

limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

Art. 2.1.4. Medianeras (Según Normas Subsidiarias).

Art. 2.1.5. Profundidad edificable.

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

2.— Cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones de derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable en altura superior a 20 m., se deberá considerar la procién que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en Planta Baja.

En suelo Industrial no existe profundidad edificable, estando ésta limitada gráficamente en los planos.

Art. 2.1.6. Retranqueos.

Los retranqueos, cuando la línea de edificación no coincida con la vía pública serán libres, mientras que cuando estas coincidan, las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.

b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.

c) Retranqueo en plantas de piso.

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

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

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

a) Que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros.

b) Que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta metros de cada medianera.

c) Que en su ejecución se diferencie claramente el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

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

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

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

4.— Los retranqueos de la modalidad c) esto es, en plantas piso sin retranqueo en Planta Baja, se permiten cuando concurrir los siguientes requisitos:

a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros.

b) Que el retranqueo se inicie a más de 3,60 m. de cada medianera.

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

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

a) En Planta Baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo de 2,00 metros y altura libre mínima de 3,60 metros.

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

Art. 2.1.7. Chaflanes (Según Normas Subsidiarias).

TITULO III.— DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Art. 3.1.1. Zonificación.

El suelo urbano derivado del desarrollo del Plan Parcial IR-10 comprende las siguientes zonas:

— Uso Residencial.

— Uso Industrial.

Art. 3.1.2. Uso Residencial.

1.— Corresponde a las áreas denominadas en lo que se señala en los planos correspondientes sus límites, así como otras características de número de plantas, alturas y otros datos referidos a la edificación.

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

3.— Las nuevas edificaciones deberán alcanzar la altura fijada como máxima si bien se admitirán soluciones con una planta menos.

Art. 3.1.3. Límites entre alturas distintas (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.4. Entreplantas y pisos (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.5. Aparcamientos.

— Se permiten en Planta Baja, patios de manzana. Sótanos de las construcciones y subsuelo del patio de manzana, o en edificio exclusivo.

Art. 3.1.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.7. Usos complementarios de la vivienda.

1.— La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las Plantas Bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser transitable.

Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas, se permitirán alturas superiores a las de la Planta Baja e inferiores a 6 m. siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m. Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las Plantas Bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar una superficie en planta inferior al 10% de la superficie total de la parcela en el patio.

2.— El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos, provisionales, tejadillos, etc.

3.— A los efectos de las Normas de Uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de Planta Baja bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se entablezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable al régimen establecido para las Plantas Bajas.

Art. 3.1.8. Dotaciones complementarias y edificios de interés público (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.9. Zonas libres de uso y dominio privados.

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

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

3.— Se toleran la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

Art. 3.1.10. Zonas verdes y libres de uso y dominio público.

1.— En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación de 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m. admitiéndose elementos singulares (kioskos, esculturas, fuentes, etc) así como elementos aislados de mobiliario urbano.

2.— Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como verdes y libres, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de actuación.

Art. 3.1.11. Plazas, viario, espacios libres de uso y dominio públicos.

1.— Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

2.— La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrán realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3.— El cambio en la utilización peatonal o rodada o viceversa o las alteraciones sustanciales de las características geométricas o rasantes precisará de la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

173/91.— Calahorra.— Aprobación definitiva modificación puntual del artículo 6 de la Ordenanza del Suelo no Urbanizable de Plan General de Ordenación Urbana III.A.18

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, en sesión celebrada el día 8 de Noviembre de 1991, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del artículo 6 de la Ordenanza del Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra, en los términos siguientes:

“6.— Edificabilidad máxima permitida.

A) La edificabilidad máxima se establece en un índice de 0,15 m/2 de edificación por cada m/2 de parcela.

B) La parcela situada en la finca “Los Molinos”, tendrá una edificabilidad de 0,50 m/2 de edificación por cada m/2 de parcela, siempre que se destinen al uso dotacional asistencial.

C) Se entiende que computa en el índice toda aquella edificación situada por encima de la rasante del terreno; los semisótanos no computan mientras no sobresalgan en más de 1 metro de la citada rasante.”

Lo que se hace público para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 134 del Reglamento de Plancamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978, con la advertencia de que, contra este acuerdo, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo.

limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

Art. 2.1.4. Medianeras (Según Normas Subsidiarias).

Art. 2.1.5. Profundidad edificable.

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

2.— Cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones de derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable en altura superior a 20 m., se deberá considerar la procién que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en Planta Baja.

En suelo Industrial no existe profundidad edificable, estando ésta limitada gráficamente en los planos.

Art. 2.1.6. Retranqueos.

Los retranqueos, cuando la línea de edificación no coincida con la vía pública serán libres, mientras que cuando estas coincidan, las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.

b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.

c) Retranqueo en plantas de piso.

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

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

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

a) Que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros.

b) Que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta metros de cada medianera.

c) Que en su ejecución se diferencie claramente el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

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

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

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

4.— Los retranqueos de la modalidad c) esto es, en plantas piso sin retranqueo en Planta Baja, se permiten cuando concurrir los siguientes requisitos:

a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros.

b) Que el retranqueo se inicie a más de 3,60 m. de cada medianera.

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

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

a) En Planta Baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo de 2,00 metros y altura libre mínima de 3,60 metros.

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

Art. 2.1.7. Chaflanes (Según Normas Subsidiarias).

TITULO III.— DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Art. 3.1.1. Zonificación.

El suelo urbano derivado del desarrollo del Plan Parcial IR-10 comprende las siguientes zonas:

— Uso Residencial.

— Uso Industrial.

Art. 3.1.2. Uso Residencial.

1.— Corresponde a las áreas denominadas en lo que se señala en los planos correspondientes sus límites, así como otras características de número de plantas, alturas y otros datos referidos a la edificación.

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

3.— Las nuevas edificaciones deberán alcanzar la altura fijada como máxima si bien se admitirán soluciones con una planta menos.

Art. 3.1.3. Límites entre alturas distintas (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.4. Entreplantas y pisos (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.5. Aparcamientos.

— Se permiten en Planta Baja, patios de manzana. Sótanos de las construcciones y subsuelo del patio de manzana, o en edificio exclusivo.

Art. 3.1.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.7. Usos complementarios de la vivienda.

1.— La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las Plantas Bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser transitable.

Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas, se permitirán alturas superiores a las de la Planta Baja e inferiores a 6 m. siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m. Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las Plantas Bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar una superficie en planta inferior al 10% de la superficie total de la parcela en el patio.

2.— El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos, provisionales, tejadillos, etc.

3.— A los efectos de las Normas de Uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de Planta Baja bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se entablezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable al régimen establecido para las Plantas Bajas.

Art. 3.1.8. Dotaciones complementarias y edificios de interés público (según Normas Subsidiarias).

Art. 3.1.9. Zonas libres de uso y dominio privados.

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

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

3.— Se toleran la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

Art. 3.1.10. Zonas verdes y libres de uso y dominio público.

1.— En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación de 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m. admitiéndose elementos singulares (kioskos, esculturas, fuentes, etc) así como elementos aislados de mobiliario urbano.

2.— Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como verdes y libres, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de actuación.

Art. 3.1.11. Plazas, viario, espacios libres de uso y dominio públicos.

1.— Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

2.— La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrán realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3.— El cambio en la utilización peatonal o rodada o viceversa o las alteraciones sustanciales de las características geométricas o rasantes precisará de la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

173/91.— Calahorra.— Aprobación definitiva modificación puntual del artículo 6 de la Ordenanza del Suelo no Urbanizable de Plan General de Ordenación Urbana III.A.18

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, en sesión celebrada el día 8 de Noviembre de 1991, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del artículo 6 de la Ordenanza del Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra, en los términos siguientes:

“6.— Edificabilidad máxima permitida.

A) La edificabilidad máxima se establece en un índice de 0,15 m/2 de edificación por cada m/2 de parcela.

B) La parcela situada en la finca “Los Molinos”, tendrá una edificabilidad de 0,50 m/2 de edificación por cada m/2 de parcela, siempre que se destinen al uso dotacional asistencial.

C) Se entiende que computa en el índice toda aquella edificación situada por encima de la rasante del terreno; los semisótanos no computan mientras no sobresalgan en más de 1 metro de la citada rasante.”

Lo que se hace público para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 134 del Reglamento de Plancamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978, con la advertencia de que, contra este acuerdo, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo.