alveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define la zona de Dominio Público, de 3 m. de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de Dominio Público se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo.

Exteriormente a la zona de Dominio Público, se define la zona de Policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.

En la zona de Policía, será exigible autorización previa de la Comisaría de Aguas para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser visados por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja. Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

6.9.3. De los ecosistemas de ribera. Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

6.9.4. De la vegetación autóctona. Se prohíbe la modificación de los restos de vegetación autóctona existentes en el municipio así como de cualquier otro tipo de árboles o especies arbustivas de interés.

Las talas que se realicen se adaptarán a los criterios de la Consejería de Agricultura, debiendo justificarse por la explotación racional y desarrollo ecológico del ecosistema en cuestión.

6.9.5. De los sistemas acuíferos. Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en Suelos No Urbanizables y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m. de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m. de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá estudio hidrogeológico previo.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

6.9.6. De los caminos. En torno al eje de todos los caminos públicos que surcan el Suelo No Urbanizable se establece una banda de afección de 12 m. para los de 1ª categoría salvo que la existente fuese superior en cuyo caso se respetará ésta; 10 m. para los de 2ª categoría y 8 m. para los de 3ª.

Será el Ayuntamiento quien determine la categoría de los caminos.

6.9.7. De las carreteras. En los márgenes de las carreteras se establecen las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de acuerdo con la Ley de Carreteras de 19-12-74.

Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en la citada Ley así como en el título tercero del Reglamento que la desarrolla.

En las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección queda prohibido expresamente realizar publicidad, de acuerdo con el Art. 7 del Reglamento citado.

La línea de edificación se define con carácter general en el Art. 77 del antedicho Reglamento.

6.9.8. De las instalaciones eléctricas. A los efectos de esta normativa consideramos la siguiente jerarquía:

Red de alta tensión	45 KV.
Red de media tensión	15 KV.
Red de baja tensión	menos de 1 KV.

No se establece ninguna protección específica para la red de baja tensión.

Con respecto a las líneas de media tensión, se establecen las siguientes servidumbres que no impedirán al dueño del predio servirte el ejercicio de sus derechos, dejando a salvo dichas servidumbres:

Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m. de distancia de la proyección de la línea.

Prohibición de construir edificios o instalaciones a menos de 6 m. de distancia de la proyección de la línea.

En torno a las líneas de alta tensión que pudieran construirse en el futuro se establecerá una franja de protección, de anchura adecuada a su voltaje según los criterios de la Comunidad y respetándose los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión.

En el interior de esta banda se prohibirá cualquier tipo de construcción, permitiéndose el cercado de la parcela que dejará a salvo la servidumbre establecida, y limitándose la plantación de arbolado.

6.9.9. De las instalaciones hidráulicas. En torno a las construcciones de abastecimiento, saneamiento o riego que surcan el medio rural, en ausencia de otras protecciones, se establece una banda de defensa de 3 m. afectada de servidumbre permanente de paso, en la que se definen las siguientes limitaciones de uso:

No se permiten trabajos de arado, cava u otros a una profundidad superior a 50 cm.; tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

Cuando las instalaciones discurran en canal, y no tuvieren una zona de defensa legalmente establecida, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de 2 m. de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

6.9.10. De los yacimientos. Todos los proyectos de obras que puedan afectar a los restos arqueológicos encontrados en el término de Las Tapias habrán de ser autorizados con carácter previo por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico.

(continuará)

V. Anuncios

A. Subastas y concursos de obras, bienes y servicios

CONSEJERIA DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS

Concurso sin admisión previa, para la contratación de: Obras de Restauración del Claustro de Santa María de Palacio. Expediente nº 08-2.2.1-013/89 V.A.643

El Consejero de Educación, Cultura y Deportes, convoca el siguiente Concurso Abierto:

Objeto: Obras de Restauración del Claustro de Santa María de Palacio. Presupuesto de contrata: Veintisiete millones seiscientos sesenta y cinco mil quinientas pesetas (27.655.500 Pts.).

Anualidad 1989: Nueve millones de pesetas (9.000.000 Pts.).

Anualidad 1990: Dieciocho millones seiscientos sesenta y cinco mil quinientas pesetas (18.665.500 Pts.).

Clasificación del Contratista: Grupo C, Subgrupo 1, 2, 4, 6, 8, Categoría d, de forma Alternativa.

Presentación de proposiciones: Hasta las trece horas del día 28 de agosto de 1989, en el Registro General del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja, (C/ Calvo Sotelo, 3 bajo).

Examen de la Documentación Administrativa: A las trece horas del día 30 de agosto de 1989. El resultado del mismo se exhibirá en el Tablón de Anuncios de la Sección de Contratación.

Apertura de Proposiciones: A las trece horas del día 4 de septiembre de 1989, en la Sala de Licitaciones del Consejo de Gobierno de la Comunidad

Autónoma de La Rioja (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.). Si hubiera notificación del envío de alguna oferta por correo se anunciará en el B.O.R., con suficiente antelación la nueva fecha de apertura de proposiciones.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Proyecto se hallan a disposición de los interesados en la Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, (C/ Portales, 2), y en la Sección de Contratación de la Consejería de Administraciones Públicas (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.), durante los días y horas hábiles de oficina.

Logroño, 31 de julio de 1989.

Concurso sin admisión previa, para la contratación de: Consolidación y Restauración de la Iglesia Parroquial de Ochánduri. Expediente nº 08-1-2.1-033/89

V.A.644

El Consejero de Educación, Cultura y Deportes, convoca el siguiente Concurso Abierto:

Objeto: Consolidación y Restauración de la Iglesia Parroquial de Ochánduri.

Presupuesto de contrata: Veinticuatro millones doscientas ochenta mil veintiocho pesetas (24.280.028 Pts.).

Anualidades: Año 1989: Doce millones ciento noventa y tres mil setecientos ocho pesetas (12.193.708 Pts.).

Año 1990: Doce millones ochenta y seis mil trescientas veinte pesetas (12.086.320 Pts.).

Clasificación del Contratista: Grupo C, Subgrupo 2, 3, 5, Categoría d.

Grupo K, Subgrupo 1, 7, Categoría d.

De forma alternativa.

Presentación de proposiciones: Hasta las trece horas del día 28 de agosto de 1989, en el Registro General del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja, (C/ Calvo Sotelo, 3 bajo).

Examen de la Documentación Administrativa: A las trece horas del día 29 de agosto de 1989, el resultado del mismo se expondrá en el Tablón de Anuncios de la Sección de Contratación.

Apertura de Proposiciones: A las trece horas del día 4 de septiembre de 1989, en la Sala de Licitaciones del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.). Si hubiera notificación del envío de alguna oferta por correo se anunciará en el B.O.R., con suficiente antelación la nueva fecha de apertura de proposiciones.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Proyecto se hallan a disposición de los interesados en la Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, (C/ Portales, 2), y en la Sección de Contratación de la Consejería de Administraciones Públicas (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.), durante los días y horas hábiles de oficina.

Logroño, 31 de julio de 1989.

Subasta abierta sin trámite de admisión previa, para la contratación de las obras de "Ensanche y mejora del firme de la carretera LO-7501 de Santo Domingo de la Calzada a Bañares, tramo p.k. 0,000 al 4,580" Expediente nº 09-1-1.1-057/89

V.A.649

El Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, convoca la siguiente subasta abierta, sin trámite de admisión previa:

Objeto: Ensanche y mejora del firme de la carretera LO-7501 de Santo Domingo de la Calzada a Bañares, tramo p.k. 0,000 al 4,580.

Presupuesto de contrata: Sesenta y ocho millones doscientas noventa y seis mil setecientos setenta y cinco pesetas (68.296.775 Pts.).

Año 1989: Treinta y seis millones de pesetas (36.000.000 Pts.).

Año 1990: Treinta y dos millones doscientas noventa y seis mil setecientos setenta y cinco pesetas (32.296.775 Pts.).

Clasificación del Contratista: Grupo G, Subgrupo 6, Categoría e.

Plazo total de ejecución: Cinco (5) meses.

Presentación de proposiciones: Hasta las trece horas del día 28 de agosto de 1989, en el Registro General del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja, (C/ Calvo Sotelo, 3 bajo).

Examen de la Documentación Administrativa: A las trece horas del día 29 de agosto de 1989. El resultado del mismo se expondrá en el Tablón de Anuncios de la Sección de Contratación.

Apertura de Proposiciones: A las trece horas del día 1 de septiembre de 1989, en la Sala de Licitaciones del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.). Si hubiera notificación del envío de alguna oferta por correo se anunciará en el B.O.R., con suficiente antelación la nueva fecha de apertura de proposiciones.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Proyecto se hallan a disposición de los interesados en la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo (C/ Portales, 1), y en la Sección de Contratación de la Consejería de Administraciones Públicas (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.), durante los días y horas hábiles de oficina.

Logroño, 1 de agosto de 1989.— El Jefe de la Sección de Contratación, Ricardo Gil González.

Subasta abierta sin trámite de admisión previa para la contratación de las obras de: "Acondicionamiento de la carretera LO-8340, tramo Cárdenas C-113" Expediente nº 09-1-1.1-058/89

V.A.650

El Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, convoca la siguiente subasta abierta sin admisión previa:

Objeto: Acondicionamiento de la carretera LO-8340, tramo Cárdenas C-113.

Presupuesto de contrata: Ciento dieciocho millones novecientos tres mil cuatrocientas diez pesetas (118.903.410 Pts.).

Año 1989: Setenta y cinco millones de pesetas (75.000.000 Pts.).

Año 1990: Cuarenta y tres millones novecientos tres mil cuatrocientas diez pesetas (43.903.410 Pts.).

Clasificación del Contratista: Grupo G, Subgrupo 4, Categoría e.

Plazo total de ejecución: Nueve (9) meses.

Presentación de proposiciones: Hasta las trece horas del día 28 de agosto de 1989, en el Registro General del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja, (C/ Calvo Sotelo, 3 bajo).

Examen de la Documentación Administrativa: A las trece horas del día 29 de agosto de 1989, el resultado del mismo se expondrá en el Tablón de Anuncios de la Sección de Contratación.

Apertura de Proposiciones: A las trece horas del día 1 de septiembre de 1989, en la Sala de Licitaciones del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.). Si hubiera notificación del envío de alguna oferta por correo se anunciará en el B.O.R., con suficiente antelación la nueva fecha de apertura de proposiciones.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Proyecto se hallan a disposición de los interesados en la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo (C/ Portales, 1), y en la Sección de Contratación de la Consejería de Administraciones Públicas (C/ Calvo Sotelo, 3-1º Dcha.), durante los días y horas hábiles de oficina.

Logroño, 1 de agosto de 1989.— El Jefe de la Sección de Contratación, Ricardo Gil González.

AYUNTAMIENTO DE RODEZNO

Exposición pública de cláusulas económico administrativas para la contratación directa de las obras de encauzamiento de manantial para ampliación de abastecimiento y camino

V.A.622

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 de julio de 1989, el Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas que ha de regir en la contratación de las obras de encauzamiento de manantial para ampliación de abastecimiento y camino, contratación directa, se expone al público por espacio de 8 días para que puedan presentar las reclamaciones que estimen convenientes.

Rodezno, 21 de julio de 1989.— El Alcalde.

AYUNTAMIENTO DE VILLARROYA

Concierto directo de las obras de la red de distribución de agua potable y saneamiento

V.A.623

La Asamblea Vecinal del Concejo Abierto de este Municipio, en sesión celebrada con carácter extraordinario el 16 de julio de 1989, previa declaración de urgencia, tiene acordado por unanimidad aprobar el pliego de condiciones económico-administrativas que ha de regir para la contratación de la obra de instalación de "Red de Distribución de Agua Potable y Saneamiento en Villarroya (La Rioja)", por concierto directo, de acuerdo con el Proyecto Técnico redactado en junio de 1989 por el Ingeniero Industrial Don José A. Macías Lázaro.

Lo que se hace público para que en el plazo de ocho días hábiles siguientes a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, puedan presentar reclamaciones, las que serán resueltas por la Asamblea Vecinal.

A la vez se convoca Concierto Directo para la contratación de las obras de referencia, si bien la licitación se aplazará cuanto resulte necesario en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra los Pliegos de Condiciones.

Las características principales del contrato son las que se dicen:

Objeto: Conforme se tiene dicho, la ejecución de las obras de instalación de la "Red de Distribución de Agua Potable y Saneamiento en Villarroya (La Rioja)".

Tipo de licitación: 5.996.505 Pts., a la baja (1.V.A incluido).

Garantía de la contratación: Fianza provisional: 119.930 Pts. Garantía definitiva: Tipos máximos del art. 82.1 del R.C.C.L.

Plazo de presentación de proposiciones: Las proposiciones se presentarán en sobre cerrado, en las Oficinas municipales, cualquier día hábil de 16 a 20 horas desde esta fecha, hasta el día anterior al señalado para la apertura de plicas. Los sobres conteniendo las ofertas y el resto de la documentación a que se refiere el pliego de condiciones, podrán ser lacrados y precintados.

Apertura de plicas: Al duodécimo día hábil siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, en la Secretaría Municipal, a las 19 horas, por la Mesa constituida al efecto.

Duración del contrato: Desde la adjudicación definitiva hasta la devolución de la garantía definitiva.

Villarroya, 21 de julio de 1989.— El Alcalde, Salvador Pérez Abad.

B. Otros anuncios oficiales

CONSEJERIA DE INDUSTRIA, TRABAJO, TURISMO Y COMERCIO

Solicitud de autorización administrativa de instalación eléctrica V.B.510

A los efectos prevenidos en el artículo 9º del Decreto 2617/1966, de 20 de octubre, se somete a información pública la petición de instalación de variante de línea cuyas características especiales, se señalan a continuación:

a) Peticionario: Electra de Logroño, S.A., con domicilio en Logroño, Polígono San Lázaro.

b) Lugar donde se va a establecer la instalación: Logroño.

c) Finalidad de la instalación: Mejorar la distribución de energía en la zona.

d) Características principales: Variante de la línea a 13,2 KV al C.T. "Ulloa" consistente en suprimir la línea aérea y parte de la subterránea que une los C.T. "Acedo" y "Ulloa", construyendo un nuevo tramo subterráneo, de 290 m. que enlazará el C.T. "Valvanera" con la línea "Ulloa-Acedo" empleándose cable P3PFV 12/20 KV 3(1x240).

e) Presupuesto: 3.921.703 Pts.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el proyecto de la instalación en esta Consejería, sita en Gran Vía Rey Don Juan Carlos I, 41 Entreplanta y formularse a la misma las reclamaciones (por duplicado) que se estimen oportunas en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio, haciendo referencia al expediente AT-19.555.

Logroño, 17 de julio de 1989.— El Director General de Industria y Turismo, Felipe Ruiz Fernández de Pinedo.

AYUNTAMIENTO DE ALFARO

Solicitud de licencia para instalar cámaras frigoríficas en Hostal V.B.505

Por Parte de Dª María Fe Aznar Bayo se ha solicitado licencia para instalar cámaras frigoríficas en Hostal, en la finca núm. 32 de la calle San Antón, de esta municipalidad.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que puedan formularse reclamaciones ante esta Alcaldía dentro del plazo de diez días, de conformidad con el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

Alfaro, 18 de julio de 1989.— El Alcalde.

Solicitud de licencia para apertura de una granja V.B.514

Por parte de D. José Luis Espuelas Esparza se ha solicitado licencia para instalar granja de ganado vacuno, en la parcela 11 del polígono 75 del término de Cáscaras de Cofín, de esta municipalidad.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que puedan formularse reclamaciones ante esta Alcaldía dentro del plazo de diez días, de conformidad con el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

Alfaro, 21 de julio de 1989.— El Alcalde.

AYUNTAMIENTO DE ANGUCIANA

Solicitud de licencia para apertura de una farmacia

V.B.506

Por Dª Mª Cristina de Diego Agudo se ha solicitado licencia para el establecimiento y apertura de local destinado a farmacia, con emplazamiento en esquina entre c/ Europa y c/ La Rioja, de Anguciana (La Rioja).

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, 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.

Anguciana, 17 de julio de 1989.— El Alcalde.

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

Solicitud de licencia para apertura de una planta de hormigón V.B.515

Por D. Jesús Fernández Varona, en nombre y representación de READYMIX ASLAND, S.A., se ha solicitado licencia para establecer la actividad de una planta de fabricación de hormigón, con emplazamiento en polígono 17, parcelas 104 y 105 en el paraje denominado "El Costanazo y Valdecarlos".

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, 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 11 de julio de 1989.— El Alcalde, Tomás Santolaya Sáenz.

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO

Comisaría de Aguas

Solicitud de autorización para construir una fábrica junto al arroyo Valdecastellano en Alesanco V.B.507

Cordo, S.A., ha solicitado autorización para la construcción de una fábrica de cartuchería en zona de policía, margen derecha del arroyo Valdecastellano, término municipal de Alesanco (La Rioja).

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados por esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro o ante la Alcaldía correspondiente, durante el plazo de veinte días hábiles, contado a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja o de la fecha de exposición al público del mismo, a cuyo efecto el expediente, estará de manifiesto en horas hábiles de oficina y durante el plazo abierto al efecto, en las Oficinas centrales de la Confederación Hidrográfica del Ebro, Paseo de Sagasta, 26-28, Zaragoza, y en sus oficinas destacadas en Logroño, calle Miguel Villanueva, nº 9.

Zaragoza, 22 de junio de 1989.— El Comisario de Aguas, Miguel Zueco Ruiz.

Solicitud de autorización para construir defensas en las márgenes del río Tirón en Anguciana V.B.508

El Ayuntamiento de Anguciana (La Rioja), ha solicitado autorización para construir "caballones" de defensa en las márgenes del río Tirón, para protección en crecidas de fincas municipales sitas en paraje "Los Sotillos".

Se pretende utilizar los materiales del cauce para la construcción de las defensas cuyas dimensiones serán 350x4x2 en la margen derecha y 220x3x1,65 metros en la margen izquierda.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados por esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro o ante la Alcaldía correspondiente, durante el plazo de veinte días hábiles, contado a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja o de la fecha de exposición al público del mismo, a cuyo efecto el expediente, estará de manifiesto en horas hábiles de oficina y durante el plazo abierto al efecto, en las Oficinas centrales de la Confederación Hidrográfica del Ebro, Paseo de Sagasta, 26-28, Zaragoza, y en sus oficinas destacadas en Logroño, calle Miguel Villanueva, nº 9.

Zaragoza, 7 de julio de 1989.— El Comisario de Aguas, Miguel Zueco Ruiz.

BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA

Edita e imprime: **Gobierno de La Rioja**
Vara de Rey, 3.— 26071 Logroño (Teléfono 25 75 99)

Publicación: martes, jueves y sábados.

Depósito Legal: LO-1-1958.

Franqueo concertado (26/2)

TASAS

Anuncios	Pesetas
Por cada línea o fracción (a 2 columnas)	79
Por cada línea o fracción (a 3 columnas)	61
Por cada palabra (9 palabras por línea)	10
Suscripciones	
Año	3.255
Semestre	1.680
Trimestre	892
Venta de ejemplares	
Ejemplar del mes corriente	37
Ejemplar atrasado más de un mes	52
Ejemplar atrasado más de un año	105