



# BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA



Martes, 23 de Enero de 1990

Año IX.— Núm. 11

## SUMARIO

### II. Autoridades y Personal

#### A. Nombramientos, situaciones e incidencias

	Página	Página
<b>AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE LA SONSIERRA</b>		
Cese de Teniente de Alcalde	190	
Nombramiento de Teniente de Alcalde	190	

### III. Otras disposiciones

#### A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

<b>CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO</b>		<b>Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente</b>	
Aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño en el Polígono 43, parcela 95 de la C/ Torrecillas de Varea	190	Plan General de Ordenación Urbana de Arnedo	190

#### C. Administración Local

<b>AYUNTAMIENTO DE ALBERITE</b>		<b>AYUNTAMIENTO DE GIMILEO</b>	
Exposición pública de la modificación de varias Ordenanzas	225	Aprobación definitiva del Presupuesto de 1989	226
<b>AYUNTAMIENTO DE BRIEVA DE CAMEROS</b>		<b>AYUNTAMIENTO DE LEDESMA DE LA COGOLLA</b>	
Aprobación definitiva del expediente 1/89 de modificación de créditos	226	Incorporación a la Mancomunidad del Najerilla	227
<b>AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA</b>		<b>AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO</b>	
Aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Actuación entre senieje de la Avda. del Pilar, línea de fachada de calle Goya, límite parcelación de la acta al Biblioteca, semieje de las calles Paletillas y Basconia	226	Aprobación definitiva de proyectos de obras	227
<b>AYUNTAMIENTO DE CANILLAS DE RIO TUERTO</b>		<b>AYUNTAMIENTO DE OCHANDURI</b>	
Corrección de errores a la publicación de aprobación definitiva de imposición y ordenación de recursos	226	Aprobación definitiva del expediente 1/89 de modificación de créditos	227
<b>AYUNTAMIENTO DE CENICERO</b>		<b>AYUNTAMIENTO DE ORTIGOSA</b>	
Corrección de errores	226	Aprobación definitiva del Presupuesto de 1989	227
<b>AYUNTAMIENTO DE ENCISO</b>		<b>AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA</b>	
Exposición pública de la rectificación del padrón de habitantes	226	Exposición pública del Padrón del Impuesto sobre Vehículos o tracción mecánica	227
		<b>AYUNTAMIENTO DE TORMANTOS</b>	
		Incoación de expediente de constitución de mancomunidad con Cerezo de Río Tirón para la ejecución de la traída de aguas	227

### V. Anuncios

#### A. Subastas y concursos de obras, bienes y servicios

<b>AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA</b>		<b>AYUNTAMIENTO DE CORDOVIN</b>	
Devolución de fianza	228	Devolución de fianza	228

## B. Otros anuncios oficiales

<b>AYUNTAMIENTO DE PRADEJON</b> Solicitud de licencia para apertura de una estación de servicio	228	<b>AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA</b> Solicitud de licencia para apertura de una carpintería	228
<b>AYUNTAMIENTO DE SAN ASENSIO</b> Solicitud de licencia para establecer una estación de servicio	228	<b>COMUNIDAD DE REGANTES DE CADREITA</b> Exposición pública de las Ordenanzas y Reglamentos	228

## C. Anuncios particulares

**CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA**  
Solicitud de duplicados de documentos

228

# II. Autoridades y Personal

## A. Nombramientos, situaciones e incidencias

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE LA SONSIERRA**

*Nombramiento de Teniente de Alcalde*

II.A.17

*Cese de Teniente de Alcalde*

II.A.16

Por esta Alcaldía mediante resolución del día de la fecha, en uso de las atribuciones concedidas por el artículo 46 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y a petición propia, he cesado como Teniente de Alcalde al Concejal D. Francisco Javier Pangua Brea.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46.1 del citado Reglamento.

San Vicente de la Sonsierra, a 4 de Enero de 1990.— El Alcalde.

Por esta Alcaldía mediante resolución del día de la fecha y en uso de las atribuciones concedidas por el artículo 46 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, he nombrado Teniente de Alcalde al Concejal D. José María Pérez Fernández.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46.1 del citado Reglamento.

San Vicente de la Sonsierra, a 4 de Enero de 1990.— El Alcalde.

## III. Otras disposiciones

### A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

**CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO**

*Aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño en el Polígono 43, parcela 95 de la C/ Torrecillas de Varea*

III.A.27

Con esta fecha el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja ha dictado la siguiente

#### RESOLUCION

Expediente.— 169/89 LOGROÑO.— Modificación del P.G.O.U. de Logroño. Parcela 95, Polígono 43 en la C/ Torrecillas 14-16 en Varea.

Vista la documentación elevada por el Ayuntamiento de Logroño para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en el Polígono 43, parcela 95 en C/ Torrecillas, 14, 16 de Varea, oído el informe elevado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y

**CONSIDERANDO:**

1º.— Que en la tramitación del Expediente se ha respetado el procedimiento legalmente establecido sin que quepa realizar pronunciamiento alguno relativo a vicio que acarree la nulidad o anulabilidad de las actuaciones.

2º.— Que entrando a conocer del contenido sustantivo de la modificación puntual ordinaria, debe señalarse que ha quedado plenamente justificada su necesidad o conveniencia, como consecuencia de la aparición de restos arqueológicos en la denominada "parcela B", pareciendo que la solución aportada por la modificación es la más adecuada para cohesionar el interés general con el particular.

Por todo lo que, esta Consejería en uso de sus atribuciones

#### RESUELVE

Aprobar con carácter definitivo la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño en el Polígono 43, parcela 95 de la C/ Torrecillas de Varea, con lo que la denominada parcela A pasa de B+3 a B+4 con 7.169 m2 construidos y la parcela B pasa a B+4 con 4.489 m2 construibles, quedando pendiente de un futuro Estudio de Detalle, la ubicación y distribución del volumen dentro de la parcela, en función de la disposición física de los restos arqueológicos, con la condición de que la superficie que queda libre de edificación pase a ser de titularidad pública.

Cumplase la anterior Resolución y notifíquese al Ayuntamiento de

Logroño, haciéndose constar que podrá interponer Recurso de Reposición en el plazo de un mes contados de fecha a fecha desde el día siguiente a la publicación de la presente.

Logroño, 3 de Enero de 1989.— El Secretario General Técnico, José Félix Morán Vélez.

**Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente**

*Plan General de Ordenación Urbana de Arnedo*

III.A.28

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja en la reunión celebrada el día 20 de Diciembre de 1989 adoptó entre otros el siguiente acuerdo: Arnedo.— Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Arnedo, oído el informe de la Comisión Permanente de Urbanismo y,

**RESULTANDO.**

1º.— Que mediante Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo de 5 de Diciembre de 1989, que estimaba parcialmente el Recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Arnedo contra el acto de aprobación definitiva condicionada del Plan General de Ordenación Urbana, se ordenaba la retroacción de las actuaciones al momento de la aprobación definitiva para que por esta Comisión se adoptara alguno de los pronunciamientos establecidos en el artículo 132.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2º.— Que, simultáneamente, el Ayuntamiento de Arnedo ha remitido a esta Comisión nueva documentación para su incorporación al Expediente, debiendo este órgano conocer de las mismas al presente momento procedimental.

**CONSIDERANDO.**

1º.— Que en dicha documentación se manifiesta que los índices de edificabilidad establecidos en el Plan General sometido a aprobación definitiva para la Unidad de Actuación nº 4 (UA-4) tiene un carácter de máximos a alcanzar por la ordenación positiva que habrá de establecer un futuro Plan Especial de Reforma Interior que tendrá como ámbito territorial la Unidad de Actuación.

Que a tal efecto, el propio Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Arnedo, en su comparecencia ante esta Comisión en la presente sesión, ha asegurado, que, con anterioridad a la aprobación inicial de dicho Plan Especial de Reforma Interior, deberá buscarse una solución concertada con la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo en orden a establecer la densidad de viviendas y el número de plantas de las edificaciones, con lo que, a juicio de la Comisión, queda garantizado que el borde urbano de la unidad en su transición a la ribera del río Cidacos, será reconducido a unos criterios más acordes a los ya manifestados como propios de esta Comisión, desapareciendo así uno de los motivos obstructivos de la aprobación definitiva.

2º.— Que, conjuntamente con ello, ha quedado aclarado por el Sr. Arquitecto municipal el problema suscitado por la falta de una ficha de ordenación para las manzanas sometidas a la Ordenanza 7.5, en el sentido de que, cómo se ha manifestado por el técnico municipal, nos encontramos ante supuestos en los que, para determinadas

manzanas, el propio Plan se remite a la iniciativa privada al objeto de que ésta, mediante la presentación de una ficha de características, configure la edificación y el diseño de la manzana, cumpliendo siempre los parámetros de ordenación establecidos en el Plan.

3º.— Que ello así, únicamente quedaría por resolver un pequeño error mecanográfico y la adaptación de alguna disposición relativa al suelo no urbanizable al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural. Aspectos estos fácilmente subsanables y, en opinión de esta Comisión, insuficientes para denegar o suspender la aprobación, puesto que, no debe olvidarse que, en virtud del principio de "lex specialis" en un eventual caso de conflicto entre el Plan General y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural, este resultaría de aplicación preferente.

A la vista de todo lo cual, con las aclaraciones señaladas en el cuerpo del presente, el Pleno de la Comisión, vistas las propuestas elevadas por la Comisión Permanente de urbanismo,

ACUERDA

Hacer suya la promovida por D. José María Blanco Oños y, en su virtud, aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Arnedo, señalando al Ayuntamiento la necesidad de corregir determinados preceptos de la regulación del suelo no urbanizable, dando cuenta de ello a esta Comisión y recordándole que en casos de conflicto, será de aplicación lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural.

ANEXO ADJUNTO

TITULO 1  
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1.0.1.— Objeto y ámbito del Plan General

1. El objeto del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arnedo, es la Ordenación integral del municipio definiendo la estructura general urbanística de su territorio y el régimen jurídico correspondiente a las diferentes categorías de suelo.

2. El Plan General ha sido redactado en cumplimiento del acuerdo plenario de la corporación de fecha 15 de Mayo de 1984 en ejercicio de su propia competencia urbanística.

Artículo 1.0.2.— Vigencia

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja.

2. La vigencia del Plan General será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Artículo 1.0.3.— Efectos

La entrada en vigor del Plan General le conferirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones, tal como regula el Título Primero de la Vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.0.4.— Revisión

1. Los contenidos del Plan General se podrán revisar y alterar en cualquier aspecto y extensión cuando se haya producido cambios significativos en la estructura socioeconómica del municipio o por consideraciones de carácter supramunicipal que los justifiquen, y, en la medida que invaliden los supuestos que determinan su estructura territorial y/o régimen jurídico del suelo. El reconocimiento y valoración de los cambios se hará por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el Programa de Actuación contenido en el Plan General.

3. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento que establece el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.0.5.— Modificaciones del Plan General

1. Las modificaciones puntuales del Plan que no alteren en su conjunto la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo se ajustarán a lo establecido en el artículo 49 de la Ley del Suelo.

2. Toda modificación se producirá con grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la viabilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 1.0.6.— Afecciones y normativa complementaria

1. En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.

2. Con carácter básico será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística constituida por la Ley del Suelo y Reglamentos.

3. Con carácter sectorial serán de aplicación la legislación, Normativa y disposiciones de los diferentes departamentos ministeriales autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

Artículo 1.0.7.— Contenido documental del Plan General y normas de interpretación

1. Las determinaciones del Plan General están desarrolladas en los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información
3. Memoria Justificativa
4. Planos de Ordenación
5. Normas Urbanísticas,
6. Programa de Actuación
7. Estudio Económico-Financiero

2. El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo que se regula en los artículos 38 a 42 del Reglamento de Planeamiento.

3. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, Partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

5. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas

o sugerencias de los documentos de información y la memoria justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

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

TITULO 2  
CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1  
DIVISION TERRITORIAL

Artículo 2.1.1.—El aprovechamiento urbanístico del suelo.

1. Las facultades del derecho de propiedad, en orden al aprovechamiento urbanístico de los terrenos, se ejercerán, con carácter general, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y con arreglo a la calificación urbanística de los predios que se establece por el presente Plan General.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamientos en favor del municipio que graven el polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

c) La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al Polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

d) La sujeción al uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

e) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 2.1.2.— Regulación detallada.

El régimen de aprovechamiento propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenece y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o el ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 2.1.3.— División urbanística del territorio municipal.

A los efectos de precisar los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión, y de conformidad con las disposiciones legales artículo 77 y siguientes de la Ley del Suelo, la totalidad del territorio municipal se considera dividido por asignación a alguna de las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano, sujeto a las condiciones generales que regulan el artículo 83 de la Ley del Suelo y a las específicas que se desarrollan en el Título 5 de estas Normas.

b) Suelo Urbanizable Programado, sujeto a las condiciones generales que regula el artículo 84 de la Ley del Suelo, y las específicas que desarrolla el Título 6, Capítulo 1 de estas Normas.

c) Suelo Urbanizado no Programado, sujeto a las condiciones generales que se regulan por el artículo 85 de la Ley del Suelo, y por las específicas que desarrolla el Título 6, Capítulo 2 de estas Normas.

d) Suelo no urbanizable, sujeto a las condiciones generales que regula el artículo 86 de la Ley del Suelo y las específicas que desarrolla el Título 7 de estas Normas.

CAPITULO 2  
SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

Artículo 2.2.1.— Edificios o instalaciones anteriores a la aprobación del Plan General

1. A los efectos de lo previsto por los artículos 60 y siguientes de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios o instalaciones realizados con anterioridad a la aprobación del Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La discrepancia entre las determinaciones del presente Plan General y las circunstancias de hecho, en las demás situaciones no contempladas en el punto anterior y realizadas al amparo de una licencia otorgada con anterioridad, no comportará la consideración de fuera de ordenación.

3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que el Plan General, o instrumentos que lo desarrollen, establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 2.2.2.— Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación

1. En los edificios o instalaciones fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

2. En las instalaciones industriales situadas fuera de ordenación que no resulten nocivas, molestas o insalubres en relación con su entorno, podrán autorizarse obras de consolidación, reparación y ampliación hasta de un 20% de la superficie edificada

con anterioridad al Plan, a condición de que no exista oferta de suelo industrial apto.

#### Artículo 2.2.3.— Construcciones o instalaciones provisionales

1. 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.

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

### CAPITULO 3 DEBERES DE CONSERVACION

#### Artículo 2.3.1.— Obligaciones de conservación

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, para asegurar su correcto uso y funcionamiento y esto en tanto las obras necesarias no alcancen el 50% del valor del edificio calculado según el procedimiento establecido por el artículo 2.4.3. de estas Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en este Capítulo, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

#### Artículo 2.3.2.— Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

A los efectos previstos en el artículo 2.3.1. se entenderán como condiciones mínimas:

##### a) En Urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, de alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

##### b) En Construcciones:

Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) Las condiciones de seguridad anteriores serán de aplicación en los carteles e instalaciones en lo que proceda.

#### Artículo 2.3.3.— Colaboración Municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1 del artículo 2.4.3. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2b.) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarios.

#### Artículo 2.3.4.— Conservación de solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por las presentes normas en su artículo 3.7.3.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

#### Artículo 2.3.5.— Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por los artículos 2.3.2. y 2.3.4.

### CAPITULO 4 DECLARACION DEL ESTADO DE RUINA

#### Artículo 2.4.1.— Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos de número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 2.4.2.— Daños no reparables

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

#### Artículo 2.4.3.— Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de las fórmulas de valoración, vigentes en cada momento, que tenga establecido el Colegio de Arquitectos de La Rioja.

3. La determinación objetiva de valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir de valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición la tabla de precios unitarios a que se refiere el apartado 2 anterior, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará aplicando el coeficiente  $C_e$  calculado de acuerdo con la fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo  $x$  el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

#### Artículo 2.4.4.— Disconformidad con el Plan.

La simple disconformidad con el Plan General de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

#### Artículo 2.4.5.— Deficiencias de habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

#### Artículo 2.4.6.— Inmuebles catalogados

Los inmuebles catalogados o señalados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

#### Artículo 2.4.7.— Obligación de demoler

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

#### Artículo 2.4.8.— Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición, si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### Artículo 2.4.9.— Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 138 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

## TITULO 3 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

### CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 3.1.1.— Alcance y contenido.

1. En este título se regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y del patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico.

2. El desarrollo normativo se organiza en tres capítulos que establecen respectivamente las condiciones generales de protección referidas a los siguientes extremos:

a) Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

b) Protección paisajística y de la escena urbana.

c) Protección del patrimonio histórico.

3. En los casos que se indique expresamente en este Plan General o cuando las condiciones que con carácter general se regulan por este Título, no resulten adecuadas o suficientes para ordenar o proteger determinados elementos, sistemas, recintos o conjuntos, se instrumentalizará con efectividad la ordenación y protección pertinente

mediante la confección de Planes Especiales y Catálogos conforme regula la legislación vigente.

4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de las obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

#### Artículo 3.1.2.— Responsabilidades.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

3. La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tiene derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### CAPITULO 2 PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

#### Artículo 3.2.1.— Alcance y contenido.

1. Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

2. Se refieren a los siguientes extremos:

Vertidos sólidos (basuras).

Vertidos líquidos (aguas residuales).

Vertidos gaseosos.

Contaminación acústica y vibratoria.

Protección contra incendio.

Desarrollo de actividades diversas.

#### Artículo 3.2.2.— Vertidos sólidos (Basuras).

1. Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

a. Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad Autónoma de La Rioja, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

#### Artículo 3.2.3.— Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verse a cauce libre o canalización, sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980 y Ley de Aguas y Reglamento que la desarrollan.

#### Artículo 3.2.4.— Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

#### Artículo 3.2.5.— Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1965, las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y las que se establecen en el Título 5, Capítulo 6 de estas Normas.

#### Artículo 3.2.6.— Protección contra el incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

— Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25 de Septiembre de 1979.

— Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24 de Octubre de 1979.

— Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13 de Noviembre de 1984.

— Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1984.

#### Artículo 3.2.7.— Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras:

— Espectáculos públicos y actividades recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

— Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo

de 1962.

### CAPITULO 3 PROTECCION PAISAJISTICA DE LA ESCENA URBANA

#### Artículo 3.3.1.— Protección del perfil en el casco antiguo.

1. Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del casco antiguo de manera que este no se altere por interposición de edificaciones o elementos disonantes ya sea por su volumen o dimensiones, como por el tipo de materiales, colores o texturas.

2. Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de bordes perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### Artículo 3.3.2.— Protección del paisaje.

1. Con el fin de lograr la conservación de los valores de la estructura paisajística tradicional estarán sujetas a licencia todas las actuaciones sobre los diversos elementos o sistemas que configuran ésta y, en concreto, las siguientes:

a. Desmontes o actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b. Actuaciones sobre cauces naturales y del arbolado correspondientes, así como de acequias y canales de riego.

c. Actuaciones sobre plantaciones y masas forestales.

d. Actuaciones sobre caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

e. Actuaciones sobre construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc.

2. La autorización para alterar alguno de los anteriores elementos o sistemas deberá contemplar las medidas y compromisos de recuperación o recomposición del equilibrio paisajístico.

#### Artículo 3.3.3.— Conservación del trazado.

1. Con carácter general se conservará la estructura general de trazado en el casco antiguo, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos y se justifique convenientemente su necesidad.

2. Cuando el trazo original de casco haya sufrido alteraciones reversibles se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

#### Artículo 3.3.4.— Protección de visualizaciones.

1. Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

a. Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

b. Visualizaciones del casco desde el entorno.

c. Visualizaciones interiores del casco.

2. Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

#### Artículo 3.3.5.— Conservación de los espacios libres.

1. Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona; en cuyo caso se llegará a un acuerdo entre aquél y estos para la creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

#### Artículo 3.3.6.— Arbolado y vegetación.

1. El arbolado existente en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total.

2. Será precisa, para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

3. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

#### Artículo 3.3.7.— Cerramientos de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de fábrica resistente, de 2 m. de altura como mínimo y material y textura que no desentonen de los habituales de la zona.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto simultáneamente a las operaciones de derribo.

#### Artículo 3.3.8.— Anuncios.

1. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

2. Con fines provisionales y excepcionalmente como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

3. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

a. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o señalados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubique, permitiéndose exclusivamente en planta baja, por encima de los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

b. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni es isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

c. Se prohíbe la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d. Se prohíbe la publicidad acústica.

e. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

f. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

4. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión

se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

Artículo 3.3.9.— Señalización de tráfico.

1. No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

2. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 3.3.10.— Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

2. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Artículo 3.3.11.— Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 3.3.12.— Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

CAPITULO 4  
PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Artículo 3.4.1.— Alcance y contenido.

1. Además de las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, que regulan la protección de la escena urbana desde el punto de vista del conjunto, del trazado y de los elementos e infraestructuras que pudieran degradarla, se establecen en este capítulo disposiciones con carácter general y preventivo, encaminadas a la protección del patrimonio edificatorio e histórico-cultural.

2. La debida protección en cualquiera de los casos, ya sean escenarios urbanos, patrimonio edificatorio valioso, yacimientos arqueológicos, etc., no quedará plenamente garantizada sin un estudio pormenorizado dentro del marco de Planes Especiales y Catálogos, que deberán tramitarse con carácter urgente.

3. En tanto no se aprueben los correspondientes instrumentos de protección, las actuaciones edificatorias se regularán transitoriamente por las disposiciones contenidas en este capítulo y en la Ordenanza 1 del Título II de estas Normas.

Artículo 3.4.2.— Casco Histórico de Arnedo.

Tal como se indica en el Capítulo 2, Título II de estas Normas, dentro del casco histórico de Arnedo se distinguen dos ámbitos de protección, preventiva y singular, cada uno de los cuales se regula según las disposiciones contenidas en la Ordenanza que desarrolla el citado capítulo.

Artículo 3.4.3.— Documentos para la tramitación de licencias.

Las solicitudes de licencia para actuar sobre edificios sujetos a protección preventiva o ambiental, ya sea sobre la totalidad del edificio, las fachadas, o reformas significativas, deberán acompañar, a la documentación exigida para los distintos tipos de obras, información suficiente sobre los siguientes aspectos:

- a. Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos.
- c. Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e. Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 3.4.4.— Conservación periódica de fachadas.

1. La conservación periódica de fachadas será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

2. Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

3. Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 3.4.5.— Eliminación y atenuación de desajustes formales.

1. En aquellos edificios que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, podrán efectuarse actuaciones de cosmética (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc.) o de sustitución de elementos, (rejas, barandillas, chimeneas) a los efectos de propiciar su integración formal.

2. En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

3. Estas operaciones deberán realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Artículo 3.4.6.— Bienes de interés cultural.

Las obras de todo tipo en los inmuebles y su entorno sobre lo que se haya incoado expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural, deberán ser informados, con carácter previo, por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 3.4.7.— Yacimientos arqueológicos.

1. Las actuaciones de todo tipo en el entorno definido por una distancia de 200 metros respecto a los yacimientos arqueológicos conocidos, que se enumeran en el punto siguiente, deberán ser informadas, con carácter previo, por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

- 2. Los yacimientos y enclaves objeto de protección son:
  - Poblado celtibérico del Cerro de San Miguel.

- Cueva del Patio de los Curas.
- El Raposal del Hierro I
- San Pedro Martín de la Edad del Bronce.
- Valdepineda.
- Cuevas de los Altos del Cidacos.

Artículo 3.4.8.— Hallazgos de interés.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

TITULO 4  
NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

CAPITULO I  
OBJETO Y APLICACION

Artículo 4.1.1.— Objeto y aplicación.

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización.

Artículo 4.1.2.— Aplicación en suelo urbano.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 4.1.3.— Aplicación en suelo no urbanizable.

En virtud de lo estipulado en el artículo 7.2.3.3. de estas Normas en aquellas parcelas de Suelo no Urbanizable, en las que se produzca presencia permanente de personas, deberá disponerse de acceso rodado, agua potable, energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.

CAPITULO 2  
RED VIARIA

Artículo 4.2.1.— Clasificación de la red viaria.

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los siguientes tipos de vías:

a. Vías de conexión. Son las vías que enlazan los distintos núcleos y barrios entre sí y con el resto de las redes nacionales y locales.

b. Vías colectares o viario principal. Las áreas consolidadas que canalizan la mayor parte de los movimientos interiores entre zonas funcionales de la ciudad. Se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una significativa actividad.

c. Vías locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio e intensidad de la edificación.

d. Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con éstos.

e. Caminos pecuarios. Son aquellos que dan acceso a fincas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 4.2.2.— Condiciones de trazado.

- 1. En Suelo Urbano seguirá las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación.
- 2. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.
- 3. Los estándares de trazado que se indican a continuación se refieren a las vías de nueva creación.
- 4. El ancho de la calzada y espacio reservado al tráfico se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y características de la zona, así como de la parcelación, edificación y usos. Se consideran las siguientes anchuras de calzada:

	Ancho mínimo de calzada	Ancho mínimo entre alineaciones
— Vías de conexión	6,00	15,00
— Vías Colectoras	10,00	15,00
— Vías locales en áreas residenciales	7,00	10,00
— Vías locales en áreas industriales	8,00	15,00
— Sendas peatonales	1,00	—
— Caminos pecuarios	4,00	—

5. En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso, de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita.

Artículo 4.2.3.— Sección longitudinal.

1. Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

2. Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

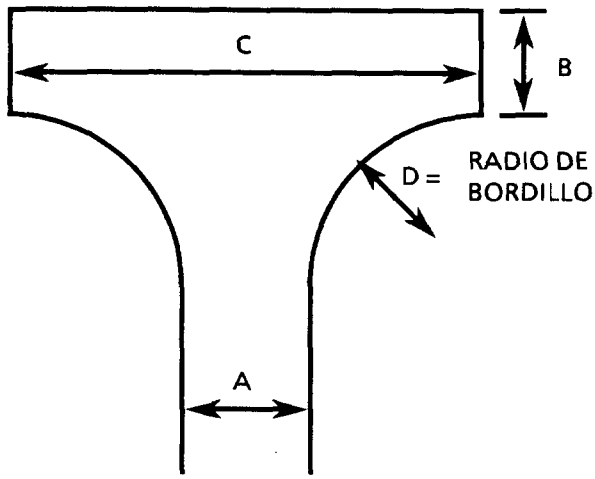
Artículo 4.2.4.— Sección transversal.

1. En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2% (1 en 50). En pavimentos bituminosos el mínimo estricto será de 1,5% y en firmes de hormigón, de 1%.

2. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

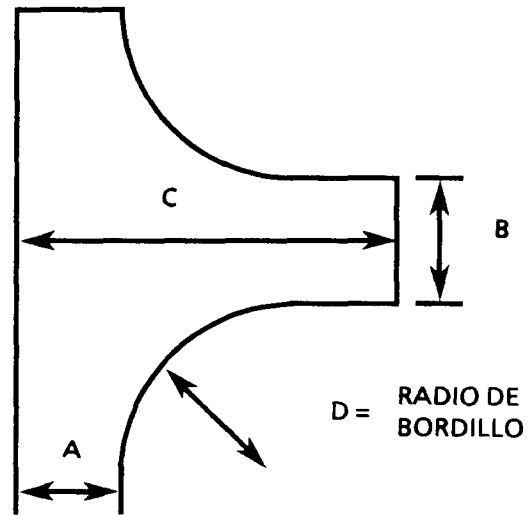
Artículo 4.2.5.— Areas de giro en vías en fondo de saco.

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura 1. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 m.



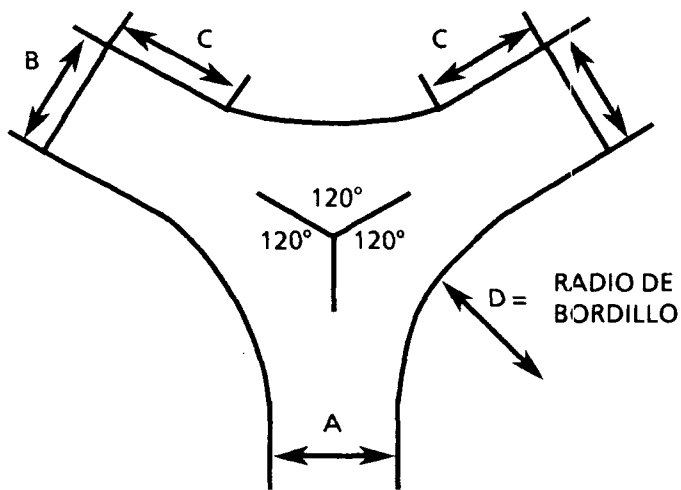
ELEMENTO EN "T"

	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5-5	5-0	8-5	1-5
C. DE BASURAS, ETC.	5-5	5-0	19-0	7-0



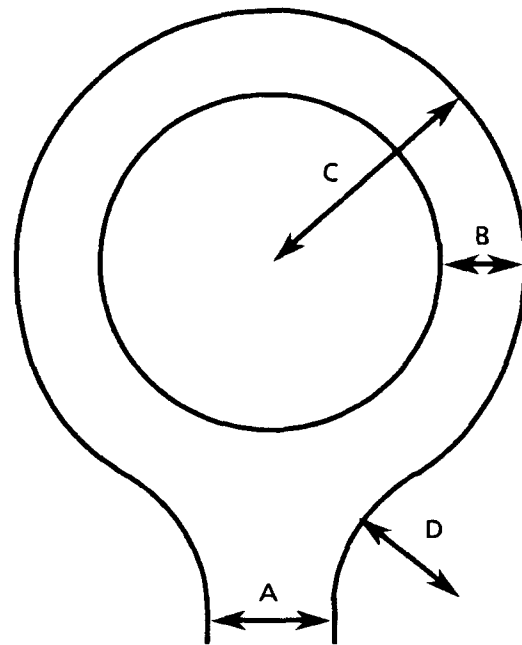
ELEMENTO RETORNO "LATERAL"

	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5-5	5-0	9-0	3-5
C. DE BASURAS, ETC.	5-5	5-0	16-6	7-0



ELEMENTO EN "T" RECTIFICADO

	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5-5	5-0	3-5	3-5
C. DE BASURAS, ETC.	5-5	5-0	6-5	7-0



ROTONDA

	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5-5	3-0	6-2	3-7
C. DE BASURAS, ETC.	5-5	3-5	10-2	7-5

FIGURA 1. ELEMENTOS DE RETORNO EN VIAS EN FONDOS DE SACO.

Artículo 4.2.6.— Aceras.

1. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.

2. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2% a 3%).

3. En las soluciones de rasantes común a calzada y acera se deberán drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Artículo 4.2.7.— Pavimentación y encintado.

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes

formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

2. Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR.

3. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

4. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

5. En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiente de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por las características del entorno, podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

6. Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

7. El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

8. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

9. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compacta y estabilizada.

10. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón.

### CAPITULO 3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

#### Artículo 4.3.1.— Características de la red.

1. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 m. al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 m.

2. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano".

3. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE-IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería. Abastecimiento").

4. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitante/día medio.

5. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Ha.

6. La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

7. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

8. Los materiales cumplirán las condiciones Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

9. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg. y como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

10.— El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 50 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

#### Artículo 4.3.2.— Riegos e hidrantes.

1. Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE.CPI 81 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm. ó 100 mm. según el núcleo de población, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m. como máximo.

2. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto ó 1.000 l/min. durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm. ó de 100 mm. respectivamente.

3. En las zonas de parques y jardines se preveerá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/Ha.

4. Bocas de riego: según el modelo adoptado por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m. derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

### CAPITULO 4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES, DEPURACION

#### Artículo 4.4.1.— Características de la red.

1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

3. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla en la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos

bajo la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

4. Los aliviadores de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una difusión 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

5. La velocidad mínima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material u estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

6. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

7. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm. y a 100 mm., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25‰ (1 en 80) para las tuberías de 150 mm. y el 1,4‰ (1 en 10) para las de 100 mm.

8. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

9. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 m. por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

10. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria. Artículo 4.4.2.— Depuración.

1. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

2. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superior al segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

3. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

4. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

### CAPITULO 5 ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONO

#### Artículo 4.5.1.— Suministro de energía, tendido y acometidas.

1. El tendido, tanto de electricidad como alumbrado público y teléfono, sólo podrá ser aéreo en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

2. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

3. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

5. Los camarines, armarios de contadores y cuadros de protección deberán integrarse convenientemente en la edificación, de manera que su acceso cumpla la normativa y no resulten disonantes con el entorno.

6. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

#### Artículo 4.5.2.— Alumbrado público.

A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:  
a. Vías de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.

b. Vías y espacios públicos relevantes. Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.

c. Resto de las vías. Aquellas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.

#### Artículo 4.5.3.— Alumbrado en vías de tránsito.

1. El nivel de luminancia media de la calzada será de 2 candelas/m<sup>2</sup>.

2. El nivel de iluminación a adoptar en estas vías será de 30 lux.

3. El factor de uniformidad media de la iluminación será de 0,35.

4. El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.

5. En estas vías se emplearán luminarias "cutt off".

#### Artículo 4.5.4.— Alumbrado en vías y espacios públicos poco relevantes.

1. El nivel de iluminación de la calzada o espacio público será de 15 lux.

2. El factor de uniformidad media será de 0,35.

3. En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de 5.

#### Artículo 4.5.5.— Alumbrado en restos de vías.

1. El nivel de iluminación de la calzada será de 5 lux.

2. El factor de uniformidad media será de 0,10.

#### Artículo 4.5.6.— Disposición de luminarias.

La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

a. Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.

b. Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

TÍTULO 5.  
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1.  
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. -OBJETO Y APLICACION 1. Las presentes condiciones tienen por objeto el establecimiento de las normas a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus características propias y con su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración total.

3. Los diferentes aspectos que se regulan por estas condiciones vienen agrupados bajo los siguientes epígrafes:

- Condiciones Morfológicas.
- Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.
- Condiciones de Seguridad en los Edificios.
- Condiciones Ambientales.
- Condiciones Estéticas.

4. Las edificaciones además de las condiciones generales reguladas por este Título deberán cumplir las que sean de aplicación en razón de los usos y su ubicación territorial y las que correspondan en virtud de la legislación y reglamentaciones específicas vigentes.

CAPÍTULO 2.  
CONDICIONES MORFOLOGICAS

Artículo 5.2.1. -DEFINICIONES La regulación morfológica de la edificación se precisa para cada una de las áreas territoriales a partir de los parámetros y condiciones generales que se definen a continuación.

Artículo 5.2.2. -PARCELA Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 5.2.3. -LINDEROS Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 5.2.4. -ALINEACION EXTERIOR Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vías o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada en planta baja del edificio, en su caso, con el terreno.

Artículo 5.2.5. -ALINEACION INTERIOR Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 5.2.6. -MANZANA Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 5.2.7. -PARCELA MINIMA 1. Es la menor superficie fijada por el planeamiento para cada área del territorio municipal a los efectos de segregación o parcelación.

2. No se permitirán divisiones o segregaciones de parcelas de menor tamaño que la parcela mínima.

3. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

4. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas, cuando satisficando el resto de las condiciones que sean de aplicación por clase de suelo en que se ubique, conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1987.

Artículo 5.2.8. -PARCELA EDIFICABLE 1. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

2. En suelo urbano, para que una parcela pueda ser edificada, además de tener definitivamente aprobado el planeamiento que corresponda y cumplidas las obligaciones de distribución de cargas y beneficios que, en su caso, se le asignen por los instrumentos de gestión respectivos, deberá cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 9.2.4. de estas Normas.

3. Además de las condiciones anteriormente descritas, se deberán cumplir las que sean aplicables en razón del uso a que se destine y de la zona en que se encuentre.

4. En suelo no urbanizable, para que una parcela pueda ser edificable, además de las condiciones que sean de aplicación en virtud del área en que se ubique, que deberán cumplir las condiciones que se regulan por los artículos 7.2.3. y 7.2.27. de estas Normas.

Artículo 5.2.9. -PARCELA MAXIMA Cuando estas normas o el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades en tamaño superior a la parcela máxima.

Artículo 5.2.10. -SOLAR En suelo urbano tendrán la consideración de solar las parcelas que satisfagan las condiciones que se establecen en el artículo 9.2.3. de estas Normas.

Artículo 5.2.11. -RASANTE Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 5.2.12. -COTA DE NIVELACION Es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta veinte metros de la alineación de la fachada, debiendo escalonarse en el caso de que resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 20 m. se escalará en tramos máximos de 20 m. midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

Artículo 5.2.13. -LINEA DE EDIFICACION Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Artículo 5.2.14. -MEDIANERIAS Son los paramentos comunes en edificaciones colindantes o los que se levantan pegados a los linderos de la parcela que no resultan delimitados por alineaciones exteriores.

Artículo 5.2.15. -TESTEROS Son los paramentos laterales o traseros ciegos.

Artículo 5.2.16. -RETRANQUEO Es la separación de la línea de edificación con respecto a las alineaciones o linderos de la parcela.

Artículo 5.2.17. -SEPARACION DE EDIFICIOS Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas o testeros. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto, si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 5.2.18. -FRANJA EDIFICABLE Es el ancho de parcela medido desde la alineación exterior en el interior del cual se puede ubicar la edificación.

Artículo 5.2.19. -FONDO EDIFICABLE Es el parámetro que señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 5.2.20. -SUPERFICIE OCUPADA 1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

2. Las superficies contenidas en plantas de sótano no se considerarán a efectos de contabilizar la superficie ocupada.

Artículo 5.2.21. -SUPERFICIE OCUPABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACION 1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

- a. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.
- b. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, o como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 5.2.22. -SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Artículo 5.2.23. -SUPERFICIE CONSTRUIDA 1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3. En el cómputo de la superficie construida, los cuerpos volados en su modalidad de balcones y terrazas cuando estén abiertos por los laterales, se contabilizarán al 50% de su superficie, y al 100% en el resto de modalidades y situaciones.

4. Superficie construida total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.2.24. -SUPERFICIE UTIL Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que limitan locales con altura superior a 1,50 metros.

Artículo 5.2.25. -SUPERFICIE EDIFICABLE Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área en su caso.

Artículo 5.2.26. -COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD 1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de protección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres o de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 5.2.27. -ALTURA DE LA EDIFICACION La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno medida desde la cota de nivelación hasta el borde inferior del forjado de la última planta permitida. La altura puede fijarse en metros, número de plantas o ambos.

Artículo 5.2.28. -ALTURA REGULADORA 1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas, habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. En el número de plantas que señale el Plan se considera incluida la planta baja, aunque sea diáfana o con soportales.

Artículo 5.2.29. -CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azoteas, y en uno y otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: Trasteros o desvanes, maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45º desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de cuatro metros sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra

clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, quedando especialmente prohibidos los áticos.

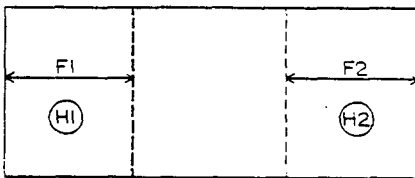
Artículo 5.2.30 -MEDICION DE LA ALTURA REGULADORA EN SITUACIONES ATIPICAS. 1. A los efectos de medición de la altura en situaciones atípicas se establecen los siguientes criterios:

a. En solares con frente a dos calles opuestas, reguladas con distinta altura, se aplicará la correspondiente a cada calle hasta el fondo edificable. En caso de producirse solape de los fondos edificables la superficie común tendrá la altura que corresponda a la media de las dos calles.

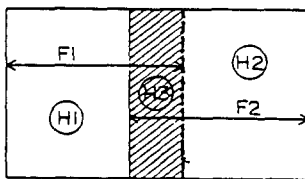
b. En solares de esquina a dos calles reguladas con distinta altura, se podrá edificar, en fachadas a la de menor altura, con la altura de la mayor en una longitud igual al fondo edificable desde la esquina. En el caso de esquinas en ángulo mayor o menor de 90° se procederá según se precisa en los croquis que se acompañan.

2. En todos los casos que se produzcan solapes de superficies con diferente altura reguladora, se edificará con la altura media que corresponda tomada por exceso, si el resultado se produce por fracciones de media planta.

1. Solar con frente a dos calles.
2. Solar con frente a dos calles y solape de las tomas de influencia de los fondos

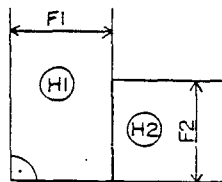


1. Solar con frente a dos calles

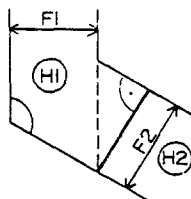


2. Solar con frente a dos calles y solape de las tomas de influencia de los fondos

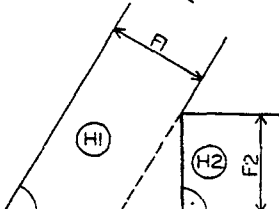
$$H_3 = \frac{H_1 + H_2}{2}$$



3. Solar en esquina = 90°



4. Solar en esquina 90°



5. Solar en esquina 90°

CASOS DE SOLARES ATIPICOS

NOTAS: H<sub>1</sub> es la altura mayor H<sub>2</sub> es la menor altura La línea gruesa señala la influencia de la altura mayor.

Artículo 5.2.31. -ALTIMA MAXIMA EN EDIFICACION ABIERTA Y UNIFAMILIAR La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Artículo 5.2.32. -ALTIMA DE PISO 1. Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. La altura libre de piso es la distancia en 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 hubiere.

Artículo 5.2.33. -PLANTA 1. Son los diferentes niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Se consideran a efectos del planeamiento los siguientes:

a. Sótano. Se entiende por planta sótano aquella que tiene un techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.

La altura libre no será inferior a 225 cm. ni la altura de piso inferior a 250 cm. salvo lo dispuesto para garajes en el artículo 6.4.39.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la excepción que señala el artículo 5.2.33 o las que puedan establecerse en las Ordenanzas particulares.

b. Semisótano. Es aquella que tiene el plano de suelo por debajo de la cota de nivelación y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 130 cm. de la rasante de la acera.

c. Planta baja. Es la coincidente con la cota de nivelación.

d. Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en la posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda al 50% de la superficie útil del local a que está adscrita, y no se rebasa la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o mayor a 220 cm.

e. Planta de piso. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f. Bajo cubierta. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 250 cm.

Artículo 5.2.34. -CHAFLANES 1. En las áreas de edificación cerrada y en los cruces de calles que el Ayuntamiento señale deberá disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones con las siguientes dimensiones:

a. Calles de ancho inferior a 9 metros. Angulo de alineaciones A

anchura de chaflán: 3 x sen A con un mínimo de 1 m.

b. Calles de ancho comprendido entre 9 y 15 m. Angulo de alineaciones A

anchura de chaflán: 4,5 x sen A con un mínimo de 1,5 m.

c. Calles de ancho superior a 15 m. Angulo de alineaciones A

anchura chaflán: 6 x sen A con un mínimo de 2 m.

2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

No se dispondrán chaflanes cuando los ángulos de las alineaciones sean superiores a 120 grados.

3. Podrán disponerse portales, ventanas, o escarparates en planta baja sin salientes superiores a 10 cm. de la alineación del chaflán.

4. Por lo que respecta a salientes y vuelos, el paramento del chaflán tendrá carácter de fachada contabilizándose el ancho de los vuelos en consecuencia.

Artículo 5.2.35. -SALIENTES, ENTRANTES Y RETRANQUEOS 1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni subterránea aunque se destine a aparcamientos, excluidos de vuelos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones que se indican para patios abiertos.

3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

Artículo 5.2.36. -BALCONES, CORNISAS Y ALEROS 1. En las calles de anchura superior a diez metros se permitirá la construcción de un «volumen de vuelos» sobresaliente de la alineación oficial de fachada. Este volumen, formado tanto por cuerpos abiertos (balcones y terrazas), como los cerrados, queda definido por:

a. El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada, será de 50 cm. en calles de 10 a 15 metros de anchura, de 75 cm. en calles de 15 a 20 m. de anchura, y de 1 m. en calles de más de 20 metros de anchura.

b. Dos tercios de la longitud de las fachadas.

c. El número de plantas permitido por encima de la planta baja.

2. Este volumen se podrá disponer en voladizos libremente con las siguientes condiciones:

a. No superará, en ningún caso, el saliente máximo.

b. En el supuesto de dos, o más fachadas, continuas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola. En el supuesto de fachadas no continuas (solares con fachadas a dos calles paralelas por ejemplo), el volumen de vuelos se contabilizará y se dispondrá por separado para cada una de ellas.

3. No se considerarán incluidos con el «volumen de vuelos» las cornisas, aleros y elementos arquitectónicos que, aun sobresaliendo de la alineación oficial no son parte de la superficie útil o habitable del edificio.

Artículo 5.2.37. -TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS 1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

2. Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

3. Edificación pareada, tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

### CAPITULO 3. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.3.1. -**APLICACION** Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 5.3.2. -**FACHADAS** 1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y especificas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad la impusiere.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 5.3.3. -**MEDIANERIAS** 1. En todo caso, los peños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.3.4. -**CERRAMIENTOS** 1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de la altura y características señaladas en el artículo 3.3.7, de esta Normas.

2. En las zonas de edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima completados en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m. ni rebasen una altura de 2 m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 5.3.5. -**SOPORTALES** 1. Será obligatorio el retranqueo frontal y la construcción de soportales en planta baja, allí donde esté indicado en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

2. El ancho del soportal será:

a. El indicado por el retranqueo, en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

b. El de los soportales colindantes o del edificio preexistente, si no puede ser deducido según lo indicado en el párrafo anterior.

c. 2,5 m. si no puede ser deducido según lo indicado en los dos párrafos anteriores.

3. La altura del soportal será la misma que la indicada en cada caso para la planta baja.

Artículo 5.3.6. -**PORTALES** 1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Artículo 5.3.7. -**CONSIDERACION DEL ENTORNO** 1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción.

Artículo 5.3.8. -**TOLDOS** En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,20 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando en todo caso, el arbolado.

Artículo 5.3.9. -**MUESTRAS** 1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a. Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 m.

de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán en todo caso las condiciones estéticas que se determina en cada Ordenanza.

c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d. En las zonas correspondientes a las Ordenanzas números 4, 5 y 9 se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,40 m. por 0,40 m. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

e. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales (Ordenanzas 4, 5 y 9) como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 m. y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

f. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

g. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 m. del anuncio o a 10 m. si lo estuviera enfrente.

h. En los muros linderos que quedan al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, puede instalarse muestras y sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 5.3.10. -**BANDERINES** 1. Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3. En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 m.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.

5. En todo caso cumplirán las condiciones particulares de cada zona.

Artículo 5.3.11. -**PROTECCION DEL ARBOLADO** 1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con las vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima 180 cm. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

### CAPITULO 4. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 5.4.1. -**PIEZA HABITABLE** 1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, autorizándose únicamente el uso de almacenaje o garaje que no requiera la presencia prolongada de personas.

4. En plantas de semisótanos sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 5.4.2. -**VENTILACION** Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b. Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada y otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento del aire, despensas, trasteros y garajes.

Artículo 5.4.3. -**VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES**

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie prácticamente con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/16 de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 5.4.4. -**PATIO** 1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de los edificios.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
  - a. **Patio de parcela:** es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
  - b. **Patio de manzana,** es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
  - c. **Patio inglés:** es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en este capítulo.

5. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 5.4.5. -PATIOS DE PARCELA Se dividen en dos grupos:

- a. Patios cerrados o abiertos medianería.
- b. Patios abiertos.

Artículo 5.4.6. -PATIOS CERRADOS 1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces de los de los locales habitables sean, como mínimo un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas un mínimo de tres metros.

3. La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la del paramento más alto, medido desde la rasante del patio.

4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5. En el supuesto de viviendas de protección Oficial se estará a la normativa que respecta a patios cerrados existe para estas viviendas.

Artículo 5.4.7. -PATIOS ABIERTOS 1. Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de 4 metros con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

2. En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedarse una separación mínima entre ésta y el patio de 2,50 m.

Artículo 5.4.8. -APERTURAS EN LA ALINEACIÓN DE MANZANA

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros si no dan huecos a ellas.

2. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos de patios cerrados.

Artículo 5.4.9. -PATIOS MANCOMUNADOS Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto no subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

d. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

Artículo 5.4.10. -CUBIERTAS EN PATIOS DE PARCELA No se consentirán cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 5.4.11. -CHIMENEAS DE VENTILACION 1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9 m, deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 5.4.12. -PATIOS DE MANZANA 1. Los patios de manzana se definen por las alineaciones interiores correspondientes.

2. Podrán ser cerrados o abiertos. Los patios de manzana abiertos deberán tener contacto con los espacios públicos circundantes al menos por dos puntos de anchura no inferior a 10 metros.

3. En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a aparcamiento con cubierta que permita el ajardinamiento y a niveles inferiores a la cota de nivelación: pudiendo ser destinados a espacios libres o de aparcamiento sin ningún tipo de cerramientos laterales.

#### CAPITULO 5.

#### CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.1. -DOTACION DE AGUA 1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 5.5.2 -ENERGIA ELECTRICA 1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3. En todo edificio exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Artículo 5.5.3. -CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONOS ANTENAS DE TELEVISION, ETC. 1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en toda la chimenea de calefacción.

3. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Artículo 5.5.4. -SERVICIOS POSTALES Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 5.5.5. -EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES 1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, siempre fuera de la vía pública y como máximo una por portal.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 5.5.6. -EVACUACION DE HUMOS 1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y en el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 5.5.7. -EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS 1. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2. El cuarto de basuras se dimensionará por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 5.5.8. -APARATOS ELEVADORES Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la material. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta de 10,75 m. o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.6.5. para las escaleras sin luz ni ventilación directa. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas, apartamentos o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

Artículo 5.5.9. DOTACION DE APARCAMIENTO 1. Aparcamientos obligatorios.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determina en esta Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Se entienda por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.

2. Las condiciones de acceso, ventilación, etc. son las que se establecen para cada caso en la Sección 5. Capítulo 4. Título 6 de estas Normas.

#### CAPITULO 6.

#### CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.1. -SEÑALIZACION DE FINCAS Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 5.6.2. -SEÑALIZACION EN LOS EDIFICIOS 1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del

mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.6.3. -PUERTA DE ACCESO 1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 cm. con una altura que será mayor o igual a 211 cm.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 5.6.4. -CIRCULACION INTERIOR Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillo y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales tendrán una anchura mínima de 2 m. hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 130 m. de luz.

b. Los distribuidores de acceso a vivienda o locales tendrán ancho superior a 120 cm. cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 140 cm.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.6.5. -ESCALERAS 1. Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

2. En las edificaciones de hasta cuatro plantas, se admitirá la luz y ventilación central, por medio de lucernarias, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera, la dimensión mínima del hueco libre para iluminación será de 0,80 m.

3. En los edificios de más de cuatro plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>. en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4. Se admitirán las escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las mínimas condiciones:

a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d. El ancho de cada tramo será el mismo que la escalera general del edificio.

e. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 cm. ni la huella ser inferior a 28,5 cm.

f. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.

g. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la anchura del pavimento del último piso por debajo de la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 8 m.

Artículo 5.6.6. - RAMPAS Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%.

Artículo 5.6.7. - PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS 1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm. y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 cm. o una barandilla de 100 cm.; para alturas sobre el suelo superiores a 20 m. las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente, de 105 y 110 cm. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 cm. ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor de 5 cm. ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 cm. estarán constituidas por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior a 12 cm.

Artículo 5.6.8. - DERRIBOS 1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad y el contratista o el personal a su órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artículo 5.6.9. - APEOS 1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apcar la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañados los planos necesarios. En

caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrá llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda igualmente al Arquitecto Municipal a quien corresponda exigir que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 5.6.10. - VALLADO DE OBRAS 1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 m. de ancho para peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa a colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

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

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 5.6.11 - CONSTRUCCIONES PROVISIONALES 1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 5.6.12. - MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

Artículo 5.6.13. - BARRERAS ARQUITECTONICAS. Además de las determinaciones contenidas en las presentes normas a los efectos de regular la eliminación de barreras arquitectónicas deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el Decreto de la Comunidad Autónoma 38/1988, de 16 de diciembre. (B.O.R. de 29 de septiembre de 1988)

## CAPITULO 7 CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 5.7.1.-COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES. 1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 241/61 de 30 de Noviembre) o dispongan medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e. No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diseñan las condiciones ni siquiera mediante técnicas correctoras, el

Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 5.7.2.- LUGARES DE OBSERVACION DE LAS CONDICIONES. 1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro de explosión.

b. En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única o en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 5.7.3.-EMISION DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS. 1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 5.7.4.-TRANSMISION DE RUIDO. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 5.7.2. o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

	LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR	
	TRANSMISION MAXIMA (dB A)	
	DIA	NOCHE
Actividad Industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos Residencia	65	55
Servicios Terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario		
Equipamiento Sanitario	45	35

ACTIVIDAD	LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES	
	RECEPCION MAXIMA (dB A)	
	DIA	NOCHE
Equipamiento: Sanitario y bienestar social	25	20
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	—
Comercio	55	55

	DIA	NOCHE
Residencial: Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 decibelios el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 5.7.5.-VIBRACIONES. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log 3.200 A<sup>2</sup> N<sup>3</sup>, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 5.7.6.-DESLUMBRAMIENTOS. Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura y otros.

Artículo 5.7.7.-EMISION DE GASES, HUMOS, PARTICULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFERICOS. 1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 5.7.2.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno en la escala Ringelmann o de dos en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 5.7.8.-VERTIDOS INDUSTRIALES. Las aguas residuales procedentes de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento en caso de que las Ordenanzas Municipales en este tema así lo permitan por su composición y características. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Previa la conexión, deberán instalar una arqueta para posibilitar la toma de muestras y los controles pertinentes.

## TITULO 6 CONDICIONES DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES

### CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1.-DEFINICION. Las condiciones generales de los usos en Suelo Urbano son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 6.1.2.-CLASIFICACION. A los efectos de estas Normas se considerarán las siguientes clases de usos:

- Residencial
- Industrial
- Servicios Terciarios
- Equipamiento y servicios comunitarios
- Espacios libres

Artículo 6.1.3.-SIMULTANEIDAD DE USOS. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza particular correspondiente.

Artículo 6.1.4.-AMBITO DE APLICACION. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.

Artículo 6.1.5.-OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES. Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las líneas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la ordenanza correspondiente.

Artículo 6.1.6.-VENTILACION E ILUMINACION. Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Artículo 6.1.7.-LOCALES EN SOTANO. 1. Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado, al menos por una zona de contacto de superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>.

2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

Artículo 6.1.8.-ACTIVIDADES PERMISIBLES. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de la medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

### CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL

Artículo 6.2.1.-DEFINICION Y CLASES. 1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Vivienda. Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

\* Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

\* Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b. Residencia comunitaria: cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Artículo 6.2.2.-CONDICIONES Y SITUACION. 1. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos con la excepción que se dice en el artículo 5.4.1.4.

2. Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplirse en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo 5.4.3., debiendo tener además al menos uno de sus huecos abriendo sobre calle, plaza o, alternativamente, sobre un espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan con lo establecido en el artículo 5.4.7. de estas Normas.

#### PROGRAMA DE SUPERFICIES MINIMAS

Artículo 6.2.3.-PROGRAMA DE LA VIVIENDA. 1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-

comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 m.<sup>2</sup>, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a 220 cm.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a. Estancia: tendrá una superficie útil no menor a 12 m.<sup>2</sup>; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 270 cm.; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 m.

b. Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 14 m.<sup>2</sup>, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c. Cocina: tendrá una superficie mínima de 6 m.<sup>2</sup>, uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de 160 cm. Dispondrá de un fregadero.

d. Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de 8 m.<sup>2</sup> cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina con uno de sus lados con dimensión mínima de 2 m.

e. En todo caso el conjunto Estancia-comedor-cocina ya sea por separado o como pieza única, con posibilidad de disponer la cocina en arriario, tendrá una superficie no menor de 18 m.<sup>2</sup> para el programa mínimo de dos personas, incrementándose esa superficie mínima en dos metros más por cada persona que se añada al programa, contabilizados en base al número y tipo de dormitorios de que disponga la vivienda.

f. Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos 12 m.<sup>2</sup>, con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 m.

g. Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos 12 m.<sup>2</sup>, con uno de sus lados de longitud no menor de 240 cm.

h. Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de 6 m.<sup>2</sup>, con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2 m.<sup>2</sup>.

i. Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor de 3 m.<sup>2</sup>. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j. Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

NUMERO MAXIMO DE PERSONAS	LONGITUD (M)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,
8 o más	3,5

k. Pasillos: tendrán una anchura mínima de 85 cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta 70 cm, siempre que su longitud no supere los 30 cm, y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 cm. por 180 cm.

l. Tendedero: salvo si existiese tendedero común o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos 3 m.<sup>2</sup> de superficie destinados a tender ropa, que no sea visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

m. Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de 140 cm.<sup>2</sup> y un lado libre mínimo de 110 cm.<sup>2</sup>.

Artículo 6.2.4.-**ALTURA DE TECHOS.** La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 cm, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 cm, el resto.

Artículo 6.2.5.-**DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO.** 1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 201 cm. de altura y 825 cm. de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 192 cm. de altura, de 625 mm. de anchura para los cuartos de aseo y 725 mm. para el resto de las piezas.

Artículo 6.2.6.-**ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS.** 1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo 100 cm. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 cm. por 200 cm. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 100 cm. cuando por ellas se acceda a un máximo de 10 viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta un máximo de 30, su ancho será de al menos 110 cm. y cuando se acceda a más de 30 viviendas, se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 100 cm. o una sola con ancho de 130 cm. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de 12 peldaños, que tendrán una huella de anchura superior a 175 mm.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 20 viviendas o fracción superior a 15.

5. En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de enero.

6. Las escaleras no podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles, a excepción de aquellos edificios que tengan dos o menos viviendas.

Artículo 6.2.7.-**DOTACION DE APARCAMIENTO.** 1. Se dispondrá, con carácter general, una plaza de aparcamiento por cada 100 m.<sup>2</sup> y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. La obligatoriedad de resolver las necesidades de aparcamiento en el interior de la propia parcela se establecerá cuando en la misma se construyan 10 o más viviendas, a partir de este número la cuantía de la dotación de plazas de aparcamiento será la que corresponda salvo que sea demostrable la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones de diseño establecidas en el art. 6.4.39. de estas Normas.

Artículo 6.2.8.-**RESIDENCIA COMUNITARIA.** Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m.<sup>2</sup>, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hostelería.

Artículo 6.2.9.-**DOTACION DE APARCAMIENTO.** Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos.

**CAPITULO 3  
USO INDUSTRIAL**

Artículo 6.3.1.-**DEFINICION.** 1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Estas actividades están comprendidas, con carácter general, dentro de los epígrafes 1 al 4 (producción industrial), 50, 61 al 63, 71, 72, 74, 75, 76, 85, 92 y 971 (construcción, comercio al por mayor, reparaciones, transporte y almacenamiento), todos ellos según la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieran funciones similares en cada caso.

Artículo 6.3.2.-**CLASIFICACION.** 1. A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes clases y situaciones:

- Clases: 1. Industria Artesana
- 2. Pequeña Industria o Taller
- 3. Almacenaje
- 4. Industria ligera
- 5. Industria media

- Situaciones: -1. En edificio de vivienda en plantas superiores a la baja.
  - 2. En edificio de vivienda en planta baja o anejo a vivienda unifamiliar.
  - 3. En edificios exclusivos entre medianerías y con fachada a la calle, en zonas de uso característico residencial.
  - 4. En edificación exclusiva aislada en zonas de uso característico residencial.
  - 5. En polígonos industriales.
2. Las relaciones de compatibilidad y limitaciones de potencia, superficie y nivel sonoro se recogen en el siguiente cuadro:

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACION RELATIVA					
	1	2	3	4	5	
1. Artesana	1	2	-	-	-	Potencia CV
	25	100	-	-	-	Superficie m. <sup>2</sup>
	35	40	-	-	-	Nivel sonoro

2. Pequeña o taller	5	15	-	-	-	CV
	NO	200	600	-	-	m. <sup>2</sup>
3. Almacenaje	45	50	-	-	-	Db
	NO	2	10	50	-	CV

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACION RELATIVA					
	1	2	3	4	5	
1. Artesana	1	2	-	-	-	Potencia CV
	25	100	-	-	-	Superficie m. <sup>2</sup>
	35	40	-	-	-	Nivel sonoro

2. Pequeña o taller	5	15	-	-	-	CV
	NO	200	600	-	-	M <sup>2</sup>
3. Almacenaje	45	50	-	-	-	Db
	NO	2	10	50	-	CV
4. Ligera	300	600	2.000	-	-	M <sup>2</sup>
	40	40	50	-	-	Db

5. Media	NO	NO	NO	50	-	CV
	NO	NO	NO	2.000	-	M <sup>2</sup>
				60	-	Db
				NO	NO	Ilimitado
						Ilimitado
						100
						Db

Se ha limitado en cada caso la potencia total instalada, prohibiéndose, además, en edificios de viviendas (situación 1 y 2), motores que alcancen los 5 CV de potencia.

Artículo 6.3.3.-**TALLERES DOMESTICOS.** A los efectos de las condiciones que limitan la actividad en los talleres domésticos, les serán de aplicación las de la vivienda a que estén anexas.

Artículo 6.3.4.-**AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES.** En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm. no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 6.3.5.-**DIMENSIONES DE LOS LOCALES.** 1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil

de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades: quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de productos.

2. Locales de producción o almacenes en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.

Artículo 6.3.6.-SERVICIOS DE ASEO. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

Artículo 6.3.8.-CIRCULACION INTERIOR. 1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que 100 cm. cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; 110 cm. cuando su capacidad sea hasta 150 puestos de trabajo; y de 130 cm. cuando su capacidad sea de más de 150 puestos de trabajo.

2. Ningun tramo horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.

Artículo 6.3.9.-DOTACION DE APARCAMIENTO. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller.

Artículo 6.3.10.-ORDENACION DE LA CARGA Y LA DESCARGA. 1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño de una plaza de estacionamiento de vehículos pesados grandes, con unas bandas perimetrales de 1 m. alrededor de la plaza.

2. Para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m<sup>2</sup> más de superficie de producción o almacenajes.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las 22 horas y las 8 horas solo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3.500 k. y siempre dentro del local cerrado.

#### CAPITULO 4 SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 6.4.1.-DEFINICION. 1. El uso de servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- Uso comercial.
- Uso hotelero.
- Uso de oficinas.
- Salas de reunión.
- Servicios del automóvil.

##### Sección 1.-Uso Comercial

Artículo 6.4.2.-DEFINICION. 1. El uso comercial tiene por finalidad el suministro de mercancías, la venta de comidas y bebidas para consumo en el local y la prestación de servicios a particulares.

2. Estas actividades son las que se corresponden con los epígrafes 64 (comercio), 65 (bares, restaurantes y cafeterías) a excepción del 65.2 y 97 (servicios personales) según la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieren funciones similares.

Artículo 6.4.3.-CLASIFICACION. 1. A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

1.ª Local comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercios alimentarios y 1.500 m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

2.ª Agrupación comercial. Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

3.ª Grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el comercio alimentario y 1.500 m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

2. A los efectos de aplicación de las categorías anteriores, se entiende por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un 35% de su superficie de venta, o supere los 1.000 m<sup>2</sup> si se integra en un establecimiento de la categoría 3.ª

Artículo 6.4.4.-DIMENSIONES. 1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de los locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 6.4.5.-CIRCULACION INTERIOR. 1. En los locales comerciales de la categoría 1.ª definidos en el artículo 6.4.3. apartado 1., todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías 2.ª y 3.ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 6.4.6.-ESCALERAS. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m<sup>2</sup>, con una anchura de, al menos, 130 cm., que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 6.4.7.-ASCENSORES. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m. se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m<sup>2</sup> por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 6.4.8.-ALTURA LIBRE DE PISOS. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 cm. como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 270 cm. como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo de la cota de nivelación.

Artículo 6.4.9.-ASEOS. 1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 500 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría 2.ª, definida en el artículo 6.4.3., apartado 1., podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

4. Se podrá dispensar de la instalación de aseos en los locales que se sitúen anejos a la vivienda del propietario.

Artículo 6.4.10.-APARCAMIENTOS. 1. En locales de más de 500 m<sup>2</sup>, o agrupaciones de la categoría 2.ª que suponen 1.000 m<sup>2</sup>, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los 400 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

2. Para los comercios de la categoría 3.ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial no alimentaria y 25 por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

Artículo 6.4.11.-ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA. Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m<sup>2</sup> o los 750 en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de 340 cm. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 500; las dársenas tendrán de dimensiones mínimas 7 m. de longitud y 4 de altitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 6.4.12.-PASAJES COMERCIALES. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 4 m.

Artículo 6.4.13.-GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES. 1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial y de actividad ciudadana en general existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

##### Sección 2.-Uso Hotelero

Artículo 6.4.14.-DEFINICION. 1. El uso hotelero corresponde a las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

2. Comprende las que se recogen en el epígrafe 66 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) a excepción del apartado 669.1 y 669.9.

Artículo 6.4.15.-DIMENSIONES. 1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a 100 cm.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 6.2.3. para las viviendas familiares, en su apartado 3.º.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

Artículo 6.4.16.-ASCENSORES. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá de un aparato elevador al menos para cada 30 habitaciones o fracción superior a 15.

Artículo 6.4.17.-ASEOS. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil. Por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 250 m<sup>2</sup> un lavabo.

Artículo 6.4.18.-APARCAMIENTO. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor.

##### Sección 3.-Uso de Oficinas

Artículo 6.4.19.-DEFINICION. 1. El uso de oficinas corresponde a las actividades de prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

2. Comprende, con carácter general, las correspondientes a los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) números 81, 82, 83, 84, 856, 943, 933, 952, 953, 959, 990; las del 966 no incluidas como industriales; las que representen la función principal sobre otras en los 911, 912, 913, 914 y 917 y todas las que por asimilación cumplieren funciones similares.

Artículo 6.4.20.-CLASIFICACION. A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

1.ª Oficinas, cuando el servicio es prestado por una persona o entidad privada o pública.

2.ª Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Artículo 6.4.21.-DIMENSIONES. A los efectos de la aplicación de las deter-

minaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 6.4.22.-ACCESOS INTERIORES. 1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 mm.

Artículo 6.4.23.-ESCALERAS. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m.<sup>2</sup> de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 m.<sup>2</sup> que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 6.4.24.-ASCENSORES. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 m. se dispondrá de un aparato elevador por cada 500 m.<sup>2</sup> sobre su altura.

Artículo 6.4.25.-ALTIURA LIBRE DE PISOS. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 cm. como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 300 cm. como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 6.4.26.-ASEOS. 1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m.<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m.<sup>2</sup> más o fracción superior a 100 m.<sup>2</sup>, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrá acceso.

Artículo 6.4.27.-APARCAMIENTOS. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m.<sup>2</sup> de superficie de oficina.

Artículo 6.4.28.-CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMESTICOS. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

#### Sección 4.-Salas de Reunión

Artículo 6.4.29.-DEFINICION. 1. Corresponde este uso a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y actividades recreativas (cine, teatros, espectáculos, etc.).

2. Comprende las actividades recogidas en los epígrafes 652, 963 y 965 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Artículo 6.4.30.-CONDICIONES. Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### Sección 5.-Uso Servicios de Automóvil

Artículo 6.4.31.-DEFINICION. El uso de servicios del automóvil atiende a las necesidades de estancia y servicio de vehículos ligeros y pesados y comprende además las actividades comprendidas en los epígrafes 646 y 751.1 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas o las que por asimilación cumplieren funciones similares.

Artículo 6.4.32.-CLASIFICACION. A los efectos de fijar sus condiciones particulares y pormenorización en el espacio se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Aparcamientos de superficie para vehículos ligeros.
- 2.ª Aparcamientos de superficie para vehículos pesados.
- 3.ª Garaje para vehículos ligeros.
- 4.ª Estaciones de servicio.

Artículo 6.4.33.-PLAZA DE APARCAMIENTO. Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio de suelo de dimensiones mínimas de 2,20 m. por 4,50 m. y 2,50 m. por 5,00 m. para la estancia de vehículos ligeros, pequeños y grandes respectivamente, y de 2,50 m. por 6,00 m. y 3,00 m. por 9,00 m. para vehículos pesados, pequeños y grandes respectivamente.

Artículo 6.4.34.-GARAJE. Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos.

Artículo 6.4.35.-ESTACION DE SERVICIO. Se entiende por «estación de servicio» toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Artículo 6.4.36.-CONDICIONES COMUNES DE GARAJES Y APARCAMIENTO. 1. Además del cumplimiento de las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 6.4.33., el número de vehículos en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m.<sup>2</sup> por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planes de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

2. Los garajes-aparcamiento para vehículos ligeros deberán destinar al menos un 20% de sus plazas a vehículos grandes.

3. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES

Artículo 6.4.37.-SITUACION. 1. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
  - b. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcelas o vía pública.
  - c. En edificios exclusivos.
2. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos y el lavado y engrase con exclusión de cualquier otra actividad.

3. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la vía pública.

Artículo 6.4.38.-ACCESO A LOS GARAJES. 1. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

2. Los garajes de menos de 600 m.<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de más de 600 m.<sup>2</sup>, el ancho mínimo del acceso será de 3,4 ó 5 m., según den a calle de más de 14 m., comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 m. respectivamente.

3. Los garajes de menos de 600 m.<sup>2</sup> pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m.<sup>2</sup> podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m. y en los de menos de 200 m.<sup>2</sup> sea superior este acceso a 3 m.

4. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m.<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego, y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 m.

5. En los garajes-aparcamiento de más de 2.000 a 6.000 m.<sup>2</sup> la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros y deberán tener además una salida de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m.<sup>2</sup> deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 10%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 6 m.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Artículo 6.4.39.-CONDICIONES DE DISEÑO. 1. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 m. en cualquier punto.

2. Carriles de circulación. Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos coma cincuenta metros (2,50 m.) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros (4,50 m.) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un solo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m.).

3. Carriles de maniobra. Son aquellos espacios que además de permitir la circulación dan acceso a una o varias plazas de aparcamientos y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas

Anchura del carril	4,6	4,4	4,2	4
Anchura de la plaza	2,2	2,3	2,4	2,5

4. Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres coma nueve metros (3,9 m.), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2,75 m.) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4,9 m.) en los de doble sentido.

5. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no podrán superponerse con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, bajante, muros, etc., en los carriles de circulación y maniobra.

Artículo 6.4.40.-ASEOS. 1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m.<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo.

2. Los de más de 2.000 a 6.000 m.<sup>2</sup> dispondrán de dos retretes con lavabo.

3. Los de más de 6.000 m.<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2.000 m.<sup>2</sup> de exceso o fracción.

4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entrada independiente para señores y caballeros.

Artículo 6.4.41.-ESCALERA. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 m.<sup>2</sup> y superior a 1,30 m. en los de mayor superficie.

Artículo 6.4.42. 1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO para cada 500 m.<sup>2</sup>, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m. la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 m. debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 m. de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que exista 1 m.<sup>2</sup> de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m.<sup>2</sup> de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones-hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

3. Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

**Artículo 6.4.43.-ILUMINACION.** 1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 m.<sup>2</sup>, con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 m.<sup>2</sup> además existirá una señalización luminosa en el suelo.

2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del ayuntamiento.

**Artículo 6.4.44.-PROTECCION CONTRA INCENDIOS.** 1. Deberán cumplirse todas las exigencias de la normativa vigente.

2. La calefacción de los locales y demás medios en los que realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

**Artículo 6.4.45.-DESAGÜES.** Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de depuración de grasas.

**Artículo 6.4.46.-ESTABLECIMIENTOS PERMITIDOS EN EL INTERIOR DE LOS GARAJES.** 1. Se permiten las instalaciones de engrase y lavado sujetas a las condiciones particulares del uso de pequeña industria.

2. Se autorizan talleres de reparación de automóviles que deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego con puerta protegida y con salida directa de socorro para los operarios.

3. Se permiten instalaciones para la carga de batería en local aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. En todo caso estas instalaciones deberán cumplir las condiciones específicas y de zona que les sean de aplicación.

**Artículo 6.4.47.-PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACION.** 1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda «No Fumar», «Peligro de incendio».

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

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

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

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

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

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO**

**Artículo 6.4.48.-ESTACIONES DE SERVICIO.** Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m.<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m.<sup>2</sup> del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 6.4.46.
- c. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

**CAPITULO 5  
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS**

**Artículo 6.5.1.-DEFINICION Y CLASES.** 1. El uso del equipamiento y servicios comunitarios es el complementario a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan la vida urbana.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a. Docente (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel).
- b. Sanitario-Asistencial (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).
- c. Cultural-Religioso-Asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.).
- d. Deportivo (práctica deportiva, cubierta o al aire libre).
- e. Ocio y esparcimiento.
- f. Servicios de la Administración.
- g. Seguridad (bomberos, policía, guardia civil).
- h. Transporte y comunicaciones (estaciones de viajeros y mercancías).
- i. Abastecimiento (mercados y centros de distribución).
- j. Energía y depuración.

**Artículo 6.5.2.-APLICACION.** 1. Las condiciones de uso de equipamiento son de aplicación a todas las parcelas señaladas expresamente en la documentación del Plan y a todas las instalaciones que en el momento de la aprobación del Plan estén destinadas a alguno de los mencionados usos dotacionales según se recoge en los planos de Ordenación, en ambos casos con los códigos que a continuación se relacionan:

CLASE	1	2	TIPO
Docente	E	E-0	Docente en General
		E-1	Guarderías y jardines de infancia
		E-2	Preescolares
		E-3	E.G.B.
		E-4	BUP, COU, FP
		E-5	E. Universitarios
		E-6	E. Especiales
		E-7	E. Especial

Sanitario	S	S-0	General
Asistencial		S-1	Hospitalario
		S-2	Extrahospitalario
		S-3	Asistencia infantil
		S-4	Asistencia ancianos
		S-5	Asistencia social
Socio cultural y recreativo	C	C-0	General
		C-1	Cultural
		C-2	Religioso
		C-3	Comunitario
Deportivo	D	D-0	General
		D-1	Grandes instalaciones
		D-2	Deportivo de barrio
		D-3	Deportivo minoritario
Ocio y esparcimiento	O	O-1	En locales cubiertos
Administrativo y servicios públicos	P	O-2	En espacios descubiertos
		P-1	Administración central, local o autonómica
		P-2	Seguridad
		P-3	Justicia
		P-4	Comunicaciones
		P-5	Transportes
		P-6	Abastecimiento
		P-7	Saneamiento y basuras
		P-8	Energía
		P-9	Cementerios
General	X-O		
Espacios libres	L	L-0	Espacio libre en general
		L-1	Sistema General espacios libres (parques)
		L-2	Sistema local de espacios libres (jardines)

2. Si solamente tiene calificación de equipamiento general en el Plano, podrá disponerse cualquiera de las siguientes:

- E-2 Preescolares.
- E-3 EGB
- S-4 Asistencia ancianos.
- S-5 Asistencia social.
- C Socio cultural y comunitario.
- D Deportivo.
- O-2 Ocio y esparcimiento en espacios descubiertos.
- P-1 Administración central, local y autonómica.
- P-6 Abastecimiento.

3. La calificación pormenorizada en los Planos de Ordenación o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni de Programa de Actuación si se mantiene el uso dotacional y se justifica socialmente la mejor necesidad del cambio.

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de restauración.

5. Los equipamientos que se ubiquen en parcelas exclusivas tendrán el aprovechamiento (altura y ocupación en su caso) que se fija en la ficha correspondiente y su ordenación será conforme a las condiciones de posición que se establecen en la Ordenanza 5, salvo que se indicaren expresamente otras condiciones en contrario.

**Artículo 6.5.3.-COMPATIBILIDAD DE USOS.** En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

**Artículo 6.5.4.** 1. Ningún uso dotacional existente 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.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las anteriores y siguientes condiciones:

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b. Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:
  - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el ocio.
  - Cultural-Religioso-Asociativo, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
  - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional al aire libre.
  - Sanitario, Asistencial o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento.
  - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
  - Servicio urbano o servicio de infraestructura, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

3. Si los efectos de la sustitución de usos, no se considerarán como existentes los que no figurasen en los planos de Ordenación con el código correspondiente.

**Artículo 6.5.5.-ACCIONES INTEGRADAS DE EQUIPAMIENTO.** Cuando se indicare en el Plano que una serie de equipamientos configuran una acción integrada, su ejecución exigirá una actuación conjunta mediante un Estudio de Detalle previo y un proyecto unitario.

**Artículo 6.5.6.-EDIFICACIONES ESPECIALES.** Si las características necesarias para la edificación de equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de volumen que correspondan, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y sin ocupar más de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

**Artículo 6.5.7.-PLAZAS DE APARCAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.** 1. Los usos de equipamientos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.<sup>2</sup> de superficie útil, que serán incrementa-

das si así resultase de las siguientes condiciones:

- a. En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada 25 personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada 50 personas.
- b. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.
- c. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m.<sup>2</sup> de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3. Los mercados de abastos dispondrán, por cada 20 puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de 300 cm, y con una superficie de dimensión mínima de 7 m. de longitud y 4 de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

#### CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 6.5.8.-EQUIPAMIENTO DOCENTE. Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer de mayores espacios libres, se debiera dejar la planta baja diáfana, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.5.9.-EQUIPAMIENTO DE OCIO Y RECREATIVO. Cumplirán las condiciones generales y las establecidas por el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 6.5.10.-RELIGIOSO. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a éste. Deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación por la actividad que se realice.

Artículo 6.5.11.-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. 1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de 1 m.<sup>2</sup> por cada 2 m.<sup>2</sup> de parcela neta, con una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

Artículo 6.5.12.-ADMINISTRACION. Los servicios de la Administración en lo que les sea de aplicación cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas.

Artículo 6.5.13.-ABASTECIMIENTO. Los servicios de abastecimiento deberán cumplir las condiciones de uso comercial establecidas en estas Normas con excepción de la superficie mínima de venta que podrá ser de 4 m.<sup>2</sup>

#### CAPITULO 6 ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.6.1.-DEFINICION Y CLASES. 1. Corresponde a las áreas arboladas o ajardinadas para descanso, paseo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones se distinguen las siguientes clases:

a. Parques, son los grandes espacios con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente a ocio y paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad (Sistema General).

b. Jardines, son los pequeños espacios libres ajardinados destinados a esparcimiento y mejora de los diferentes recintos de la ciudad (Sistema de Barrio).

3. El señalamiento en los planos de Ordenación de cada clase se indica con los códigos L-1 y L-2 respectivamente.

Artículo 6.6.2.-PARQUES. 1. Los parques mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la condicionada mediante urbanización.

2. Los parques deberán contar además con elementos para el juego de niños, áreas de juego y deportes no reglados.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a 10 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un 5% de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de 10 Has. tendrán las mismas características salvo que, en ellos, no se podrá edificar.

6. Los parques de superficie menor de 3 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos de preadolescentes, canales y fuentes ornamentales. Deberán disponer su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar.

Artículo 6.6.3.-JARDINES. 1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas y juego de niños.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

3. La disposición de parques y jardines deberá en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí espacios verdes significativos, pudiendo ser:

a. Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

b. Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

Artículo 6.6.4.-ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES JARDINES. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 m. que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 m. de la calzada.

#### TITULO 7. SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1.1.-DEFINICION Y CLASIFICACION. 1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los planos de Clasificación y Estructura, CEM donde se ha señalado con el código SNU.

2. El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en los planos de Suelo No Urbanizable y responden a los códigos que se detallan en el art. 7.1.3.

Artículo 7.1.2.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE. 1. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada Nivel de Regulación en función de su naturaleza y destino, en los Capítulos 2, 3, y 4 de este Título.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Arnedo que decidirá sobre las posibles actuaciones.

Artículo 7.1.3.-NIVELES DE REGULACION. 1. Se establecen 4 niveles de regulación en Suelo No Urbanizable en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos. Estos niveles son:

Nivel de Regulación Básica o Suelo Urbanizable común (S.N.U.).

Nivel de Protección Especial G. 1 (S.N.U.E.P. 1)

Nivel de Protección Especial G. 2 (S.N.U.E.P. 2)

Nivel de Protección Especial G. 3 (S.N.U.E.P. 3)

2. Sobre cada porción del suelo no urbanizable serán de aplicación sucesiva y simultánea las limitaciones pertenecientes al nivel de protección especial, si lo tuviera, y al nivel de regulación básica.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3. de la Ley del Suelo.

5. A continuación se establecen las condiciones generales y de parcelación, uso y edificación para cada uno de los niveles de regulación del Suelo No Urbanizable.

##### CAPITULO 2 NIVEL DE REGULACION BASICA

###### Sección I.-Generalidades

Artículo 7.2.1.-DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION. 1. El nivel de regulación básica establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre los usos del suelo, en desarrollo de los preceptos legales que configuran el régimen urbanístico genérico del Suelo No Urbanizable.

2. Estas limitaciones son de aplicación a la totalidad del territorio municipal clasificado como Suelo No Urbanizable común, señalado con el código S.N.U. en los planos correspondientes, con las condiciones generales y particulares que se desarrollan a continuación.

Artículo 7.2.2.-CONDICIONES GENERALES. 1. De conformidad con lo que prescribe el artículo 86.1. de la Ley del Suelo, en Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en su artículo 43.3., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos

rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

#### Sección 2.-Condiciones de parcelación.

Artículo 7.2.3.-PARCELACIONES RUSTICAS. 1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas y éstas deberán ajustarse a la legislación agraria.

2. No podrán realizarse parcelaciones rústicas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo que corresponda en aplicación de la legislación agraria, salvo en los casos que lo permita un Plan Especial del Medio Físico.

3. En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran y originen presencia permanente de personas, deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.

4. Los cerramientos de parcela si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local hasta una altura no mayor de 0,80 m. y en todo caso no serán de altura superior a 2,00 m.

Artículo 7.2.4.-PARCELACIONES URBANISTICAS. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en condiciones que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos que pueda ocasionar la formación de un núcleo de población, según se define en estas Normas.

2. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. No podrán realizarse parcelaciones al amparo de la unidad mínima de cultivo que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos o constituyan núcleo de población.

4. Se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se den alguno de los supuestos siguientes:

a. Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc.

b. Que los cerramientos de finca se realicen con acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc.

c. Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales, o no estén en armonía con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.

d. Que existan instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 7.2.5.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación, y sin perjuicio de la que se fije para los distintos usos permitidos, excepcionalmente se permitirá la edificación de «casillas» en parcelas menores siempre que se cumplan las condiciones señaladas en los artículos 7.2.3.3., 7.2.14, 7.2.15 y 7.2.16.

#### Sección 3.-Condiciones de uso.

Artículo 7.2.6.-Usos característicos. 1. Son usos característicos todos los directamente relacionados con las actividades de producción agropecuaria, forestal y ecológica.

Artículo 7.2.7.-USOS COMPATIBLES. 1. Son usos compatibles en Suelo No Urbanizable en su nivel de regulación básica los siguientes:

a. Actividades extractivas, minería y canteras.  
b. Vertederos de residuos sólidos.  
c. Depósitos al aire libre.  
d. Infraestructurales, vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

e. Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

f. Actividades culturales, recreativas y ocio.

g. Acampada.

h. Vivienda familiar.

i. Usos ligados a la producción industrial.

2. Son usos incompatibles todos los demás.

Artículo 7.2.8.-CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD. 1. Además del cumplimiento de las condiciones particulares y sectoriales que sean de aplicación en cada caso, la implantación de cualquiera de estos usos compatibles requerirá:

a. Justificación, en su caso, de que la actividad deba desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b. Con carácter general se deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, debidamente documentado, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y, en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúan de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones existentes.

c. La localización de usos industriales en Suelo No Urbanizable deberá justificarse acreditando, además, la imposibilidad o improcedencia de situarlos en las áreas expresamente calificadas para este uso.

d. Para la consideración de utilidad pública o interés social, será preceptiva su previa autorización tramitada conforme a lo especificado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. A partir de la citada documentación el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar la actividad imponiendo, en su caso, las medidas oportunas para compensar o evitar los impactos de todo tipo.

Artículo 7.2.9.-USO EXTRACTIVO. 1. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.

3. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumpliera la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

Artículo 7.2.10.-VERTEDEROS DE RESIDUOS SOLIDOS. 1. Sólo serán

admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras.

2. El vertido de residuos sólidos se producirá por bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

Artículo 7.2.11.-DEPOSITOS AL AIRE LIBRE. 1. Deberá localizarse en áreas degradadas.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

4. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.

Artículo 7.2.12.-USO INDUSTRIAL. 1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo No Urbanizable:

a. Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b. Las manifestaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

3. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

4. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

#### Sección 4.-Condiciones de la edificación

Artículo 7.2.13.-CONDICIONES GENERALES. 1. Cumplirán en todo caso la legislación sectorial que les sea de aplicación.

2. Las edificaciones, por su funcionalidad específica, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de las que se establecen en estas Normas para los suelos urbanos.

Artículo 7.2.14.-EDIFICACIONES AGROPECUARIAS. 1. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.

2. Se distinguen cuatro tipos de instalaciones:

a. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.

b. Establos y granjas.

c. Viveros e invernaderos.

d. Piscifactorias.

3. Las «casillas» tendrán la consideración de edificaciones auxiliares y cumplirán además las condiciones que se establecen en el artículo 7.2.3.3.

Artículo 7.2.15.-1. En todo caso las edificaciones se separarán cinco metros de linderos y caminos.

2. Salvo que lo requiera el tipo de instalaciones necesarias, la altura de la edificación en ningún caso será superior a una planta con tres metros para casetas de aperos y seis metros para almacenes, establos, invernaderos y piscifactorias.

3. La ocupación no será superior al 50% de la finca en invernaderos, al 20% en establos y al 0,1% en almacenes, casetas y piscifactorias.

Artículo 7.2.16.-EDIFICACIONES AUXILIARES. 1. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

2. En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup> y sin cimentación.

3. En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación se podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo 7.2.8. de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

5. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

6. En todo caso para proceder a la autorización de construcciones auxiliares será preceptiva la presentación del correspondiente proyecto visado y firmado por técnicos competentes.

Artículo 7.2.17.-ESTABLOS Y GRANJAS. 1. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor, o alternativamente 20 cabezas de ganado menor o 50 gallinas o 100 conejos.

2. En las demás situaciones se cumplirán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y legislación específica.

3. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5.000 m.<sup>2</sup> con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

4. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

5. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

6. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren la vinculación de 4.000 m.<sup>2</sup> de terrenos agrarios por cabeza de ganado vacuno.

7. Las contribuciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación

tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

8. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos así como la infiltración al terreno con contaminación de las aguas subterráneas y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

9. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 7.2.18.-VIVEROS E INVERNADEROS. 1. Las edificaciones auxiliares, de resultar necesarias cumplirán las condiciones de artículo 7.2.16.

2. La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 5% de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

3. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales, serán resueltos dentro de la propia parcela.

Artículo 7.2.19.-PISCIFACTORIAS. 1. La instalación de piscifactorías siempre estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:2.000 acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

2. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

Artículo 7.2.21.-EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS. 1. Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones tanto al servicio de la infraestructura como de los usuarios.

2. Entre los usos al servicio de las obras públicas podrán autorizarse establecimientos de hostelería con una capacidad máxima de 50 plazas debiendo justificarse en el proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con la carretera.

3. Se exceptúan estas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria: fijándose como parcela mínima 1.000 m.<sup>2</sup> para infraestructuras en general y 5.000 m.<sup>2</sup> para los servicios de carretera.

4. La separación mínima a linderos será de 5 m. en todos los casos, y guardarán las distancias a calzadas que señala el Reglamento de Carreteras.

5. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

6. La altura máxima será de una planta y 4 m. exceptuándose de esta condición: las instalaciones necesarias que deban sobrepasar esta altura, las marquesinas de las gasolineras que podrán alcanzar los 9 m. y las edificaciones de hostelería que podrán alcanzar 2 plantas y 7 m.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 r.t.<sup>2</sup>.

Artículo 7.2.22.-EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m.<sup>2</sup>

2. La separación mínima de las edificaciones a linderos será de 20 m.

3. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 25%.

4. La altura máxima no será superior a tres plantas y 10 m.

Artículo 7.2.23.-EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS Y OCIO. 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m.<sup>2</sup>

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m. de los linderos.

3. La edificabilidad máxima será de 0,05 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>

4. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m.

Artículo 7.2.24.-EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE ACAMPADA. 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m.<sup>2</sup>

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m. de los linderos y la edificabilidad máxima será de 0,05 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>

6. En fincas de superficie mayor que la unidad mínima de cultivo se podrán edificar tantas viviendas como múltiplos enteros resulten de esta unidad, siempre que se justifique debidamente que no se constituye núcleo de población y que se ocupan los suelos de menor rentabilidad agraria.

7. El destino de la vivienda, en todo caso, será de residencia familiar del agricultor y vinculada a la explotación agropecuaria de la finca.

Artículo 7.2.26.-EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCION INDUSTRIAL. 1. Se distinguen dos tipos de industrias que puedan establecerse en Suelo No Urbanizable:

a. Las vinculadas directamente a la extracción de las materias primas o que por su carácter o dimensión resulten incompatibles con las áreas urbanas.

b. Las molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2. La parcela mínima será de 40.000 m.<sup>2</sup>

3. Las instalaciones industriales incluidas en los tipos a y b del número anterior se separarán al menos 250 m. y 500 m. respectivamente de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 20 m. de los linderos.

4. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

5. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 9 m. que solamente podrá ser superada por elementos necesarios de la instalación industrial.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.<sup>2</sup>

Sección 5.-Condiciones para impedir la formación de núcleo de población

Artículo 7.2.27.-EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. Además del cumplimiento de todas las anteriores condiciones que se consideran suficientes para impedir objetivamente la formación de núcleos de población, la realización de cualquier edificación o instalación en suelo no urbanizable, de las autorizadas por estas Normas, llevará aparejado el compromiso de asumir permanentemente, por los promotores o sucesivos propietarios, todos los gastos tanto de ejecución como mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios que requiera la instalación, ya sean debidos a necesidades de su propio funcionamiento como de conexión, enganche, acometida, acceso, etc., a infraestructuras existentes.

### CAPITULO 3

#### NIVELES DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 7.3.1.-DEFINICION Y AMBITOS DE APLICACION. 1. Los niveles de Protección Especial en Suelo No Urbanizable, establecen las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos del término municipal,

caracterizados por sus condiciones singulares paisajísticas, geomorfológicas o regadío tradicional.

2. El ámbito de aplicación de la Protección Especial se señala en los planos de Suelo No Urbanizable con el código S.N.U.E.P. y dentro de él se distinguen tres niveles de regulación. Según sus condiciones de naturaleza y explotación, 1, 2 y 3, que se corresponden con los denominados espacios (MM) (PG) y (HT), respectivamente según la terminología del Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Artículo 7.3.2.-CONDICIONES DE USO Y EXPLOTACION. Son de aplicación las correspondientes para cada uno de los niveles de protección según se determina en el Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja.

### TITULO 8.

#### REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

##### CAPITULO 1. GENERALIDADES

Artículo 8.1.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina o reserva al posible crecimiento urbano futuro.

2. En función de las previsiones y condiciones al proceso de desarrollo urbano, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

a. Suelo Urbanizable Programado

b. Suelo Urbanizable No Programado

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación y Estructura del Suelo, señalados con el código S.U.P.

4. Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación y Estructura, donde se señalan con el Código S.U.N.P.

##### CAPITULO 2

##### SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 8.2.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Clasificación y Estructura mediante el código PP ( ).

Artículo 8.2.2.-REVISION DEL PROGRAMA. 1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento cada 4 años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a. de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b. Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c. Ampliar para parte de dicho suelo en otros 4 años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

d. Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de las consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

Artículo 8.2.3.-DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. 1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación y Estructura.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título 12 de estas Normas y al contenido del presente.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en los Títulos 5 y 6 de las Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este título.

Artículo 8.2.4.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. 1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en el presente Plan General.

2. Los propietarios del suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio que asigna el Plan General a todo el suelo urbanizable programado de cada cuatrienio, homogeneizado en cada caso según el uso,

sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Constituye el aprovechamiento medio el aprovechamiento urbanístico que el Plan General otorga, en cada sector, a cada metro cuadrado de terreno de suelo urbanizable, y cuya adjudicación corresponde en un noventa por ciento a los titulares de derechos sobre los terrenos afectados y en un 10 por ciento al Ayuntamiento de Arnedo.

#### Artículo 8.2.5.-OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Arnedo, o en su caso el órgano urbanístico actuante del Ayuntamiento,

\* La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

\* El exceso de aprovechamiento cuando el medio del sector exceda al de la totalidad del suelo urbanizable programado, a los fines de compensación previstos en el artículo 48, apartado 4 de la Ley del Suelo.

\* El 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca.

b. Costear la urbanización total.

c. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales.

d. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan.

e. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas en la presente normativa así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

Artículo 8.2.6.-EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. 1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

2. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de parcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b. Que la infraestructura básica del Polígono esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso 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.

3. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las cesiones de licencia correspondientes.

a. Las vías de servicio exclusivo para acceder a las parcelas privadas del polígono que figuren como espacios privados en el Plan o estudio de detalle correspondientes.

b. Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c. La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario o red de transportes privado.

5. La concesión de cualesquiera licencia de nueva planta en el Polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

6. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c del número 4.

7. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

8. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irroga-

do. Asimismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 8.2.7.-PLANES PARCIALES. 1. En la actualidad se encuentran definitivamente aprobados el Plan Parcial del Sector RI.2. «Entreviñas» y el Plan Parcial del Sector I.2. que desarrolla el S.E.P.E.S., ambos de las Normas Subsidiarias Municipales.

2. Las condiciones de aprovechamiento, y usos así como su desarrollo temporal deberá adecuarse a las disposiciones contenidas en su documentación, sin perjuicio del cumplimiento del régimen general que se señala en este Título para el Suelo Urbanizable.

### CAPITULO 3

#### SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 8.3.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que el Plan General recoge en reserva de futuras necesidades de crecimiento urbano y que no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no programado aparecen en el Plano de Clasificación y Estructura mediante la indicación del Programa de Actuación Urbanística que le corresponde con el código PAU ( ).

3. En cada área de suelo urbanizable no programado se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 8.3.2.-DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. 1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Arnedo podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente con el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 12.1.3. de estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

Artículo 8.3.3.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. 1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a. No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b. Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título 7 de las presentes normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución del núcleo de población.

c. Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo durante los 8 años iniciales de vigencia del Plan.

d. En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Artículo 8.3.4.-AMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en el Plano de Clasificación y Estructura, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los sectores previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio sector.

Suelo Urbanizable No Programado. Ficha de características.

Sector P.A.U. 1

1. Condiciones de uso y aprovechamiento

Superficie total sector 66.150 m.<sup>2</sup>

Usos Globales	% Exten. sobre total	Edificabil. m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	Coef. Homog. (K)	Aprovech. (U.A.) (1)	VIV./Ha viv./Ha.
Resid. 1		0,8	1		
Resid. 2		0,575	0,8		
Resid. 3	80	0,345	0,6		30
Industrial	INCOMP.	0,8	0,5		
Eq. Grales.	20	0,345			
Total	100				

- Aprovechamiento medio del Sector  
**FACTOR DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR:**  
**FACTOR DE URBANIZACION:**  
**APROVECHAMIENTO MEDIO:**
- Condiciones de la edificación  
 Serán de aplicación la Ordenanza 8, Grado 2º de las Normas Urbanísticas
- Condiciones de los equipamientos  
 Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- Condiciones de infraestructura  
 Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.  
 Las conexiones de infraestructuras de agua y saneamiento con las redes existentes solamente podrán efectuarse si se garantiza que las secciones y características de estas redes soportan las nuevas cargas. En caso contrario deberán completarse o sustituirse las redes existentes garantizado, al menos que no se afectan negativamente los niveles de servicio.
- Condiciones de gestión  
 El Sistema de Actuación será por Compensación  
 El Programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(1). U.A. significa Unidades de Aprovechamiento.

Suelo Urbanizable No Programado. Ficha de características. Sector P.A.U. 2

- Condiciones de uso y aprovechamiento  
 Superficie total sector 24.420 m.<sup>2</sup>

Usos Globales	% Exten. sobre total	Edificabil. m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	Coef. Homog. (K)	Aprovech. (U.A.) (1)	VIV./Ha viv./Ha.
Resid. 1		0,8	1		
Resid. 2	80	0,575	0,8	30	
Resid. 3		0,345	0,6		
Industrial	INCOMP.	0,8	0,5		
Eq. Grales.	20	0,345			
Total	100				

- Aprovechamiento medio del Sector  
**FACTOR DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR:**  
**FACTOR DE URBANIZACION:**  
**APROVECHAMIENTO MEDIO:**
- Condiciones de la edificación  
 Serán de aplicación la Ordenanza 8, Grado 2º de las Normas Urbanísticas
- Condiciones de los equipamientos  
 Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- Condiciones de infraestructura  
 Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.  
 Las conexiones de infraestructuras de agua y saneamiento con las redes existentes solamente podrán efectuarse si se garantiza que las secciones y características de estas redes soportan las nuevas cargas. En caso contrario deberán completarse o sustituirse las redes existentes garantizado, al menos que no se afectan negativamente los niveles de servicio.
- Condiciones de gestión  
 El Sistema de Actuación será por Compensación  
 El Programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(1). U.A. significa Unidades de Aprovechamiento.

Suelo Urbanizable No Programado. Ficha de características. Sector P.A.U. 3

- Condiciones de uso y aprovechamiento  
 Superficie total sector 41.600 m.<sup>2</sup>

Usos Globales	% Exten. sobre total	Edificabil. m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	Coef. Homog. (K)	Aprovech. (U.A.) (1)	VIV./Ha viv./Ha.
Resid. 1	80	0,8	1		10
Resid. 2		0,575	0,8		
Resid. 3		0,345	0,6		
Industrial	INCOMP.	0,8	0,5		
Eq. Grales.	20	0,345			
Total	100				

- Aprovechamiento medio del Sector  
**FACTOR DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR:**  
**FACTOR DE URBANIZACION:**  
**APROVECHAMIENTO MEDIO:**
- Condiciones de la edificación  
 Serán de aplicación la Ordenanza 8, Grado 2º de las Normas Urbanísticas
- Condiciones de los equipamientos

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. Condiciones de infraestructura

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las conexiones de infraestructuras de agua y saneamiento con las redes existentes solamente podrán efectuarse si se garantiza que las secciones y características de estas redes soportan las nuevas cargas. En caso contrario deberán completarse o sustituirse las redes existentes garantizado, al menos que no se afectan negativamente los niveles de servicio.

6. Condiciones de gestión

El Sistema de Actuación será por Compensación

El Programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

1. (1). U.A. significa Unidades de Aprovechamiento.

**TITULO 9  
 REGIMEN DEL SUELO URBANO**

**CAPITULO 1  
 DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 9.1.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que, en aplicación del artículo 78 de la Ley del Suelo, el Plan General incluye en esta clase de suelo y son los que se delimitan y señalan en los planos de Clasificación y Estructura con el código S.U.

2. La influencia de la existencia de servicios urbanísticos, a los efectos de lo que se regula en el punto a) del citado artículo de la Ley, se ha ponderado en cada caso según las circunstancias particulares de dimensiones y capacidad. Por otra parte, esta influencia, a los efectos de valoración que se contemplan en los artículos 147 y 148 del Reglamento de Gestión Urbanística, en cualquier caso, sólo alcanza al borde de la delimitación de suelo urbano que se señala en los planos, con independencia de la distancia que pudiera existir en cada caso hasta los servicios urbanísticos.

3. Las condiciones de consolidación se han valorado en función de los diferentes ámbitos de ordenación: manzana y unidad o polígono de actuación que contempla el Plan.

Artículo 9.1.2.- FACULTADES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO. 1. Las facultades del derecho de propiedad, según lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley del Suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en aquella Ley, o, en virtud de la misma, por el presente Plan General.

2. Los propietarios de suelo podrán edificar en sus terrenos según el aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne en virtud de las disposiciones generales de estas Normas y las particulares de la ordenanza de aplicación según el área de ordenación en que se encuentren situados sus terrenos.

3. Tal facultad queda condicionada con todas sus consecuencias, efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en este Plan y en defecto suyo por la Ley, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario y distribución de las mismas con el resto de los propietarios si ello fuera necesario.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico en función del aprovechamiento que corresponda según se regula en el artículo 9.2.1. de estas Normas.

5. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas de planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecido.

**CAPITULO 2  
 DERECHOS Y OBLIGACIONES**

Artículo 9.2.1. APROVECHAMIENTO URBANISTICO. 1. El aprovechamiento urbanístico es el valor que el Plan General asigna, a cada una de las porciones de suelo urbano a los efectos de:

- Definir el contenido normal de la propiedad.
- Efectuar el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento que preconiza la Ley.
- Calcular, en su caso, el valor urbanístico de los terrenos.

2. En cada porción del Suelo Urbano el valor del aprovechamiento urbanístico es el de la edificabilidad que corresponda, en virtud de la ordenación que el Plan General establece.

3. Cada área de Ordenación de las definidas en el Título 11 de estas Normas establece una edificabilidad por parcela, bien directamente o bien por aplicación de los parámetros de forma.

4. El aprovechamiento urbanístico en terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación definidos por el Plan General, será el valor medio resultante de la reparcelación o compensación correspondiente.

5. El aprovechamiento urbanístico de terrenos que el Plan destina a suelo para dotaciones públicas, de cesión gratuita, será el que corresponda a la manzana o área de ordenación en la que esté ubicado y en su defecto será de un metro cuadrado sobre metro cuadrado (1).

6. El contenido normal de la propiedad de los propietarios de suelo urbano lo constituye, conforme al presente Plan y al amparo de lo dispuesto en los artículos 76 y 87.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el aprovechamiento resultante de disminuir el aprovechamiento global de cada terreno, calculado conforme a los números anteriores, en la cuantía que corresponda de repartir, los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación y el aprovechamiento global de las parcelas destinadas a dotaciones públicas, entre la totalidad de los terrenos incluidos en polígono o unidad de actuación conforme a su respectivo aprovechamiento urbanístico.

7. La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definan el contenido normal de la propiedad. Los afectados no obstante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 87.1 de la Ley del

Suelo tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

Artículo 9.2.2.- DEBERES Y CARGAS. 1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica al Servicio del Polígono o unidad de Actuación correspondiente y a efectuar las cesiones de terreno con destino a equipamiento público en los términos que resultan del presente Plan General según los Polígonos y Unidades de Actuación delimitados o que puedan llegar a serlo.

b. Costear la urbanización.

c. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

d. Edificar los solares dentro de los planos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título IV de la Ley del Suelo.

e. Mantener los terrenos y Plantaciones existentes en las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de esta norma se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 del Texto Refundido y a lo previsto en las presentes Normas.

3. Las unidades de actuación podrán ser continuas o discontinuas.

Artículo 9.2.3.- CONDICIONES PARA LA CONSIDERACION DE SOLAR. 1. Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano que cumplan los requisitos exigidos por el artículo 82 de la Ley del Suelo.

2. A estos efectos se fijan por estas Normas como requisitos mínimos de urbanización, que deberán ejecutarse con anterioridad a las obras de edificación, los siguientes:

a. Explanación, encajado de bordillos y base del firme de las vías de cesión obligatoria.

b. Saneamiento.

c. Red de distribución de agua, riego e hidrantes.

d. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

e. Red de alumbrado público.

f. Obra civil de los parques y jardines públicos en su caso.

g. Acometidas de servicios de terrenos para dotación de equipamiento, en su caso.

3. Se considera urbanización complementaria, susceptible de ejecución simultánea con las obras de edificación, la siguiente:

a. Cableado y colocación de armarios en redes de electricidad, alumbrado y teléfono.

b. Capas de rodadura en calzada.

c. Pavimentación de aceras.

d. Colocación de farolas de alumbrado público.

e. Acondicionamiento de espacios libres privados, en su caso.

f. Plantación y acabado de espacios libres públicos, en su caso.

4. Las condiciones de cada uno de los servicios de urbanización e infraestructuras se regulan por el Título 4 de estas Normas.

Artículo 9.2.4.- CONDICIONES PREVIAS PARA EDIFICAR. 1. Los terrenos que no se encuentren incluidos dentro de un polígono o unidad de actuación, por el Plan General o por decisión posterior, para poder ser edificados, deberán tener la consideración de solar y cumplir las condiciones de Ordenación correspondientes.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse las obras de edificación, si se asegura, por la propiedad, la ejecución simultánea de las obras de urbanización que faltaren mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Si el terreno está incluido dentro de un Polígono o Unidad de Actuación, de los que se proponen por el Plan o resulten de su ejecución posterior, se deberá cumplir además:

a. Que hayan adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de compensación o reparcelación correspondientes.

b. Que esté formalizada la totalidad de cesiones resultantes libres de cargas, gravámenes y ocupantes y se acredite el pago del saldo deudor de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación respectiva.

4. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitos asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

#### CAPITULO 3

#### GESTION EN SUELO URBANO

Artículo 9.3.1.- EJECUCION DEL PLAN. 1. La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano cuando no se trate de realizar directamente los sistemas generales o actuaciones aisladas, se realizará por polígonos o unidades de actuación que podrán ser continuas o discontinuas.

2. El Plan General define una serie de unidades de actuación cuyas condiciones de aprovechamiento, ordenación y ejecución se señalan en las fichas correspondientes dentro de la Ordenanza 3.

3. Además de las unidades de actuación que el Plan General define y sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística que resulte aplicable, se podrán delimitar de oficio por el Ayuntamiento o instancia de los particulares interesados unidades de actuación que podrán ser discontinuas siguiendo el procedimiento que se establece en el siguiente artículo.

Artículo 9.3.2.- UNIDADES DE ACTUACION DISCONTINUAS. 1. En el área de Remodelación del Casco Antiguo se podrá acumular el aprovechamiento urbanístico dentro de la misma finca o mediante transferencias entre propietarios de diferentes parcelas a los efectos de mejorar las condiciones del viario y de los espacios libres mediante las cesiones gratuitas correspondientes, dentro de los límites impuestos por la Ordenanza correspondiente.

2. A tal fin podrán delimitarse Unidades de Actuación continuas o discontinuas dentro del Área citada.

3. Con anterioridad o simultáneamente deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle que contemple la nueva ordenación de volúmenes y las

mejoras propuestas en el viario o espacios libres, sin cuya aprobación definitiva no procederá la actuación.

4. Simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

5. Las unidades reparcelables así formadas podrán limitar sus efectos, conforme a lo que establece el artículo 99.3 de la Ley del Suelo, a las compensaciones económicas que procedan, además de hacer efectivas las cesiones gratuitas que correspondan y regularizar, cuando fuere necesario, los linderos de las fincas aportadas.

#### TITULO 10

#### REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 10.0.1.- DEFINICION Y LOCALIZACION. 1. Los sistemas generales comprenden los elementos principales que articulan y complementan las diferentes áreas funcionales de la ciudad y que junto con estas constituyen el modelo de desarrollo urbanístico dentro de la estructura general y orgánica que el Plan define para la totalidad del territorio municipal.

2. Los sistemas generales se organizan bajo tres acepciones, cuyo contenido y subdivisiones y localización se describe a continuación:

a. Sistema General de comunicaciones: comprende la red viaria principal y la trama ferroviaria. Se localiza en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.C.

b. Sistema General de Espacios Libres: comprende el conjunto de espacios destinados a parques públicos y zonas verdes para el conjunto de la ciudad. Se localizan en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.L. y en los planos de Ordenación en Suelo Urbano con el código L.1.

c. Sistema General de Equipamiento: corresponde a las diferentes dotaciones de equipamiento comunitario que el Plan General dispone para el funcionamiento urbanístico de la ciudad en su conjunto. Se localizan en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.E. y en los planos de Ordenación en Suelo Urbano con los diferentes códigos que se señalan en el artículo 6.5.2. de estas Normas.

Artículo 10.0.2.- REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO. 1. El régimen urbanístico del suelo de los sistemas generales será el correspondiente a su clasificación como urbano, urbanizable o no urbanizable.

2. El aprovechamiento urbanístico en los Sistemas Generales en Suelo Urbano es el que se establece, según los usos previstos, por las Condiciones Generales y Particulares, Título 6 y en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

3. El aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales incluidos en suelo urbanizable programado será el aprovechamiento medio del cuatrienio al que correspondan. El de los incluidos en el SUNP será el aprovechamiento medio que fije el PAU correspondiente.

4. La regulación de usos para los sistemas generales será la que correspondan en base a las Condiciones Generales y Particulares que se establecen en el Título 6 de estas Normas.

Artículo 10.0.3.- TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO. 1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Arnedo con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidentes con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Arnedo quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Artículo 10.0.3.- OBTENCION DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES. 1. La obtención de suelos destinados a los sistemas generales situados en terrenos de titularidad privada se efectuará por aplicación del instituto de la expropiación forzosa o como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo que corresponda.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Programa de Actuación.

3. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento que los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

4. La transmisión al Ayuntamiento de Arnedo de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a. Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

b. Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

Artículo 10.0.5.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES. 1. Para la ejecución de un Sistema General deberá estar previamente aprobado el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial en su caso.

2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión existentes.

b. Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

c. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

## TITULO II ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

### CAPITULO 0 GENERALIDADES

Artículo 11.01.- Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 3, 5 y 6 regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento de su localización.

Artículo 11.0.2.-APLICACION. 1. Las Ordenanzas de la edificación son de aplicación en las diferentes obras según quede establecido para cada una de las zonas.

2. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 11.0.3.-ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES PARTICULARES. 1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición y forma de edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

2. En el caso de que mediante Estudio de Detalle o directamente se plantee acumular en una parcela mayor volumen del que le corresponda por aplicación de la ordenanza, se deberá tramitar, previamente a la concesión de la licencia, la correspondiente unidad de actuación y reparcelación que compense el exceso de aprovechamiento según lo establecido en el artículo 9.3.2. de estas Normas.

3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justificaren.

Artículo 11.0.4.-CLASES DE AREAS. 1. A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano dos clases de áreas:

a. Áreas de Ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b. Áreas remitidas a planeamiento ulterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

### CAPITULO I ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO

#### Sección 1. Aplicación

Artículo 11.1.1.-DESCRIPCION Y GENERALIDADES. 1. Corresponde a las áreas edificadas del Casco Antiguo señaladas con el Código I en los planos de Ordenación.

2. El uso característico es residencial.

3. En tanto no se apruebe el Plan Especial según se establece en el artículo 3.4.1.2. de estas Normas, regirá la normativa transitoria que se recoge en este capítulo.

4. El Plan Especial de Protección del Casco Histórico, conforme a la legislación vigente, deberá precisar los siguientes extremos:

a. Niveles y ámbitos de protección referidos tanto a edificaciones como a espacios libres exteriores o interiores.

b. Catálogo de los elementos unitarios pertenecientes al Conjunto.

c. Régimen de usos públicos y privados y régimen de prioridades de usos a instalar en edificios y espacios.

d. Áreas de rehabilitación integrada y condiciones de las actividades residenciales y económicas.

e. Criterios relativos a la conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

f. Condiciones definitorias del entorno urbano: pavimentación, mobiliario, rótulos, etc.

Artículo 11.1.2.-AMBITOS DE APLICACION. Dentro del citado recinto se distinguen dos ámbitos de protección: identificados respectivamente con los códigos 1.º y 2.º cuya denominación y contenido es:

1.º Protección singular, que afecta a los conjuntos y elementos que se consideran valiosos y que se relacionan a nivel de inventario en el artículo 11.1.4. y en el Apéndice 2 de la Memoria Justificativa.

2.º Protección preventiva, que afecta al resto del recinto del Casco Histórico, al objeto de mantener sus condiciones ambientales, compositivas y de trazado.

#### Sección 2. Protección Singular

Artículo 11.1.3.-TIPOS DE OBRAS. 1. En los elementos de valor singular no podrán realizarse otras obras que las de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento.

2. En los elementos de valor singular la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se ubica.

3. En todo caso la documentación para la autorización de las obras se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.4.4. de estas Normas.

Artículo 11.1.4.-INVENTARIO DE ELEMENTOS SINGULARES. En tanto se desarrolla un estudio más pormenorizado se consideran elementos de valor singular los siguientes:

Iglesia Parroquial San Cosme y San Damián.

Iglesia de Santo Tomás.

Iglesia de Santa Eulalia.

Arco de la Virgen de las Nieves

Casa calle Santiago Milla. 1.

Casa calle Santiago Milla. 18.

Casa calle Santiago Milla. 24-26.

Casa calle Santiago Milla. 38.

Casa calle General Ruiz. 24.

Casa calle General Ruiz. 25.

Casa calle General Ruiz. 34.

Casa calle General Ruiz. 35.

Casa del Conde, calle Mayor. 24.

Casa calle José Antonio. 6.

Casa calle Preciados. 7.

Casa calle Preciados. 8.

Casa calle Preciados. 33.

Casa calle Preciados. 45.

Casa calle del Conde, s/n.

Casa calle del Conde. 28.

Casa calle Royo. 2.

Casa calle Royo. 2.

Casa calle San José. 8.

Casa calle Terradillos. 25.

Casa calle Terradillos. 29.

Casa calle de la Jota. 1.

Casa calle Santa Eulalia. 9.

Casa calle Santa Eulalia. 11.

Casa calle Santa Eulalia. 25.

Casa plaza Nuestra Señora de Vico. 1.

Casa calle San Juan. 19. A.

Casa calle San Antonio. 4.

Casa calle del Carmen. 15.

Casa calle Cilla. 17.

Casa calle Los Santos. 12.

Casa calle Pintor. 19.

Casa calle Los Hornos. 7.

Casa calle Primo de Rivera. 8.

Casa calle Primo de Rivera. 10.

Casa calle Preciados. 5.

Casa calle Santa Clara. 3.

Iglesia de Nuestra Señora de Vico.

#### Sección 3. Protección Preventiva

Artículo 11.1.5.-TIPOS DE OBRAS. Se permiten todo tipo de obras sujetas a las demás condiciones estéticas y ambientales que se fijan más adelante, y a las siguientes:

a. Obras de demolición parcial, se podrá autorizar cuando sea necesaria para restaurar, conservar, acondicionar o reestructurar el edificio.

b. Obras de demolición total, se podrá autorizar cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina o fuera de ordenación.

c. Obras de ampliación, se podrá autorizar hasta alcanzar las dimensiones y en las condiciones que se establecen para las de nueva planta.

d. Obras de nueva planta, se podrán autorizar en las condiciones que se fijan más adelante.

#### Sección 4. Condiciones Estéticas

Artículo 11.1.6.-COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE FACHADAS.

1. La composición exterior de fachadas se ajustará a las siguientes características:

a. Dispondrán en su remate de cornisa o alero.

b. Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

c. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

d. La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

2. Los materiales de fachada cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, fábricas de ladrillo fosco y enfoscados fratasados pintados en tono ocre en muros exteriores y teja árabe en cubiertas.

3. Se autorizan únicamente carpinterías de madera y en bajeras metálicas forradas de madera.

4. En todo caso el diseño de las fachadas deberá armonizarse con los de los edificios colindantes si existieran; a estos efectos se presentará un estudio compositivo del conjunto para justificar la solución propuesta.

Artículo 11.1.7.-TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS. 1. El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de locales, se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; y en todo caso creando una unidad compositiva con el resto de la fachada.

2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución, de la parte en que se actúe, a su estado original.

3. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrá insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm. de altura ni sobrepasar 1 m.<sup>2</sup> de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.

4. La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 11.1.8.-TRATAMIENTO DEL ENTORNO. 1. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.

2. En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

#### Sección 5. Condiciones de las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.1.9.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera como parcela mínima la que conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1987 y permita la edificación de una vivienda cumpliendo las demás condiciones.

2. A los efectos de parcelación y segregación se fija la parcela mínima en 100 m.<sup>2</sup> y 5,00 m. en frente de calle.

Artículo 11.1.10.-ALINEACIONES DE RASANTES. Son las definidas en los planos de ordenación.

Artículo 11.1.11.-LINEA DE EDIFICACION. Deberá coincidir con la de las alineaciones exteriores, salvo los retranqueos en planta baja cuando se produzcan soportales.

Artículo 11.1.12.-ALTURA MAXIMA. 1. La altura máxima, en número de plantas, será la de edificación preexistente.

2. En caso de solares vacíos la altura máxima será la media por exceso de las edificaciones colindantes y en su defecto la media por defecto de las alturas de la edificación en el tramo de calle en que se ubique.

Artículo 11.1.13.-FONDO EDIFICABLE. 1. El fondo máximo edificable será el de la edificación preexistente.

2. En el caso de solares vacíos el fondo máximo será de 14 metros.

3. En plantas bajas se podrá edificar la totalidad de la parcela.

Artículo 11.1.14.-ALTURA DE PISO. 1. Altura de pisos en planta baja, la del edificio preexistente. En solares actuales, la de las colindantes; en caso de no coincidir las de los edificios colindantes, la media entre las de ambas. Si no pudiera ser fijado por este medio, se tomarán 3,50 m.

2. Altura de pisos en plantas por encima de la baja. Si sigue el mismo criterio para la planta baja. Si no pudiera ser fijado en función de dicho criterio, se tomará la de 2,50 m. mínima.

3. Entreplantas. No se permiten las entreplantas.

4. Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante castañas de cubiertas o lucernarios.

#### Sección 6. Condiciones de Uso

Artículo 11.1.15.-USO CARACTERISTICO. El uso característico en el Casco Antiguo es el residencial.

Artículo 11.1.16.-USOS COMPATIBLES. 1. Industria. En sus clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3 sujetas en todo caso a las condiciones generales que establecen estas Normas.

2. Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficies en ningún caso superiores a 500 m.<sup>2</sup>; en situación de planta baja.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

4. Hotelero. En establecimiento de hasta 50 camas.

5. Oficinas. En todas sus categorías.

6. Salas de reunión con superficie hasta 500 m.<sup>2</sup>

7. Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.

### CAPITULO 2

#### ORDENANZA 2. REGIMEN DE REMODELACION

##### Sección 1. Aplicación

Artículo 11.2.1.-DESCRIPCION Y AMBITO DE APLICACION. 1. La Ordenanza regula los procesos de transformación de las áreas altas del Casco Antiguo que no constituyen recintos de consolidación tradicional y se encuentran degradados por falta de accesibilidad y de condiciones ambientales.

2. Las áreas de Remodelación se señalan con los códigos 2.1. y 2.2. en los planos de Ordenación.

3. Las áreas señaladas con el código 2.1. tienen el carácter de áreas de ordenación según se indica en el artículo 11.0.4.1.a. de estas Normas y se desarrollarán por aplicación de las determinaciones contenidas en esta Ordenanza.

4. Las áreas señaladas con el código 2.2. tienen el carácter de áreas remitidas a planeamiento ulterior, estando sujetas a la delimitación de un polígono o unidad de actuación y a las determinaciones que se fijan mediante un P.E.R.I. para cada unidad. En todo caso estarán sujetas a las condiciones de ordenación que se determinan en la presente ordenanza, excepto por lo que respecta a la posición de la edificación que se determinará por el P.E.R.I. según las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación.

Artículo 11.2.2.-OBRAS ADMISIBLES. Son admisibles todos los tipos de obras que se recogen en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

##### Sección 2. Condiciones en las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.2.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumple el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas.

2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a. Superficie mínima: 100 m.<sup>2</sup>

b. Frente mínimo de parcela: 10 m.

c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 9 m.

Artículo 11.2.4.-ALINEACIONES Y RASANTES. Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los planos de ordenación o las que se fijan por el Estudio de Detalle tramitado conforme se regula en el artículo 9.3.2.

Artículo 11.2.5.-ALTURA MAXIMA. 1. La altura máxima permitida será de 3 plantas, con 9,30 m. de altura máxima y 12,80 de altura total, autorizándose la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

2. La iluminación de dicho espacio deberá realizarse a base de lucernarios situados en el mismo faldón de cubierta que no podrá tener pendiente superior a 30°.

3. Únicamente se permite realizar quiebros para apertura de huecos en la cubierta si éste se produce, al menos a una distancia de 2,00 m. del borde del alero, manteniendo en todos sus tramos su inclinación, y en una proporción no superior al 33% de la superficie total del faldón (en proyección).

Artículo 11.2.6.-OCUPACION EN PLANTA. La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 11.2.7.-POSICION DE LA EDIFICACION. La edificación podrá ubicarse dentro de la parcela edificable.

Artículo 11.2.8.-EDIFICABILIDAD. La edificabilidad neta máxima por parcela será de 2 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> Esta edificabilidad podrá ser superada hasta el tope que

fijen el resto de las condiciones de volumen si se producen transferencias de aprovechamiento, conforme se regulan por el artículo 9.3.2. de estas Normas.

Artículo 11.2.9.-CONDICIONES ESTETICAS. Regirán las generales de estas Normas con las siguientes precisiones:

a. Los huecos de fachada serán de proporción vertical excepto en la última planta o en la planta bajo cubierta que podrán adoptarse soluciones del tipo «secadero» de proporción apaisada o dejando abierta la totalidad del paño.

b. Las cubiertas, en todo caso, deberán ser inclinadas, con teja árabe y pendiente no superior a 30°.

c. La carpintería de cerramientos deberá ser de madera, PVC o aluminio lacado.

#### Sección 3. Condiciones de Uso

Artículo 11.2.10.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 2 es el residencial.

Artículo 11.2.11.-USOS COMPATIBLES. 1. Industria. En sus clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3 sujetas en todo caso a las condiciones generales que establecen estas Normas.

2. Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m.<sup>2</sup> en situación de planta baja.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

4. Hotelero. En establecimientos de hasta 50 camas.

5. Oficinas. En todas sus categorías.

6. Salas de reunión con superficie hasta 500 m.<sup>2</sup>

7. Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.

### CAPITULO 3

#### ORDENANZA 3. REGIMEN DE ORDENACION SIMILAR

##### Sección 1. Aplicación

Artículo 11.3.1.-DESCRIPCION Y CLASES. 1. Corresponde a las áreas cuya edificación y ordenación se ha desarrollado o se propone desarrollar conforme a un plano de conjunto (Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.), recogidas en los planos de Ordenación con la clave 3.

2. Se distinguen tres situaciones que se identifican en los mismos planos con las claves 1.ª, 2.ª y 3.ª respectivamente.

1.ª Edificaciones sujetas a las condiciones de un Plan Parcial o proyecto de conjunto equivalente a los efectos de volumen y ordenación.

2.ª Edificaciones sujetas a la ordenación de volumen que figura en los planos de Ordenación con indicación del perímetro en planta baja y altura de la edificación.

3.ª Edificaciones dentro de los recintos señalados como Unidades de Actuación en los planos de Ordenación, sujetas a las condiciones que se fijan para cada Unidad en las fichas de características que se incluyen en el Anexo 1.

Artículo 11.3.2.-OBRAS ADMISIBLES. Se admiten todos los tipos de obras que se regulan en los artículos 12.1.19 con las siguientes limitaciones:

a. Las obras de sustitución en las situaciones 1.ª y 2.ª deberán reproducir las condiciones de volumen del edificio preexistente.

b. No se admiten obras de ampliación por encima de las superficies edificables permitidas por esta ordenanza en cada caso.

##### Sección 2. Ordenación

Artículo 11.3.3.-CONDICIONES DE ORDENACION. 1. Las condiciones de parcelación, situación de la edificación, forma y aprovechamiento son las siguientes:

a. En situación 1.ª las que prescriba el correspondiente Plan Parcial y en todo caso las que hayan resultado como consecuencia de su ejecución.

b. En situación 2.ª y 3.ª las que se señalan en los planos de Ordenación del Plan General o en la Ficha de Características de la Unidad de Actuación respectivamente.

##### Sección 3. Condiciones de Uso

Artículo 11.3.4.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 3 es residencial.

Artículo 11.3.5.-USOS COMPATIBLES. 1. En situación 1.ª, los que se contemplan en el Plan Parcial o los existentes en su caso, o los que se regulan para la Ordenanza 5 en su nivel A si así se indica en los planos de ordenación.

2. En situación 2.ª los mismos que para la Ordenanza 5 en el nivel que se indique en los planos de ordenación.

3. En situación 3.ª los mismos que para la Ordenanza 2 si no se señalan otras en la Ficha de Características correspondiente.

### CAPITULO 4

#### ORDENANZA 4. MANZANA COMPACTA

##### Sección 1. Aplicación

Artículo 11.4.1.-DESCRIPCION. 1. Corresponde a las áreas de edificación cerrada entre medianerías que se señalan en los planos de Ordenación con el código 4.

2. El uso característico de la zona es el residencial.

Artículo 11.4.2.-OBRAS ADMISIBLES. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

##### Sección 2. Condiciones en las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.4.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumpla el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas. Con carácter general deberá tener un frente mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas. Con carácter general deberá tener un frente mínimo de 7 metros, salvo que esté situada entre edificaciones consolidadas.

2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a. Superficie mínima: 100 m.<sup>2</sup>
- b. Frente mínimo de parcela: 10 m.
- c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 9 m.

Artículo 11.4.4.-ALINEACIONES Y RASANTES. Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los planos de ordenación.

Artículo 11.4.5.-POSICION DE LA EDIFICACION. 1. Con carácter general la línea de fachada deberá construirse sobre la alineación exterior. Se exceptúa de esta regla.

- a. En caso de que se produzcan soportales en planta baja.
- b. Cuando la edificación se separe de la alineación exterior en la totalidad del tramo de calle correspondiente. En este caso la franja de retranqueo deberá ser al menos de 3.00 m. de ancho, estar ajardinada y señalarse la alineación mediante cerramiento.

2. Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación así lo aconsejan, se tolera separarse de uno de los linderos laterales. En este caso, el ancho mínimo de la separación será de 350 cm., pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella si su ancho cumple las condiciones establecidas para patios de parcela cerrados en el artículo 5.4.6. y no cabiendo su ocupación por construcciones en planta baja. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

Artículo 11.4.6.-ALTURA MAXIMA. 1. La altura máxima en cada tramo de calle comprendido entre dos transversales será la altura media pondera correspondiente al tramo.

- 2. A estos efectos se considera altura media ponderada a la relación

$$\frac{Li \times Hi}{Li}$$

donde Li son los anchos de fachada edificada con altura constante y Hi la altura correspondiente en número de plantas.

3. Cuando la altura máxima obtenida por este procedimiento no resulte en un número de plantas entero, las medias plantas se contabilizarán por exceso.

4. No se permiten áticos ni piezas habitables por encima de la altura máxima, estando sujetas las construcciones que rebasen esta altura a la reglamentación general que se establece en el artículo 5.2.29.

5. En ningún caso la altura de la edificación será superior a 6 plantas y 18.00 m. con una altura total de 20.00 m.

Artículo 11.4.7.-FONDO EDIFICABLE. El fondo máximo edificable será de 20 m. en plantas de piso y la totalidad de la parcela en planta baja.

Sección 3.-Codiciones de Uso

Artículo 11.4.8.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 4 es residencial.

Artículo 11.4.9.-USO COMPATIBLE. 1. Se autoriza el uso industrial en sus clases 1, 2 y 3 y situaciones 1 y 2, sujeto a las condiciones generales.

2. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el comercial en situación de planta baja, primera y edificio exclusivo con limitación a 1.500 m.<sup>2</sup> para comercio alimentario en grandes superficies.

- 3. Se autorizan todos los usos de equipamiento comunitario.

CAPITULO. 5

ORDENANZA 5, MANZANA CERRADA

Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.5.1.-DESCRIPCION. Corresponde a las áreas de edificación entre medianeras con patio de manzanas que se señalan en los planos de Ordenación con el código 5.

Artículo 11.5.2.-OBRAS ADMISIBLES. 1. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50% de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

Sección 2.-Condiciones en las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.5.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumple el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas.

2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas.

- a. Superficie mínima: 250 m.<sup>2</sup>
- b. Frente mínimo de parcela: 16 m.
- c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 16 m.

Artículo 11.5.4.- 1. El patio de manzana cumplirá las condiciones que se fijan en el artículo 5.4.12. de estas Normas.

2. El patio de manzana podrá ser de titularidad pública o privada, según se señale en los planos de Ordenación, pero en todo caso, la edificación en manzana cerrada estará sujeta en el supuesto de pertenecer a más de un propietario, a la aprobación del proyecto reparcelatorio de la Unidad de Actuación que incluya la totalidad de la manzana hasta los ejes de las calles o espacios libres que la definen, junto con los demás requisitos que se establecen en el artículo 9.2.4.

Artículo 11.5.5.-ALTURA MAXIMA. La altura en cada frente de manzana se fijará en función del ancho de calle según el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLE EN METROS	N.º MAXIMO DE PLANTAS
menos de 4	1 (baja)
4 - 7	2 (baja + 1)
7 - 10	3 (baja + 2)
10 - 15	4 (baja + 3)
15 o más de 15	5 (baja + 4)

Artículo 11.5.6.-FONDO EDIFICABLE. La profundidad edificable de cada manzana viene determinada en el cuadro siguiente, según el intervalo que corresponda al diámetro del círculo de mayor tamaño inscribible en la manzana:

Diámetro del círculo Inscribible de	Profundidad Edificable
MAYOR TAMAÑO (M)	(M)
Menor de 24	10
24 - 31	11
31 - 38	12
38 - 45	13
45 - 52	14
52 - 59	15
59 - 66	16
66 - 73	17
73 - 80	18
80 - 87	19
Mayor de 87	20

Artículo 11.5.7.-ATICOS. No se permiten.

Artículo 11.5.8.-ENTREPLANTAS. No se permiten.

Artículo 11.5.9.-ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS. Se permiten con las condiciones generales que se señalan en el artículo 5.2.33.

Sección 3.-Condiciones de Uso

Artículo 11.5.10.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 5 es residencial.

Artículo 11.5.11.-USOS COMPATIBLES. 1. Se autoriza el uso industrial en sus clases 1, 2 y 3 y situaciones 1 y 2 sujeto a las condiciones generales.

2. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el comercial en la situación de planta baja, primera y edificio exclusivo con limitación a 1.500 m.<sup>2</sup> para comercio alimentario en grandes superficies.

- 3. Se autorizan todos los usos de equipamiento comunitario.

CAPITULO 6

ORDENANZA 6. EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO

Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.6.1.-DESCRIPCION Y CLASES. Corresponde a las áreas que se señalan en el Plano de Ordenación con el código 6 caracterizadas por una tipología residencial en bloque abierto.

Artículo 11.6.2.-OBRAS PERMITIDAS. Todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

Artículo 11.6.3.-CONDICIONES DE TRAMITACION. 1. La posición de la edificación, junto con la distribución de su volumen, deberá determinarse por medio de un Estudio de Detalle del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de licencias.

2. Dicho Estudio de Detalle organizará la edificación como mejor convenga a sus necesidades funcionales, y de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.

3. La ordenación de los volúmenes se atenderá a las condiciones de posición que se exponen en el artículo 11.6.5.

Sección 2.-Ordenación

Artículo 11.6.4.-PARCELA MINIMA. Tanto a los efectos de edificación como de parcelación y segregación se establecen las siguientes condiciones.:

- a. Superficie mínima: 500 m.<sup>2</sup>
- b. Condiciones de forma: frente mínimo 15 m. y posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 15 m.

Artículo 11.6.5.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

Altura máxima de cornisa (N.º plantas/metros)	5/16,00
Ocupación máxima sobre parcela (%)	50
Edificabilidad neta sobre parcela edificable (m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )	1,6
Separaciones mínimas a linderos	H 62 (4 m. mínimo)
Separaciones mínimas entre edificios	H del más alto
1. paramentos con huecos de piezas habitables	(5 m. mínimo)
2. paramentos con huecos de piezas no habitables o ciegos	(3 m.)
Altura libre mínima en planta baja (m.)	3,00
Altura libre en planta piso (mín.)	2,50
Voladizos	S/cond. generales
Entreplantas	Prohibidas

Sección 3.-Condiciones Estéticas

Artículo 11.6.6.-1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de 70 m. sin considerar en la medición los salientes y vuelos admitidos.

2. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro o inferior a 100 m.

3. Los espacios libres de parcela podrá destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales la rasante del terreno en la banda correspondiente al retranqueo no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esa zona.

Sección 4.-Condiciones de Uso

Artículo 11.6.7.-USO CARACTERISTICO. El uso característico del área regulada por la Ordenanza 6 es residencial.

Artículo 11.6.8.-USOS COMPATIBLES. Se consideran usos compatibles:

- a. Los usos terciarios en todas sus categorías, excepto el de grandes superficies comerciales según se regula en el artículo 6.4.3. de estas Normas.

- b. Equipamiento en todas sus categorías.
- c. Industrial, según se regula en la Ordenanza.

**CAPITULO 7  
ORDENANZA 7. REGIMEN DE TRANSFORMACION**

**Sección 1.-Aplicación**

Artículo 11.7.1.-DESCRIPCION. Corresponde a las áreas ocupadas en la actualidad por instalaciones industriales o similares, mal ubicadas ya sea en el interior de la trama urbana o en situación periférica, que se propicia su cambio de uso y que se señalan en los planos de Ordenación con el Código 7.

Artículo 11.7.2.-OBRAS ADMISIBLES. Se admiten los tipos de obras que se regulan en el artículo 12.1.19 con las siguientes limitaciones:

- a. Las obras de reestructuración o ampliación no podrán aumentar el volumen del edificio preexistente.
- b. Las obras de sustitución o de nueva planta estarán condicionadas al cambio de uso en las condiciones que se regulan por esta ordenanza.

**Sección 2.-Condiciones de Mantenimiento**

Artículo 11.7.3.-ALTURA, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD. Mientras perduren los usos e instalaciones industriales originarios las condiciones de volumen en general serán las de la edificación existente.

**Sección 3.-Aprovechamiento**

Artículo 11.7.4.-APORVECHAMIENTO. 1. Los solares resultantes del traslado de las instalaciones industriales existentes podrán edificarse, cumplidas las demás condiciones que se establecen en estas Normas, con uso residencial y edificabilidad neta por parcela de 2,00 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>

2. La ordenación será de acuerdo con las condiciones que se fijan en estas Normas para manzana cerrada o bloque abierto según se señale en la ficha de características correspondiente.

Artículo 11.7.5.-TRAMITACION. 1. La aplicación de las condiciones de transformación se hará por intermedio de un Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de la manzana correspondiente hasta los ejes de calle que la limitan, según se señala en los Planos de Ordenación, considerada como Unidad de Actuación.

2. Los Estudios de Detalle correspondientes se realizarán a partir de las condiciones de la Ordenanza complementaria correspondiente que se señala en cada caso en los planos de Ordenación con su código inscrito en un círculo junto al Código 7.

3. Si se tramitan simultáneamente dos o más manzanas contiguas la Unidad de Actuación correspondiente abarcará a la totalidad de las manzanas en tramitación.

4. El reparto de beneficios y cargas se efectuará mediante los proyectos de reparcelación o compensación que procedan.

5. La concesión de la licencia para edificar estará condicionada al efectivo cumplimiento de las correspondientes cesiones gratuitas.

**Sección 4.-Condiciones de Uso**

Artículo 11.7.6.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 7 es residencial.

Artículo 11.7.7.-USOS COMPATIBLES. A los efectos de regulación de los usos compatibles se establecen dos niveles, señalados en los planos de Ordenación con los códigos A y B.

- 1. Se autoriza el uso industrial en sus clases 1, 2, 3 y 4 y situaciones 1, 2, 3 y 4 sujeto a las condiciones generales.
- 2. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el uso comercial en situación de planta baja y con limitación de 750 m.<sup>2</sup> para comercio alimentario.
- 3. Se autorizan todos los usos de equipamiento.

**CAPITULO 8  
ORDENANZA 8. EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

**Sección 1.-Aplicación**

Artículo 11.8.1.-DESCRIPCION Y CLASES. 1. Corresponde a las áreas destinadas a residencia unifamiliar que se señalan en los planos de Ordenación con el código 8.

2. A los efectos de regulación de sus condiciones y pormenorización en el espacio se distinguen 2 grados señalados con los códigos 1.º y 2.º respectivamente.

Artículo 11.8.2.-OBRAS PERMITIDAS. Todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

**Sección 2.-Ordenación**

Artículo 11.8.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas, se establecen las siguientes condiciones:

- a. Grado 1.º  
Superficie mínima: 1.000 m.<sup>2</sup>  
Condiciones de forma: frente mínimo 20 m. y posibilidad de inscribir un círculo de igual o mayor diámetro.
- b. Grado 2.º  
Superficie mínima: 250 m.<sup>2</sup>  
Condiciones de forma: frente mínimo 5 m. y posibilidad de inscribir un círculo de igual o mayor diámetro.

2. En el grado 2.º y en ordenaciones de conjunto se autorizará la agrupación, de hasta el 50% de la superficie edificable de cada parcela en la formación de espacios comunes en proindiviso destinados permanentemente a zonas ajardinadas y deportivas al servicio de las viviendas. Este espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 20 m. y permitirá el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

Artículo 11.8.4.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION. 1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada grado:

	Grado 1.º	Grado 2.º
Altura máxima de cornisa (Plantas/m. (contabilizada según artículo 5.2.29)	2,10	2,7
Ocupación máxima sobre parcela (%)	20	37
Edificabilidad neta sobre parcela (m. <sup>2</sup> m. <sup>2</sup> )	0,35	0,7
Separación mínima a alineación exterior (m.)	5	3
Separación mínima a linderos	5	3 (1)
Altura libre de piso (m.)	2,50	2,50

2. Cuando se precise, para proporcionar accesibilidad y/o proceder a la ordenación de parcelas y volúmenes, se actuará por intermedio de un Estudio de Detalle afectando a recintos de superficie no inferior a 5.000 m.<sup>2</sup>

(1) En el grado 1.º la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

- a. Cuando la edificación colindante sea medianera.
- b. En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

En el grado 2.º, la construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de chalets en hilera, siempre que sean soluciones de proyecto unitario o medie acuerdo entre propietarios colindantes.

**Sección 3.-Condiciones de Uso**

Artículo 11.8.5.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 8 es residencial.

Artículo 11.8.6.-USOS COMPATIBLES. 1. Industrial. El uso industrial es admisible en sus clases 1 y 2 y situación 2.

2. Servicios Terciarios. En sus clases de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja. No cabrá la autorización de grandes superficies comerciales.

3. Dotacional. Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

**CAPITULO 9.  
ORDENANZA 9. EDIFICACION EN POLIGONOS INDUSTRIALES**

**Sección 1.-Aplicación**

Artículo 11.9.1.-DESCRIPCION. Corresponde a las áreas señaladas en los planos de ordenación con el código 9.

Artículo 11.9.2.-OBRAS ADMISIBLES. Se admiten en esta zona todo tipo de obras según la regulación que se establece en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

**Sección 2.-Condiciones de la Edificación**

Artículo 11.9.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación no se establecen condiciones de superficie mínima de parcela, pudiendo edificarse siempre que cumplan el resto de las condiciones generales y de la zona.

2. A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima la de 1.000 m.<sup>2</sup>, con los siguientes requisitos:

- a. Frente mínimo: 20 m.
- b. Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

Artículo 11.9.4.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. FORMA Y POSICION. 1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

- a. Altura máxima de cornisa: (m.) ..... 12
- b. Edificabilidad neta sobre parcela (m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>) ..... 4
- c. Separación de alineaciones exteriores (m.) ..... 8

2. Las separaciones de la edificación a linderos y fondo serán al menos de 4 m. pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales.

Artículo 11.9.5.-CONDICIONES DE SEGURIDAD FRENTE AL FUEGO. 1. La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 4 m. de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

2. La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

Artículo 11.9.6.-CONDICIONES ESTETICAS. 1. Medianeras:

- a. En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de 6 m. medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas.
- b. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45 grados, trazado desde la linde medianera.

2. Protección del arbolado:

- a. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.
- b. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

**Sección 3.-Condiciones de uso**

Artículo 11.9.7.-USOS CARACTERISTICOS. El uso característico en las áreas reguladas por la Ordenanza 9 es el industrial.

Artículo 11.9.8.-USOS COMPATIBLES. Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a. Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
  - \* Está adscrita al edificio industrial
  - \* La proporción máxima será de una vivienda por industria, con límite de 125 m.<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda, y una ocupación máxima del 25% de la planta de la nave.
  - \* Cumplirán las condiciones establecidas en el Título 6.
- b. Servicios Terciarios. El uso de servicios Terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la

superficie edificable. Uso comercial y servicios del automóvil sin limitaciones.

c. Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

d. Usos infraestructurales. Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

#### Sección 4.-Polígono Industrial El Raposal

Artículo 11.9.9.-POLIGONO EL RAPOSAL. Los terrenos comprendidos dentro del Polígono Industrial El Raposal se regularán en sus condiciones de parcelación y edificación por las correspondientes ordenanzas del Plan Parcial aprobado definitivamente.

### CAPITULO 10

#### ORDENANZA 10. PREVENCIÓN DE DESPRENDIMIENTOS

##### Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.10.1.-DESCRIPCIÓN. Esta ordenanza tiene carácter de condiciones particulares de seguridad en los edificios por su proximidad a los taludes y cortados del terreno.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de ordenación con el código 10 y se aplicará conjuntamente con las condiciones de ordenación de la zona que corresponda.

Artículo 11.10.2.-OBRAS ADMISIBLES. Se admiten en esta zona todo tipo de obras según la regulación que se establece en el artículo 2.1.19 de estas Normas, sujetas a las condiciones que se estipulan a continuación.

##### Sección 2.-Condiciones de la Edificación

Artículo 11.10.3.-CONDICIONES DE VOLUMEN. Las condiciones de volumen serán las que correspondan por aplicación de la ordenanza de zona que corresponda.

Artículo 11.10.4.-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso serán las que correspondan por la aplicación de la ordenanza de zona que corresponda.

Artículo 11.10.5.-CONDICIONES PREVENTIVAS. 1. En todo caso la autorización para realizar cualquier tipo de obra, con excepción de las de conservación y mantenimiento establecidas en el art. 60.2 de la Ley del Suelo, estará condicionada a la realización de un Proyecto Técnico que analice y establezca las medidas oportunas para garantizar la estabilidad de los taludes según las circunstancias del terreno, perfil, etc., que correspondan en cada caso.

2. Las obras de estabilización, a que se refiere el punto anterior, deberán ejecutarse, bajo las órdenes de la dirección facultativa correspondiente, previamente a la iniciación de las de edificación cualquiera que sean éstas.

## TITULO 12 GESTION URBANISTICA

### CAPITULO 1

#### DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

##### Sección 1. Disposiciones Generales

Artículo 12.1.1.-COMPETENCIAS. 1. El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Arnedo, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad de La Rioja, corresponde el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 12.1.2.-INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA. Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de proyecto.

##### Sección 2.- Instrumentos de Ordenación

Artículo 12.1.3.-PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA. 1. Los programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General en los planos de Clasificación y Estructura.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el Artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además los complementarios siguientes:

a. Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.

b. Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.

c. Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento de las mismas.

Artículo 12.1.4.-PLANOS PARCIALES. Los Planes Parciales son los instrumentos para la ordenación detallada y completa del suelo clasificado urbanizable. El Plan Parcial desarrollará integralmente cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable definidos en estas Normas o en los respectivos Programas de Actuación con sujeción a las condiciones establecidas en cada caso y de acuerdo con los contenidos y documentación que se regulan por los artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento, justificando debidamente cada una de sus precisiones y disposiciones.

Artículo 12.1.5.- PLANES ESPECIALES. 1. Los Planes Especiales son los instrumentos para la ordenación sectorial, detallada y completa de una parte del territorio municipal con alguna de las siguientes finalidades:

a. Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

b. Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Su contenido y documentación se ajustará como mínimo a lo que se regula por los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

3. En todo caso, cualquiera que sea su ámbito y objeto, deberán quedar plenamente precisadas y justificadas todas las determinaciones necesarias a la finalidad que se persigue con su ejecución: protecciones, afecciones, ordenanzas, titularidad, derechos, coste y financiación y mantenimiento.

Artículo 12.1.6.-CATALOGOS. 1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. La formación y aprobación de los Catálogos se realizará simultáneamente con el Plan Especial.

3. Los Catálogos registrarán los datos necesarios literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Artículo 12.1.7.- ESTUDIOS DE DETALLE. Los Estudios de Detalle tienen por finalidad el establecimiento de previsiones o reajustes en la ordenación de volúmenes y alineaciones señaladas por el Plan General o Planes Parciales con sujeción estricta a los contenidos y documentación a que se refieren los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; debiendo quedar debidamente justificados todos los aspectos que contemplen.

Artículo 12.1.8.- NORMAS ESPECIALES. Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento y con la finalidad de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

Artículo 12.1.9.- ORDENANZAS ESPECIALES. A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como cumplimiento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 5 del Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre, y, en consecuencia, se aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Arnedo.

##### Sección 3.- Instrumentos de Gestión

Artículo 12.1.10.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO. 1. La ejecución de las determinaciones contenidas en las Normas y Planes se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística y con sujeción a los contenidos, documentación y tramitación que los regulan. En todo caso el sistema de actuación que corresponda, estará debidamente justificado y quedará garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. El ámbito de actuación será siempre por polígonos completos o por unidades de actuación, salvo que se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Artículo 12.1.11.- DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION. 1. La delimitación de polígonos y unidades de actuación se hará conforme a lo que establece el artículo 117 de la Ley del Suelo y 36 y siguientes del Reglamento de Gestión.

2. Cuando no estuviese contenida en las presentes Normas, la delimitación y determinación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley del Suelo y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial o especial y ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 12.1.12.- SISTEMAS DE ACTUACION. 1. La ejecución del planeamiento se llegará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, compensación, cooperación y expropiación.

2. El desarrollo del sistema de actuación que corresponda, ya sea compensación, cooperación o expropiación, se ajustará a lo que dispone el Reglamento de Gestión Urbanística, en su título V.

3. El sistema de actuación en cada polígono y unidad de actuación delimitados se señala en las fichas del Programa de Actuación. Los polígonos y unidades de actuación no definidos en estas Normas se desarrollarán por el sistema que se fije en el momento de su delimitación.

Artículo 12.1.13.- PROYECTO DE COMPENSACION. En el sistema de compensación y de acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación la Junta de Compensación formulará un Proyecto de compensación según lo que dispone el artículo 172 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 12.1.14.- REPARCELACION. 1. La reparcelación tiene por objeto la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en a parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al plan.

2. Para todo lo referente a contenido, procedimiento y tramitación se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos especialmente el título III del de Gestión Urbanística.

Artículo 12.1.15.- PARCELACIONES URBANISTICAS. 1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos

clasificados como urbanos o urbanizables.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

4. Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal y su documentación deberá contener información completa y justificada sobre todos los extremos de la situación de partida y del resultado final: características de superficie, localización, linderos, titularidad, aprovechamientos y usos tanto de la finca matriz como de las parcelas resultantes.

Sección 4.- Instrumentos de Proyecto

Artículo 12.1.16.- CLASES DE PROYECTOS. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a. de urbanización.
- b. de edificación.
- c. de obras complementarias.
- d. de actividades e instalaciones.

Artículo 12.1.17.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS. 1. A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Plano y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad de La Rioja.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 12.1.18.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y demás instrumentos de ordenación que lo desarrollan.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, del ámbito que comprenda, con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. Los proyectos de urbanización podrán referirse parcialmente a alguna o algunas de las obras a que se refiere el artículo 70.1 del Reglamento de Planeamiento, en este caso se denominarán Proyectos de Obras con referencia expresa del tipo de obras de que se trate y sus previsiones y documentación estarán en consonancia con su objeto.

4. En cuanto a contenido, documentación y tramitación se estará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento.

5. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo dispuesto en el artículo 40.b del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 12.1.19.- TIPOS DE OBRAS. A los efectos de la definición de los proyectos de edificación y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 7 a 11 de estas Normas, las obras de edificación se clasifican según los siguientes tipos:

- a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
- b. Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.
- c. Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- d. Obras de rehabilitación: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.
- e. Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.
- f. Obras de demolición total o parcial: según supongan o no la total desaparición de lo edificado.

g. Obras de nueva edificación, pudiendo ser éstas:

- \* Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- \* Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- \* Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- \* Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la

ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 12.1.20.-PROYECTOS DE EDIFICACION. 1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación según convenga a cada uno de los tipos anteriormente descritos.

2. La documentación de los proyectos de edificación será conforme a lo que establecen la reglamentación técnica aplicable y las características y precisiones que reclamen para su completa definición los diferentes tipos de obras a que correspondan.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

Artículo 12.1.21.- PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS. 1. A los efectos de estas Normas, se entienden por obras complementarias aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan, que se agrupan según los siguientes tipos:

- a. Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- b. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - \* La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - \* Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - \* El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - \* Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - \* Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - \* Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
  - \* Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - \* Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

\* Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

\* Vertederos de residuos o escombros.

\* Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

\* Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

\* Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como los tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c. Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
 

- \* Vallados de obras y solares.
- \* Sondeos de terrenos.
- \* Apertura de zanjas y calas.
- \* Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- \* Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

2. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderá a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 12.1.22.-PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES. 1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisen existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Los proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquéllos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y en su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrá, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos.

## CAPITULO 2

### PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 12.2.1.-CARACTER PUBLICO. El Plan General, los Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en

todo momento consultarles e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieren (artículo 55.1. de la Ley del Suelo).

Artículo 12.2.2.-CONSULTA DE PLANEAMIENTO. 1. La publicidad del Plan General y demás instrumentos que lo desarrollen se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyen.

2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de este modo se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales (artículo 164 del Reglamento de planeamiento).

Artículo 12.2.3.-CONSULTAS PARTICULARES. 1. Todo administrador tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (artículo 55.5. de la Ley del Suelo).

2. Los particulares deberán solicitar esta información por escrito utilizando los impresos que puedan elaborarse al efecto y presentándola en el Registro General del Ayuntamiento.

3. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de una situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran (artículo 165.2. del Reglamento de planeamiento).

4. El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del Plan General que configuran el régimen urbanístico de la finca de que se trata.

Artículo 12.2.4.-DIVULGACION PLAN GENERAL. 1. El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser expendidos a precio asquible a todo ciudadano interesado en ello.

2. El Ayuntamiento facilitará un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones, a los colegios oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, a los colegios profesionales tutores del visado de proyectos regulados por este Plan así como a las asociaciones ciudadanas legalmente reconocidas y participantes habitualmente en actividades de índole urbanística.

Artículo 12.2.5.-LIBRO REGISTRO DE PLANEAMIENTO. En el Ayuntamiento se llevará a libro-registro, debidamente autenticado, en él se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos. También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

Artículo 12.2.6.-CEDULA URBANISTICA. 1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se crea la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en los precios del término municipal.

2. La cédula urbanística que se expida contendrá referencias, cuando menos, a los extremos indicados por el punto 3 del artículo 168 citado, así como otros que se estimen de interés para la más fácil comprensión de los objetivos y criterios urbanísticos para cada caso.

3. Podrá exigirse la previa expedición de la cédula urbanística en los casos siguientes:

a. Para la parcelación y las obras de nueva edificación y demolición en los predios situados en ámbitos para los que se haya acordado iniciar una modificación del planeamiento vigente a menos que se adopte acuerdo de suspensión preventiva de licencias que amparen la misma clase de actuaciones.

b. Cuando se pretenda hacer uso de altura o retranqueo optativos en los casos admitidos por el Plan.

c. En los casos de modificación de usos dotacionales o colectivos.

d. Para las actuaciones que persigan modificar la actual situación en zonas de conservación volumétrica de ordenación singular.

e. Las obras de vaciado total interior en edificios catalogados.

f. Demoliciones en las zonas de carácter histórico, conjuntos arquitectónicos, conjuntos urbanísticos y remodelación histórica.

g. En cuanto otros pudiera decidirse por acuerdo municipal.

4. La obtención de cédula urbanística es requisito previo imprescindible para solicitar licencia de parcelación, nueva edificación, demolición, cambio de uso en los supuestos señalados, así como para la presentación de planeamiento de iniciativa particular que desarrolle el Plan General de esas mismas zonas.

5. La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, acreditando su propiedad y expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma se pretenden en cada caso.

6. En un plazo máximo de dos meses, los Servicios Técnicos de Urbanismo Municipales emitirán la cédula correspondiente, con expresión de cuantas indicaciones puedan ser necesarias y oportunas sobre la posible viabilidad de la solicitud recibida, de acuerdo con los criterios de planeamiento vigentes. Si transcurriera dicho plazo sin emitirse la cédula podrá solicitarse la licencia o presentarse el planeamiento correspondientes durante el plazo de los cuatro meses siguientes; transcurridos los cuales volverá a regir la preceptiva solicitud previa de cédula urbanística.

7. La validez de la cédula urbanística será de seis meses desde el momento de su expedición y durante este tiempo sus indicaciones se estimarán vinculantes a efectos de las propuestas particulares por ella efectuadas, salvo acuerdo municipal en sentido distinto.

Artículo 12.2.7.-ACCION PUBLICA. 1. Será pública la acción para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observación de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas (artículo 235.1. de la Ley del Suelo).

2. Si esta acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación (artículo 235.2. de la Ley del Suelo). En el caso de obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o realizadas sin ajustarse a la licencia concedida, el plazo de prescripción de tales infracciones será de cuatro

años desde la fecha de su total terminación (artículo 9 Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre).

3. Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los periodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no de Arnedo sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

4. A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible, mediante documentación ad hoc, de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.

5. Todo participante en periodos de información pública podrá solicitar ser tenido informado de los posteriores momentos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.

6. Durante los periodos de información pública deberán hacerse citaciones personales en los casos siguientes:

a. En la tramitación de Planes Parciales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo (artículo 139.2.º del Reglamento de Planeamiento), a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en las inmediaciones del mismo.

b. En la tramitación de Estudios de Detalle a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo (artículo 140.3.º del Reglamento de Planeamiento), entendiéndose por tales los residentes y actividades productivas existentes, asimismo se comunicará a los afectados por la ejecución del mismo en sus inmediaciones principalmente aquellas que pudieran ver disminuidas las condiciones de soleamiento o ambientales en general de sus actuales viviendas.

### CAPITULO 3

#### INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 12.3.1.-COMPETENCIAS. 1. La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce en relación con:

a. La aptitud de edificación y/o uso de los terrenos y el otorgamiento de licencias.

b. La conservación y el mantenimiento.

c. La inspección urbanística.

#### Sección 2.-Licencias

Artículo 12.3.2.-ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA. 1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

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

Artículo 12.3.3.-REGIMEN GENERAL. 1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

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

Artículo 12.3.4.-PROCEDIMIENTO. 1. El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente, y documentación que haga al caso según el tipo de licencia que se solicita y la regulación detallada que tenga establecida o establezca en cada caso el Ayuntamiento de Arnedo.

3. El Ayuntamiento podrá disponer de normas de tramitación abreviada y eximir la presentación de proyecto en los casos que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a. 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.

b. El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico-suficiente exigible en cada caso.

Artículo 12.3.5.-LICENCIAS DE PARCELACION. 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.

Artículo 12.3.6.-LICENCIAS DE URBANIZACION. Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizadas, de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

Artículo 12.3.7.-LICENCIAS DE EDIFICACION. 1. Excepto en los casos a que se refiere el artículo 12.3.4.3, se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

2. Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

b. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación

oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

c. Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de regimenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas del Planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 12.3.8.-LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION. 1. Finalizada totalmente la construcción del edificio o instalación sujeto a licencia de nueva edificación, deberá solicitarse, por el responsable de la misma, licencia de primera ocupación. Deberá solicitarla el titular de la licencia de nueva edificación o la persona que hubiera subrogado en sus obligaciones y derechos sobre tal licencia, en cuyo caso deberá justificarse debidamente tal cambio de titularidad.

2. La concesión de licencia de primera ocupación permitirá la instalación del uso autorizado en cada caso y se concederá previa comprobación de la total terminación de las obras de acuerdo con los planes y proyectos aprobados y del cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de los compromisos contraídos sobre cesiones dotacionales o de otro tipo.

3. Estos extremos deberán ponerse en conocimiento de los futuros residentes y propietarios de la actuación, incluyéndolos en la documentación contractual existente entre éstos y el vendedor del inmueble, junto a un plano, a escala suficiente, de la propiedad adquirida por cada uno de ellos con indicatoria precisa de las características y ubicación de los elementos constructivos e instalaciones existentes tanto en cada vivienda como en las zonas comunes.

Artículo 12.3.9.-LICENCIA DE CAMBIO DE USO. 1. Queda sujeto a la concesión de licencia de cambio de uso con carácter previo a la solicitud de licencia de demolición y de nueva planta, toda sustitución que se pretenda realizar de los usos dotacionales, colectivos o especiales existentes actualmente por otro uso expresamente autorizado por el Plan.

2. La solicitud de estos cambios de uso actuales expresará:

a. Características pormenorizadas del uso actual y del propuesto.

b. Razones que inducen al cambio.

c. Repercusiones sociales del cambio propuesto.

3. La licencia podrá denegarse cuando no se justificara suficientemente la ausencia de perjuicio alguno al servicio que en la actualidad se está prestando.

Artículo 12.3.10.-LICENCIA DE OBRAS PARA USOS SUJETOS A AUTORIZACION PREVIA. 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, un local o inmueble vaya a destinarse específicamente a un uso de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la previa autorización de su uso si fuere procedente y siempre que se acredite haber dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor de carácter general que fueran de aplicación.

2. Los proyectos de edificios y obras en general destinadas a usos que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determinan el Reglamento de Actividades Molestas y las ordenanzas municipales de aplicación.

Artículo 12.3.11.-CONTROL DE LOS PROYECTOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Artículo 12.3.12.-CADUCIDAD Y PRORROGA DE LICENCIAS. 1. En las obras de nueva planta, edificación y las de urbanización caducarán en los supuestos siguientes:

a. Si en el plazo de seis meses, contados desde la notificación de la concesión de licencia al interesado, no se iniciaran las obras y se ejecute al menos el 10% de la inversión proyectada para la primera fase.

b. Si existiera un retraso superior a dos meses en la fecha de salida de cimientos para las de nueva planta y en las de ejecución del 50% de la obra para las de urbanización.

c. Si existiera un retraso superior a seis meses en la fecha de finalización de la obra.

2. En el resto de las actuaciones sujetas a licencia caducarán las licencias por su no comienzo o utilización dentro de los seis meses siguientes al momento de la notificación de su concesión.

3. Podrá solicitarse, en cualquiera de los casos de caducidad reseñados, una sola prórroga de tres meses más, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada.

4. Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubiera sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

5. Si por causas de fuerza mayor sobrevinidas, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a tres meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

Artículo 12.3.13.-SILENCIO ADMINISTRATIVO. Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriendo para que en el plazo de un mes resuelva:

a. Bien, declarar aplicable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3 de la Ley del Suelo.

b. Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Sección 3.-Mantenimiento y Conservación

Artículo 12.3.14.-ORDENES DE EJECUCION. 1. 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, solubridad y ornato públicos.

2. 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 emenadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

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

Artículo 12.3.15.-DECLARACION DE RUINA. 1. El artículo 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.

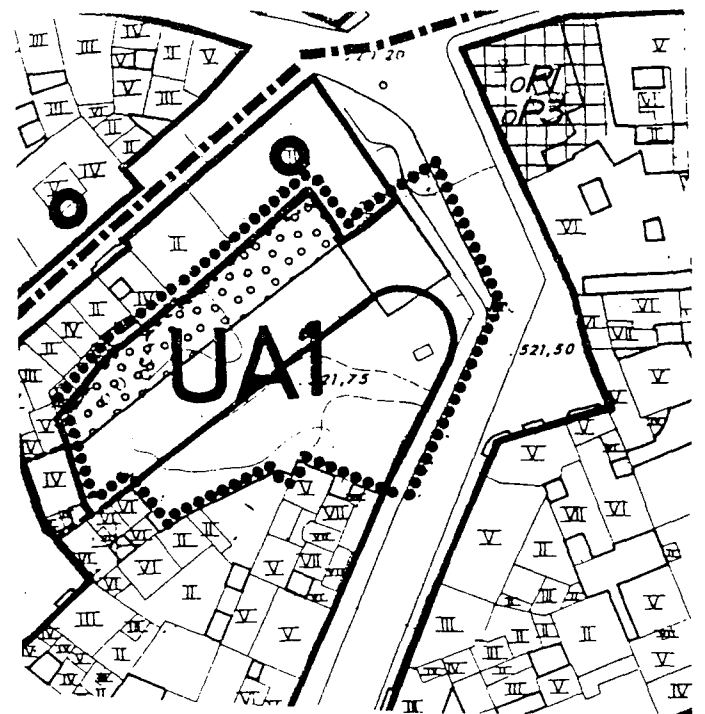
2. El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el Título 2, Capítulo 4 de estas Normas.

Sección 4.-Inspección Urbanística

Artículo 12.3.16.-INSPECCION URBANISTICA. El alcalde ejercera la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

ANEXO I

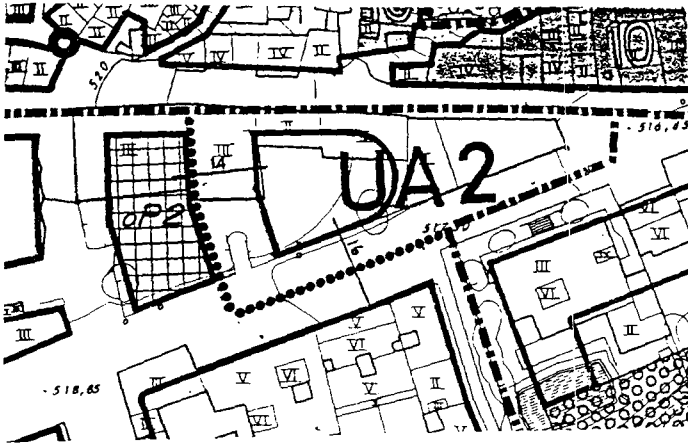
UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.1
FICHA DE CARACTERISTICAS	LOCALIZACION PLANOS:	ORD. 3
	ORDENANZA DE APLIC:	3.3º
SU PERFICIE VIARIO:	Nº DE PLANTAS:	5+ATICO
SU P. ESPAC. LIBRES:	COEFIC. OCUPACION:	
SU P. SUELO EQUIP.:	EDIFICAB. PUBLICA:	
SU P. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA:	
SUPERFICIE TOTAL:	EDIFICAB. TOTAL:	6.200 m.²
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:	
SEGUN CONVENIO (1)	SEGUN CONVENIO	
INSTR. PREVIOS ORDEN.:	SISTEMA DE EJECUC.:	
SEGUN CONVENIO	SEGUN CONVENIO	
PLANO		



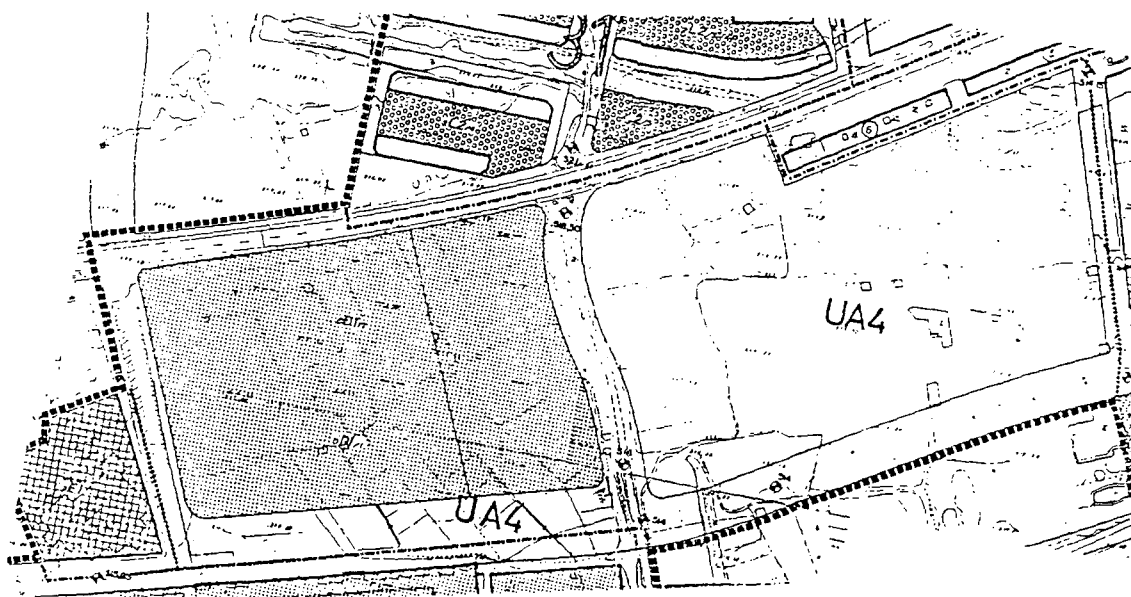
OBSERVACIONES:

(1) El convenio de referencia es el firmado con fecha 1 de julio de 1988 con el Ayuntamiento de Arnedo.

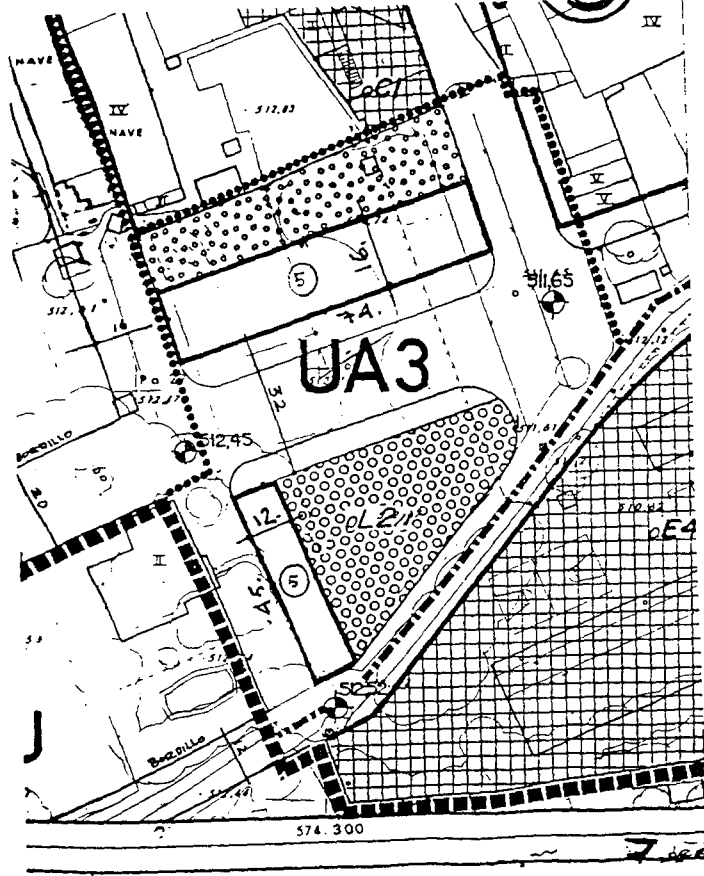
UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.2
FICHA DE CARACTERISTICAS	LOCALIZACION PLANOS:	ORD. 4
	ORDENANZA DE APLIC.:	4
SUPERFICIE VIARIO:	N.º DE PLANTAS:	5
SUP. ESPAC. LIBRES:	COEFIC. OCUPACION:	
SUP. SUELO EQUIP.:	EDIFICAB. PUBLICA:	
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA:	
SUPERFICIE TOTAL:	EDIFICAB. TOTAL:	
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:	
S ORDENANZA 4	CESION DE SUELO Y URBANIZACION	
INSTR. PREVIOS ORDEN.:	SISTEMA DE EJECUC.:	
REPARCELACION	COMPENSACION	
PLANO		



UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.4
FICHA DE CARACTERISTICAS	LOCALIZACION PLANOS:	ORD. 7 y 10
	ORDENANZA DE APLIC.:	P.E.R.I.
SUPERFICIE VIARIO:	N.º DE PLANTAS:	B+6 (2)
SUP. ESPAC. LIBRES:	COEFIC. OCUPACION:	
SUP. SUELO EQUIP.:	EDIFICAB. PUBLICA:	1.061 m.²
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA:	46.080 m.² (3)
SUPERFICIE TOTAL:	EDIFICAB. TOTAL:	47.141 m.²
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:	
S ORDENANZA SEXTA	CESION DE SUELO Y URBANIZACION DE VIARIO INTERIOR	
INSTR. PREVIOS ORDEN.:	SISTEMA DE EJECUC.:	
P.E.R.I.		
PLANO		



UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.3
FICHA DE CARACTERISTICAS	LOCALIZACION PLANOS:	ORD. 7
	ORDENANZA DE APLIC.:	3.3º
SUPERFICIE VIARIO:	N.º DE PLANTAS:	5 máximo
SUP. ESPAC. LIBRES:	COEFIC. OCUPACION:	
SUP. SUELO EQUIP.:	EDIFICAB. PUBLICA:	815 m.²
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA:	8.685 m.²
SUPERFICIE TOTAL:	EDIFICAB. TOTAL:	9.500 m.²
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:	
S ORDENANZA 3.3	CESION DE VIALES Y ESPACIOS LIBRES Y URBANIZACION	
INSTR. PREVIOS ORDEN.:	SISTEMA DE EJECUC.:	
REPARCELACION	COMPENSACION	
PLANO		



OBSERVACIONES:

Las cotas en los edificios expresan sus dimensiones en metros.

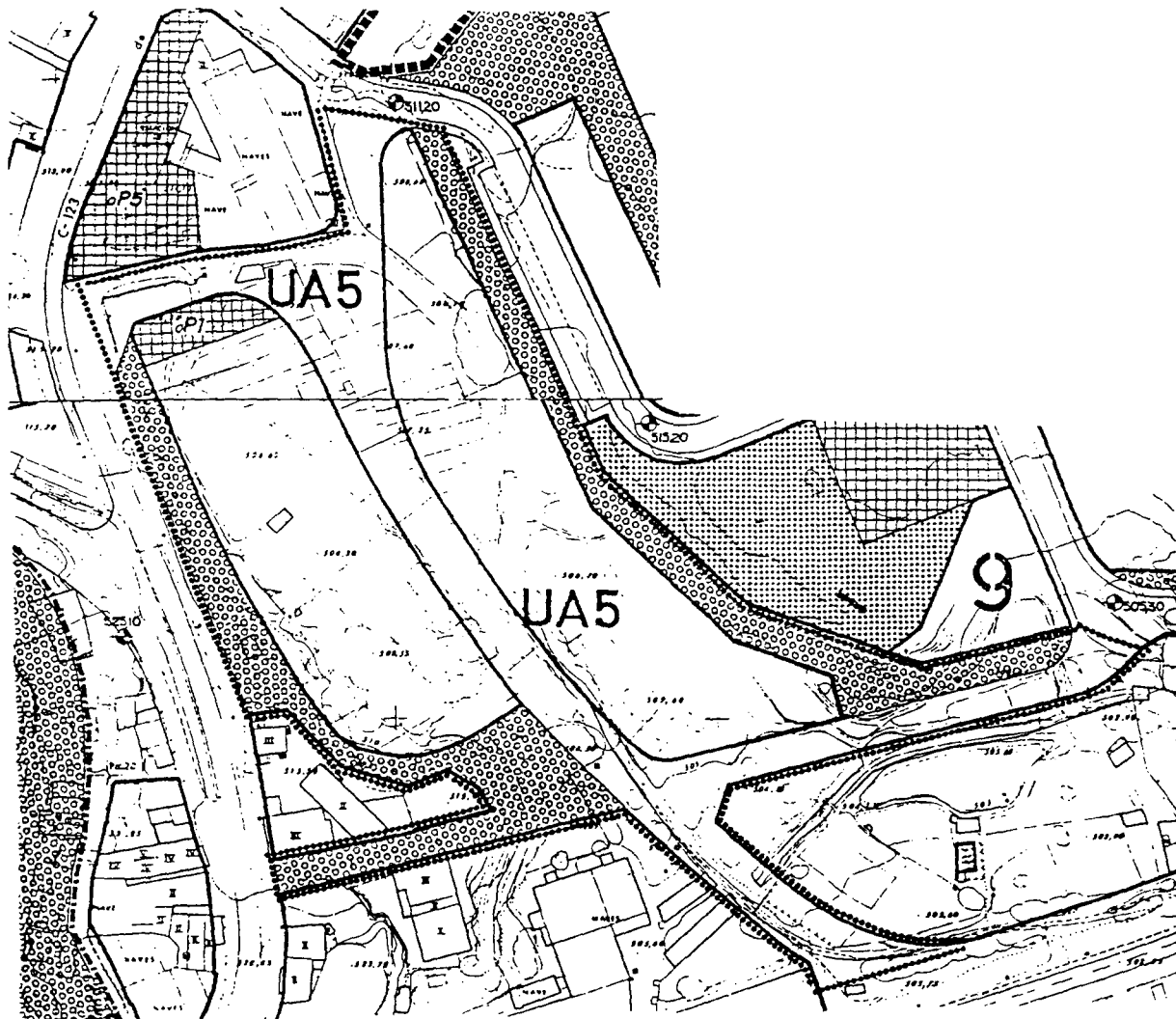
OBSERVACIONES:

(1) Se contabiliza únicamente la red principal no ejecutada, debiendo resolver el P.E.R.I. el viario interior de reparto.

(2) Planta baja más 6 plantas de vivienda y altos bajo cubierta.

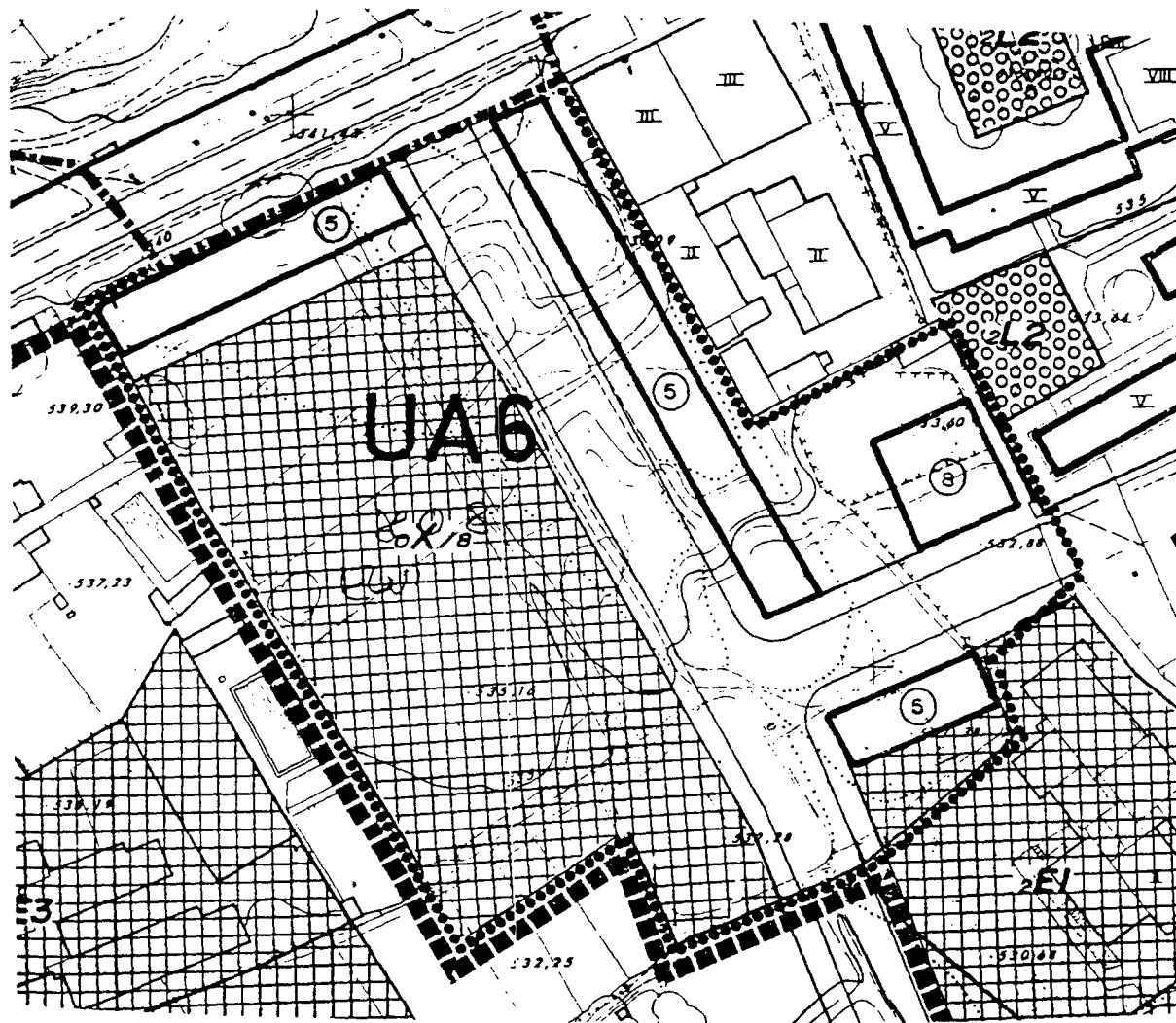
(3) 384 viviendas de 120 m2 construidos.

UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.5	
FICHA DE CARACTERISTICAS	LOCALIZACION PLANOS: ORD. 1 y 4		
	ORDENANZA DE APLIC.: 9		
SUPERFICIE VIARIO:	2.250 m. <sup>2</sup>	Nº DE PLANTAS:	
SUP. ESPAC. LIBRES:	5.000 m. <sup>2</sup>	COEFIC. OCUPACION:	
SUP. SUELO EQUIP.:	500 m. <sup>2</sup>	EDIFICAB. PUBLICA:	330 m. <sup>2</sup>
SUP. SUELO CON APROV.:	16.550 m. <sup>2</sup>	EDIFICAB. PRIVADA:	11.000 m. <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL:	24.300 m. <sup>2</sup>	EDIFICAB. TOTAL:	11.330 m. <sup>2</sup>
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:		
S: ORDENANZA 9	CESION DE SUELO Y URBANIZACION		
INSTR. PREVIOS ORDEN:	SISTEMA DE EJECUC:		
P.E.R.I.	COMPENSACION		
PLANO			



OBSERVACIONES

UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.6
FICHA DE CARACTERISTICAS	LOCALIZACION PLANOS:	ORD. 6
	ORDENANZA DE APLIC.:	
SUPERFICIE VIARIO:	(1) N.º DE PLANTAS:	(1)
SUP. ESPAC. LIBRES:	(1) COEFIC. OCUPACION:	(1)
SUP. SUELO EQUIP.:	(1) EDIFICAB. PUBLICA:	(1)
SUP. SUELO CON APROV.:	2.370 m. <sup>2</sup> EDIFICAB. PRIVADA:	(1)
SUPERFICIE TOTAL:	15.356 m. <sup>2</sup> EDIFICAB. TOTAL:	(1)
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:	
SEGUN CONVENIO	SEGUN CONVENIO	
INSTR. PREVIOS ORDEN.:	SISTEMA DE EJECUC.:	
REPARCELACION	COMPENSACION	
PLANO		

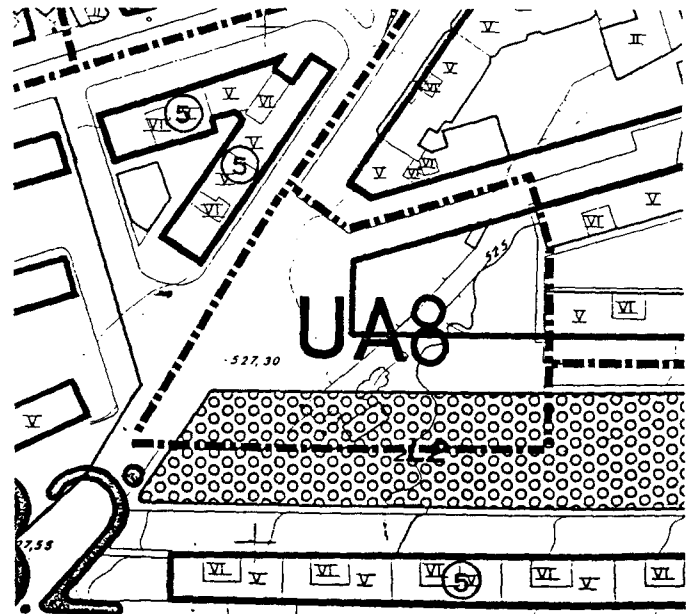
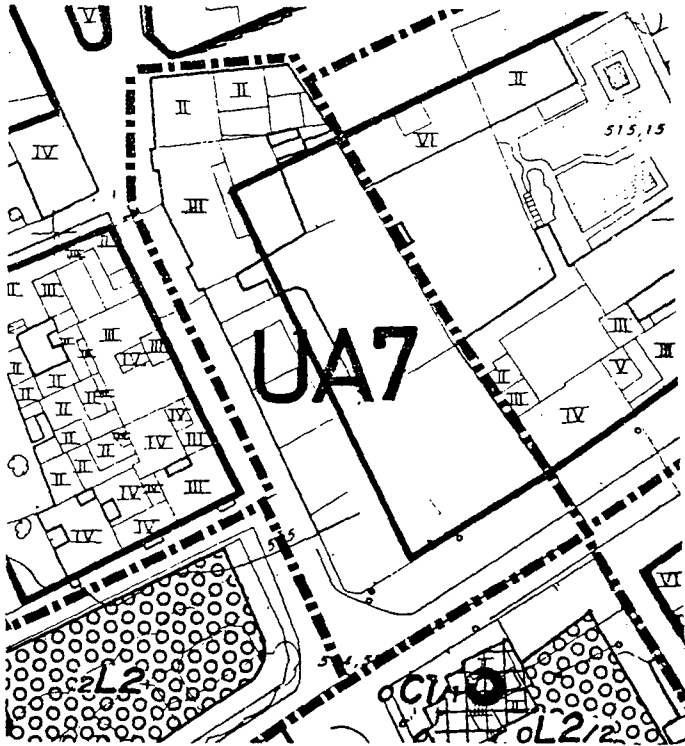


OBSERVACIONES:

(1) Ver condiciones del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Añedo y la propiedad con fecha.

UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.7
<b>FICHA DE CARACTERISTICAS</b>	LOCALIZACION PLANOS:	ORD. 7
	ORDENANZA DE APLIC.:	4
SUPERFICIE VIARIO:	N.º DE PLANTAS:	6
SUP. ESPAC. LIBRES:	COEFIC. OCUPACION:	
SUP. SUELO EQUIP.:	EDIFICAB. PUBLICA:	
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA:	
SUPERFICIE TOTAL:	EDIFICAB. TOTAL:	
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:	
S/ ORDENANZA 4	CESION DE SUELO Y URBANIZACION	
INSTR. PREVIOS ORDEN:	SISTEMA DE EJECUC.:	
REPARCELACION	COMPENSACION	
PLANO		

UNIDAD DE ACTUACION	DENOMINACION:	U.A.8
<b>FICHA DE CARACTERISTICAS</b>	LOCALIZACION PLANOS:	ORD. 7
	ORDENANZA DE APLIC.:	5
SUPERFICIE VIARIO:	N.º DE PLANTAS:	5
SUP. ESPAC. LIBRES:	COEFIC. OCUPACION:	
SUP. SUELO EQUIP.:	EDIFICAB. PUBLICA:	
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA:	
SUPERFICIE TOTAL:	EDIFICAB. TOTAL:	
USOS PERMITIDOS:	CARGAS:	
S/ ORDENANZA 5	CESION DE SUELO Y URBANIZACION	
INSTR. PREVIOS ORDEN:	SISTEMA DE EJECUC.:	
REPARCELACION	COMPENSACION	
PLANO		



ANEXO 2.  
ACCESIBILIDAD PARA MINUSVALIDOS

Sección primera: Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas

1. Medidas a adoptar.

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

1. Deberá existir al menos una puerta de acceso desde el exterior, fácil y permanentemente practicable y de al menos 90 cms. de ancho.
2. Todas las puertas interiores deberán dar lugar a pasos de al menos 90 cms. de luz y deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.
3. Los pasillos y distribuidores no podrán tener en ningún caso menos de 100 cms. de ancho.
4. Si existen desniveles entre los distintos pavimentos del edificio o entre éstos y la acera, deberán poder ser salvados mediante rampas o ascensores diseñados según se especifica más abajo. Como excepción puede tolerarse un desnivel máximo de 5 cms. entre la acera y el pavimento interior siempre que el peldaño resultante se redondee o se bisele según un plano inclinado de 30º.
5. Las rampas proyectadas según el párrafo anterior, como eliminación de barreras arquitectónicas, deberán ser de pavimento antideslizante, con una pendiente máxima del 10%, un ancho mínimo de 1 metro y unos tramos de 8 mts. como máximo separados por rellanos de 1,5 m. como mínimo. Cuando la longitud de la rampa sea superior a los 3 m. deberán preverse pasamanos a ambos lados para niños y adultos a unas alturas de 80 a 90 cms. respectivamente.
6. Los ascensores proyectados según el párrafo 4 como eliminación de barreras arquitectónicas tendrán las siguientes características:
  - Las dimensiones mínimas del interior de la cabina serán de 1,10 metros de ancho y 1,40 metros de fondo.
  - La puerta de acceso a la cabina será telescópica y dejará al menos 90 cms. de luz libre
  - El cuadro de botones tendrá situado el pulsador más alto a un máximo de 120 cms. medidos desde el pavimento.
  - El desnivel entre el suelo de la cabina y el rellano de desembarque no podrá ser superior a 2 cms.

7. Las mesetas o rellanos de salida del ascensor estarán diseñados para permitir una cómoda salida de las sillas de ruedas considerando que el radio de giro de las mismas es de 1,50 mts. En todo caso la dimensión de la meseta será superior a 1,50 mts.
8. Un núcleo de aseos podrá ser considerado como apto para minusválidos cuando cumpla las siguientes condiciones:
  - El suelo debe ser absolutamente antideslizante y si hay desagües de rejillas, sus ranuras no deben tener más de un centímetro de ancho.
  - Cada núcleo de aseos dispondrá de un espacio para inodoro de dimensiones interiores mínimas de 1,70 x 1,10 situado lo más próximo posible a la entrada del núcleo, con la taza del inodoro situada entre 46 y 50 cms. de altura, y con barras metálicas horizontales de 4 a 5 cms. de diámetro situada a ambos laterales a unos 80 cms de altura.
  - Será posible el giro completo de las sillas de ruedas en el interior del núcleo de aseos, para lo cual deberá ser posible la inscripción en aquél de un círculo de 1,50 m. de diámetro.
  - La puerta de acceso al núcleo de aseos y al espacio del inodoro para minusválidos tendrán una luz libre mínima de 0,82 y en el segundo caso serán de abertura hacia el exterior. Dispondrá de un zócalo protector de metal o de goma de una altura mínima de 40 cms. que cubra todo el ancho de la puerta como defensa. Los tiradores o manillas de barra horizontal, tendrán una sección de diámetro comprendido entre 4 y 5 cms. colocada a 0,80 mts. de altura y dispuesta en todo el ancho de la puerta.
  - Cada núcleo de aseos dispondrá de un lavabo sin pie y cuyo borde superior no rebase los 80 cms. de altura. Las conducciones de agua caliente estarán protegidas y el espejo tendrá el borde inferior a una altura no superior a los 95 cms. y con un ligero desplome para facilitar la visión de planos inferiores.
2. Aplicación
 

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

  - A. Edificios destinados a viviendas, oficinas o aparcamientos.
    - Se exigirá únicamente que, cuando sea preceptiva la instalación de ascensor, queden libres de barreras arquitectónicas conforme a la normas antes expuestas,

los accesos al mismo desde la calle. Se tolerará la solución alternativa, en rampa paralela a la de vehículos en su acceso a los sótanos de aparcamiento y correspondiente ascensor, siempre y cuando se trate de acceso practicable por cualquier vecino (tenga o no plaza de garaje) y con una anchura mínima de 1 m. independientemente considerada de la destinada a los vehículos.

B. Edificios o locales destinados a usos docentes, sanitarios, recreativos, culturales, religiosos, hosteleros, comerciales, institucionales y en general usos dotacionales públicos de una cierta envergadura (que ocupen aproximadamente más de 300 m<sup>2</sup> o que puedan ser utilizados simultáneamente por más de 100 personas).

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

Sección segunda: Accesibilidad en nuevas urbanizaciones

### 3. Símbolo.

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

Este símbolo se colocará en aquellos puntos de las vías, parques, jardines y edificios de la ciudad, en los que se haya contemplado la circulación de los minusválidos y personas de edad avanzada.

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

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

### 4. Pavimentos.

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

### 5. Aceras.

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

### 6. Pasos peatonales.

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

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

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

### 7. Señales verticales.

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

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

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

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

### 8. Aparcamientos.

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

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

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

### 9. Escaleras.

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

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

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

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

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

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

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

### 10. Rampas.

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

### 11. Mobiliario Urbano.

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

### 12. Aplicación

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

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

## NOTIFICACION DEL ACUERDO

Para su conocimiento y efectos le comunico que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada en día 26 de Diciembre de 1989 adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

7. CORRECCION DE ERRATAS, MEDIANTE SUPRESION DE DIVERSOS PARRAFOS DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U.

7.9. Se da lectura a la siguiente propuesta de Alcaldía:

«Reunida el día 20 de Diciembre la Comisión Provincial de Urbanismo de La Rioja, se sometió a deliberación el Plan General de Ordenación Urbana de Arnedo, siendo aprobado definitivamente el Documento Refundido, encontrándose pendiente su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

No obstante en el transcurso de la deliberación se reseñaron dos errores de transcripción que a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo de La Rioja se debieran subsanar, y que son:

1) Que no se ha suprimido el punto 4 del Art. 7.2 ib; y que debe suprimirse.

2.) Que el art. 7.2.25 «Edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares» no se ha suprimido su totalidad por error, dado que aparecen los apartados 6 y 7 de este art. que también deben suprimirse»

Por todo ello, propongo al Ayuntamiento Pleno:

La corrección del Documento Refundido del P.G.O.U. de Arnedo, en los aspectos reseñados anteriormente a propuesta de la Comisión Provincial de Urbanismo de La Rioja.

7.11. El Ayuntamiento Pleno con la abstención de los Concejales D. José Antonio Córdón, Dolores Beitia y Angel Gil de Gómez, y el voto favorable del resto de los Concejales lo que supone la mayoría absoluta, aprueba la propuesta de la Alcaldía.

Arnedo, 28 Diciembre 1989. El Secretario.

## III. Otras disposiciones

### C. Administración Local

#### AYUNTAMIENTO DE ALBERITE

Exposición pública de la modificación de varias Ordenanzas  
III.C.119

Aprobada por el Ayuntamiento de mi Presidencia la modificación de las Ordenanzas reguladoras de los Precios Públicos por Ocupación de Terrenos de Uso Público con Mercancías, Materiales de Construcción, Escombros, Vallas, Puntales, Asnillas, Andamios y Otras Instalaciones

Análogas; y por Ocupaciones del Subsuelo, Suelo y Vuelo de la Vía Pública con Instalaciones Eléctricas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 del Texto aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, se expone a información pública y audiencia de los interesados, por plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de La Rioja, para la presentación, en las Oficinas de este Ayuntamiento, de reclamaciones y sugerencias.

Alberite, 12 de Enero de 1990.— El Alcalde, Luis Angel Ausejo Mozún.

**AYUNTAMIENTO DE BRIEVA DE CAMEROS**

*Aprobación definitiva del expediente 1/89 de modificación de créditos*  
III.C.128

Esta Corporación tiene aprobado definitivamente el expediente número uno de modificaciones de créditos del Presupuesto Municipal de 1989, con el siguiente resumen por capítulos:

Cap.	Denominación	Pesetas
A) Aumentos: Suplementos y Créditos Extraordinarios		
1	Remuneraciones de personal .....	70.000
2	Compras bienes corrientes y de servicios .....	738.000
6	Inversiones reales .....	140.000
9	Variación de pasivos financieros .....	274.000
TOTAL AUMENTOS ...		1.222.000
B) Deduciones:		
Parte legalmente disponible del sobrante de liquidación del Presupuesto Municipal del ejercicio anterior que se utiliza para finalizar el aumento de créditos .....		
		1.222.000
TOTAL DEDUCCIONES ...		1.222.000

Lo que se pone en conocimiento del público, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 113 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, y 446 y 450 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, a los efectos de que los interesados en el expediente puedan interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de la Audiencia Territorial, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente edicto, o, en su caso, a la notificación personal que se practique en virtud de resolución de recurso previo.

En Brieva de Cameros, a 10 de Enero de 1990.— El Alcalde, Joaquín Sáez Parra.

**AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA**

*Aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Actuación entre semieje de la Avda. del Pilar, Línea de fachada de calle Goya, Límite parcelación de la actual Biblioteca, semieje de las Calles Paletillas y Basconia*  
III.C.120

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, en su sesión celebrada el día 20 de Noviembre de 1989, acordó aprobar definitivamente la delimitación de la Unidad de Actuación entre semieje de la Avda. del Pilar, Línea de fachada de calle Goya, Límite parcelación de la actual Biblioteca, semieje de las Calles Paletillas y Basconia, con exclusión de los inmuebles edificadas en estas dos últimas vías, promovida por Don Miguel Guzmán Gómez de Segura y redactado por el Arquitecto Don Jesús Marino Pascual Vicente.

Calahorra, a 29 de Diciembre de 1989.— La Alcaldesa.

**AYUNTAMIENTO DE CANILLAS DE RIO TUERTO**

*Corrección de errores a la publicación de aprobación definitiva de imposición y ordenación de recursos de la Ley 39/88*  
III.C.129

*Advertidos diversos errores en la publicación de aprobación definitiva de imposición y ordenación de Recursos de la Ley 39/88, B.O.R. número 154 de 23 de Diciembre de 1989, con respecto a los textos remitidos al efecto, se transcriben a continuación las siguientes rectificaciones:*

— *Página 3.143.— Certificación del acuerdo de aprobación provisional, donde dice "secretaria del Ayuntamiento de Canillas de Río Tuerto", debe decir: "secretaria del Concejo Abierto de Canillas de Río Tuerto".*

— *Página 3.144.— Ordenanza número 1 Tasa de Alcantarillado; donde dice en el art. 1º. "este Ayuntamiento establece", debe decir: "este Concejo Abierto establece".*

— *Página 3.144.— Ordenanza número 2, precio público por la prestación del servicio de suministro de agua potable a domicilio, art. 1º, donde dice "este Ayuntamiento establece", debe decir: "este Concejo Abierto establece".*

— *Página 3.145.— Ordenanza número 2, precio público por la prestación del servicio de suministro de agua potable a domicilio, artículo 3º., punto 2, donde dice "Mínimo trimestral, pesetas 230" debe decir: "mínimo trimestral, pesetas 270". Y en art. 4º, punto 1, donde dice "con periodicidad semestral", debe decir: "con periodicidad trimestral".*

— *Página 3.145.— Precio público por ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública, art. 1º, donde dice "este Ayuntamiento establece", debe decir: "este Concejo Abierto establece". Y art. 5º, punto 2 a), donde dice "o donde estableciese el Excmo. Ayuntamiento", debe decir: "o donde estableciese el Concejo Abierto".*

— *Página 3.146, 3.147 y 3.148.— Ordenanza General de Contribuciones Especiales, en todo su texto, donde dice "Ayuntamiento", debe decir: "Concejo Abierto".*

— *Página 3.148.— Certificación del Acuerdo de Aprobación definitiva, donde dice: "Secretaria del Ayuntamiento de Canillas de Río Tuerto". debe decir: "Secretaria del Concejo Abierto de Canillas de Río Tuerto".*  
Canillas de Río Tuerto, a 29 de Diciembre de 1989.— El Alcalde.

**AYUNTAMIENTO DE CENICERO**

*Corrección de errores* III.C.121

Por el presente se advierte los errores en el anuncio de publicación de la aprobación definitiva de imposición y ordenación de recursos de la Ley 39/88, publicado en el Boletín Oficial de La Rioja, número 153 de fecha 21 de Diciembre de 1989, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

— *Página 2.931, en el apartado de Precios Públicos, donde pone "Cotización del subsidio de terrenos de uso público", debe de poner "ocupación de subsuelo de terrenos de uso público".*

— *Página 2.935, en la ordenanza reguladora de basuras, en el art. 3, apartado de tarifas, donde dice "a) Viviendas de carácter familiar ... 3.300 pesetas", debe decir "a) Viviendas de carácter familiar ... 3.000 pesetas". En este mismo apartado donde dice "d) Locales industriales y comerciales con menos de 5 trabajadores ... 8.000 pesetas", debe decir "d) Locales industriales con menos de 5 trabajadores ... 8.000 pesetas". En este mismo apartado hay que añadir f) Locales comerciales en general ... 5.000 pesetas".*

— *Página 2.939, en la ordenanza que se publica con el número 11, en su art. 12 donde dice "también podrán ser solicitados a los Agentes ..." debe de decir "también podrán ser solicitados por los Agentes".*

En Cenicero, a 12 de Enero de 1990.— El Alcalde-Presidente.

**AYUNTAMIENTO DE ENCISO**

*Exposición pública de la rectificación del Padrón de habitantes*  
III.C.122

Habiendo sido aprobada, por la Corporación de mi Presidencia, en Sesión Plenaria celebrada el pasado día 12 de Enero de 1990, la Rectificación del Padrón de Habitantes, con referencia a 1 de Enero de 1990. De conformidad con lo preceptuado en el Art. 82.1 del Reglamento de Población y Demarcación de las Entidades Locales (Real Decreto 1690/1966), se expone al público, durante el plazo de quince días, en horas de oficina, admitiéndose durante dicho plazo, cuantas reclamaciones puedan formularse por los interesados.

Enciso, a 12 de Enero de 1990.— El Alcalde-Presidente.

**AYUNTAMIENTO DE GIMILEO**

*Aprobación definitiva del Presupuesto de 1989* III.C.91

Por no haberse presentado sugerencias ni reclamaciones se ha elevado a definitiva la aprobación inicial del Presupuesto General de este Municipio para el ejercicio de 1989 cuyo resumen a nivel de capítulos es como sigue:

Cap.	Denominación	Pesetas
INGRESOS		
A) Operaciones corrientes		
1	Impuestos directos .....	450.000
2	Impuestos indirectos .....	400.000
3	Tasas y otros ingresos .....	900.000
4	Transferencias corrientes .....	500.000
5	Ingresos patrimoniales .....	89.000
B) Operaciones de capital		
6	Enajenación de inversiones reales .....	4.400.000
7	Transferencias de capital .....	8.096.000
TOTAL INGRESOS .....		14.835.000
GASTOS		
A) Operaciones corrientes		
1	Remuneraciones de personal .....	400.000
2	Compra de bienes corrientes y de servicios .....	1.365.000
3	Intereses .....	25.000
4	Transferencias corrientes .....	45.000
B) Operaciones de capital		
6	Inversiones reales .....	13.000.000
TOTAL GASTOS .....		14.835.000

Lo que se publica en cumplimiento de los artículos 112, número 3, último párrafo, 70, número 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 446, número 3, del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Contra esta aprobación definitiva podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo, por los legitimados de artículo 447, número 1, con arreglo a los motivos de su número 2, del Real Decreto Legislativo 781/1986, según autoriza su artículo 446, número 5, en plazo de dos meses, en relación con el artículo 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956.

En Gimileo, a 22 de Diciembre de 1989.— El Alcalde, Violante-Javier Jiménez Argudo.

**AYUNTAMIENTO DE LEDESMA DE LA COGOLLA**

*Incorporación a la Mancomunidad del Najerilla III.C.123*

El Concejo de Ledesma de la Cogolla, en sesión plenaria celebrada el día 16 de Noviembre de 1989, con carácter de extraordinaria ha acordado solicitar la incorporación del referido municipio como miembro de pleno derecho de la Mancomunidad del Najerilla, aceptando íntegramente el contenido de los Estatutos de ésta, cuyo texto se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja número 72 de 17 de Junio de 1989.

Durante el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, podrá consultarse el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento, en horas de oficina y presentarse cuantas alegaciones se estimen pertinentes.

Ledesma de la Cogolla, a 12 de Enero de 1990.— El Alcalde.

**AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO**

*Aprobación definitiva de proyectos de obras III.C.130*

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el día 29 de Diciembre de 1989, acordó aprobar definitivamente los siguientes proyectos:

— Proyecto de urbanización del Polígono de actuación U. 27 en el Barrio de Yagüe.

— Proyecto de colector en la cuenca de saneamiento número 2 de Logroño.

Lo que se publica en cumplimiento de la legislación vigente, significándose que contra dicho acuerdo puede interponerse recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno dentro del plazo de un mes, contado desde la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, considerándose requisito previo al contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, que se habrá de interponer dentro de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si fuere expreso, y si no lo fuere, dentro de un año a contar de la fecha de interposición del recurso de reposición; considerándose que podrá utilizarse cualquier otro recurso si se cree conveniente.

Logroño, 12 de Enero de 1990.— El Alcalde.

**AYUNTAMIENTO DE OCHANDURI**

*Aprobación definitiva del expediente 1/89 de modificación de créditos III.C.124*

Esta Corporación tiene aprobado definitivamente el Expediente número 1/89 de Modificación de Créditos del Presupuesto Municipal de 1989, aprobado inicialmente en sesión del día 23 de Agosto de 1989, con el siguiente resumen por capítulos:

Cap.	Partida	Denominación	Aumento Pesetas
<b>A) AUMENTOS</b>			
1	11.111.1	Sueldos, grados, trienios, etc.	60.000
2	25.259.7	Otros gastos especiales de funcionamiento	400.000
TOTAL AUMENTOS . . .			460.000
<b>B) DEDUCCIONES</b>			
Parte legalmente disponible del sobrante de liquidación del Presupuesto municipal del ejercicio anterior que se actualiza para financiar el aumento			460.000

Lo que se hace público a efectos de lo dispuesto en el Art. 450.3 en relación con el 446.3 del Texto Refundido, aprobado por Real Decreto número 781/86, de 18 de Abril.

Ochánduri, a 20 de Diciembre de 1989.— El Alcalde, Elías Marrón Ruiz.

**AYUNTAMIENTO DE ORTIGOSA**

*Aprobación definitiva del Presupuesto de 1989 III.C.125*

Por no haberse presentado sugerencias ni reclamaciones se ha elevado a definitiva la aprobación inicial del Presupuesto General de este Municipio para el ejercicio de 1989, cuyo resumen a nivel de capítulos es como sigue:

Cap.	Denominación	Pesetas
<b>INGRESOS</b>		
<b>A) Operaciones corrientes</b>		
1	Impuestos directos .....	1.275.044
2	Impuestos indirectos .....	240.000
3	Tasas y otros ingresos .....	969.345
4	Transferencias corrientes .....	5.009.275
5	Ingresos patrimoniales .....	24.782.336
<b>B) Operaciones de capital</b>		
6	Enajenación de inversiones reales .....	16.000.000
7	Transferencias de capital .....	7.691.980
TOTAL INGRESOS . . .		64.691.980
<b>GASTOS</b>		
<b>A) Operaciones corrientes</b>		
1	Remuneraciones de personal .....	8.016.926
2	Compra de bienes corrientes y de servicios .....	35.574.827
3	Intereses .....	971.973
4	Transferencias corrientes .....	1.257.775
<b>B) Operaciones de capital</b>		
6	Inversiones reales .....	17.995.479
9	Variación de pasivos financieros .....	875.000
TOTAL GASTOS . . .		64.691.980

Lo que se publica en cumplimiento de los artículos 112, número 3, último párrafo, 70, número 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 446, número 3, del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Contra esta aprobación definitiva podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo, por los legitimados del artículo 447, número 2, del Real Decreto Legislativo 781/1986, según autoriza su artículo 446, número 5, en plazo de dos meses, en relación con el artículo 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956.

En Ortigosa, a 10 de Enero de 1990.— El Alcalde.

**AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA**

*Exposición pública del Padrón del Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica III.C.126*

Por término de quince días se expone al público a efectos de examen y presentación de reclamaciones el Padrón Municipal del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, correspondiente al año 1990, que puede ser examinado en las Oficinas Municipales, en días y horas hábiles.

Santo Domingo de la Calzada, a 11 de Enero de 1990.— El Alcalde.

**AYUNTAMIENTO DE TORMANTOS**

*Incoación de expediente de constitución de mancomunidad con Cerezo de Río Tirón para la ejecución de la traída de aguas III.C.131*

Habiéndose acordado por las Corporaciones Municipales de Cerezo de Río Tirón (Burgos) y de Tormantos (La Rioja), incoar expediente para la constitución de la Mancomunidad "Cerezo-Tormantos", para ejecución de las obras de Captación y traída de agua de los manantiales del Río Urbión y Fuente Molinos, conducción a los depósitos reguladores y la gestión del servicio; y elaborados los Estatutos por la Asamblea de Concejales de dichos Municipios y aprobados por sus Corporaciones, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 44.3.a9 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, y artículo 35.1.a) del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, de 11 de Julio de 1986, se abre un período de información pública, por plazo de un mes, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 35.3 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, a fin de que pueda examinarse el expediente en las correspondientes Casas Consistoriales, y aducir las alegaciones u observaciones que se consideren procedentes.

Tormantos, 17 de Enero de 1990.— El Alcalde.

## V. Anuncios

### A. Subastas y concursos de obras, bienes y servicios

#### AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

*Devolución de fianza*

V.A.57

Recibidas definitivamente las obras de "Acondicionamiento del Edificio nº 1 de la C/ San Sebastian, anexo a la casa del Dean Palacios, para oficinas y almacenes provisionales de la Escuela-Taller "Casco Antiguo" de Calahorra", y solicitada por el Contratista Construcciones Pedro Uceda, S.A., la devolución de la fianza 73.201 Ptas., se hace público para que durante el plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, puedan presentar reclamaciones quines creyeren tener algún derecho exigible al adjudicatario en razón del contrato garantizado.

Calahorra, 26 de Diciembre de 1989.— La Alcaldesa.

#### AYUNTAMIENTO DE CORDOVIN

*Devolución de fianza*

V.A.66

Solicitada por Corsa, Constructora del Norte S.A., la devolución de la fianza constituida en garantía de las obras de "Pavimentación de Calles en Cordovin", por un importe de 134.957 pts., se hace público para que durante el plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente al de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, puedan presentar reclamaciones quines creyeran tener algún derecho exigible al adjudicatario en razón del contrato garantizado.

Cordovin, a 11 de Enero de 1990.— El Alcalde, Bruno Benés Cañas.

### B. Otros anuncios oficiales

#### AYUNTAMIENTO DE PRADEJON

*Solicitud de licencia para apertura de una estación de servicio*

V.B.24

Por D. Felipe San Juan Orio en representación de "Estaciones de Servicio San Juan, S.A." se ha solicitado licencia de apertura de una estación de servicio con emplazamiento en "Pragancho", parcela 293/24 LO-6420 P.K.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 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.

Pradejón, a 13 de Enero de 1990.— El Alcalde.

#### AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

*Solicitud de licencia para apertura de una carpintería*

V.B.26

D. Francisco Javier Elosua Capellán, mayor de edad, con domicilio en Avda. Alfonso Peña 20 de esta Ciudad, ha solicitado licencia para la apertura de un Taller de Carpintería en la planta baja del inmueble nº 6 de la Avda. Torrecilla de Cameros, nº 6.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, 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.

Santo Domingo de la Calzada, a 12 de Enero de 1990.— El Alcalde.

#### COMUNIDAD DE REGANTES DE CADREITA

*Exposición pública de las Ordenanzas y Reglamentos*

V.B.27

La Comunidad de Regantes de Cadreita (Navarra), reunida en Junta General Ordinaria celebrada el día 28 de Diciembre de 1989, adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar el texto íntegro de las Ordenanzas y Reglamentos que han de regir la denominada "Comunidad de Regantes de Cadreita (Navarra)", de campos de esta villa y zona de Alfaro (La Rioja) regados con aguas del río Aragón, adaptados a lo que dispone la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, en cumplimiento de su disposición Final Cuarta.

El expediente queda expuesto en la oficina habilitada por el Sindicato de Riegos de la citada Comunidad de Regantes, c/ Gral. Mola, 8, de Cadreita (Navarra), durante el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de La Rioja, para que los interesados puedan examinarlo y presentar las alegaciones que consideren procedentes.

Cadreita, a 8 de Enero de 1990.— El Vicepresidente, Presidente en funciones de la Comunidad, Benito Cambra Preciado.

#### AYUNTAMIENTO DE SAN ASENSIO

*Solicitud de licencia para establecer una estación de servicio*

V.B.25

Por D. Felipe Tobía Loza, actuando en nombre y representación de Compañía de Servicios Belagua, S.A. se ha solicitado licencia para establecer la actividad de estación de servicio, con emplazamiento en P.K. 438,150, N-232, San Asensio.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular, por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de diez días hábiles.

San Asensio, a 10 de Enero de 1990.— El Alcalde.

### C. Anuncios particulares

#### CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA

*Solicitud de duplicados de documentos*

V.C.1

Solicitada en esta Caja duplicados de las Libretas de Ahorro Ordinario números 9-07.352.367-3; 9-07.242-351-1, de Alfaro; 9-13-291.702-3 de Autol; 9-27.271-898-3, de Ezcaray; 9-35.221.036-4, de Igea; así como de las Imposiciones a Plazo Fijo números 13-203743, de Autol; 52-03.30.0510,

40-179015, de Nájera; 54-168.227, de Santo Domingo de la Calzada; 85-205.160, y 68.204-330, de Logroño; se pone en conocimiento del público en general, que si dentro de Quince Días a partir de hoy no se formula ninguna reclamación sobre los mismos, serán cancelados abriéndose nuevos títulos de libretas, y Bonos de Plazo Fijo a favor de sus titulares.

Logroño, 10 de Enero de 1990.— El Subdirector-Secretario General Letrado, Miguel Angel Pastor Menchaca.

#### BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA

Edita e imprime: **Gobierno de La Rioja**  
 Vara de Rey 3.— 26071 Logroño  
 Teléfono 29 11 00

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
<b>Suscripciones</b>	
Año	3.255
Semestre	1.680
Trimestre	892
<b>Venta de ejemplares</b>	
Ejemplar del mes corriente	37
Ejemplar atrasado más de un mes	52
Ejemplar atrasado más de un año	105