



BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA



Sábado, 27 de Junio de 1992

Año XI.— Núm. 77

S U M A R I O

III. Otras disposiciones

A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

Página

Página

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

16/92.- Logroño.- Aprobación definitiva de revisión del Plan General de
Ordenación Urbana
Anexo: Normas urbanísticas

1.719

III. Otras disposiciones

A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

ANEXO: NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

CONCEPTOS GENERALES

CAPITULO I.— PRELIMINARES

Sección Primera: Ambito, aplicación y vigencia.

Artº 1.1.1. Ambito territorial y carácter del Plan

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero integran el Plan General de Logroño, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Logroño.

Su actual contenido, tanto en aspectos gráficos como en texto, corresponde a la revisión del que entró en vigor tras su aprobación definitiva en Julio de 1985, con las siguientes alteraciones:

- Las modificaciones puntuales aprobadas desde esa fecha.
- La modificación general y revisión del Programa de Actuación una vez transcurrido el primer cuatrienio.
- Su adaptación a la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

El carácter de la presente documentación es por lo tanto el de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño.

Artº 1.1.2. Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado. Sin perjuicio de las revisiones anticipadas que pudieran darse, cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo siguiente, se estima que su caducidad técnica se producirá en un plazo no superior a dieciséis años.

Artº 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

1. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.
3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.
4. La modificación del ámbito territorial del Plan.
5. La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de los sistemas generales.

Artº 1.1.4. Modificaciones del Plan

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación, su incidencia en la ordenación general y consecuentemente, en los aprovechamientos correspondientes.

Podrá modificarse el Plan, sin que haya que producirse su revisión cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General.

Artº 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan

El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la legislación urbanística. Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán autorizarse usos y obras no previstos en los Planes, cuando concurran los requisitos del Artº 58.2 de la Ley del Suelo. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Artº 1.1.6. Interpretación de las Normas

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Artº 1.1.7. Concreciones

Para el suelo urbano se definen las propuestas del Plan en forma rigidamente determinada, excepto en los ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior.

En suelo urbanizable programado la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por el Plan General se efectuará por el planeamiento parcial.

En suelo urbanizable no programado la definición de los límites de sectores, usos y compromisos se realizará en el Programa de Actuación Urbanística, con sujeción a lo dispuesto en este Plan General.

En general, y prescindiendo de la clasificación urbanística del suelo, se expresará en el Plano "Imagen Futura" la propuesta general de crecimiento de la ciudad para plazos temporales que sobrepasan el Programa de Actuación, y que incluirá un esquema de organización tanto para el suelo urbanizable como el propio suelo urbano. Su carácter será adimensional y no vinculante, aunque servirá de apoyo a la ordenación del futuro planeamiento parcial, operaciones de reforma interior, programas de actuación urbanística, etc.

En los sectores con Plan Parcial aprobado, se operará de forma similar al suelo urbano. En aquellos en que no vengan definidas las situaciones de determinación, será el Ayuntamiento el que aprecie una u otra situación en función de las determinaciones del Plan Parcial, objetivos y finalidades del mismo y grado de oportunidad de las propuestas de variación.

Sección Segunda: Definiciones

Artº 1.1.8. Definiciones

Alineaciones Exteriores

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc... de uso y dominio públicos.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

Alineaciones Interiores

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc...

Su grado de vinculación queda definido para el suelo urbano en el capítulo II del Título III.

Altura de la edificación

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública (suelo no urbanizable, parcelas de edificación aislada, etc.) la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio.

Altura de Plantas

Se distinguen:

Altura sobre rasante: Expresada como Hr. Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de la planta correspondiente.

Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa como Hp.

Altura libre de pisos o plantas bajas: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se expresa como Hl.

Altura libre estricta: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielorraso o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Centro Histórico

A los efectos de estas Normas Urbanísticas se considera Centro Histórico el recinto limitado por las calles Avda. de Navarra, Avda. de Viana, San Gregorio, Norte, Once de Junio y los Muros de Bretón de los Herreros, de la Mata, del Carmen y de Cervantes.

Cota Natural del Terreno

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (terraplenado, desmontes, perforaciones, etc).

Si se hubieran ejecutado dichas intervenciones, cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Cuerpo constructivo independiente

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aún compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio independiente

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo.

Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc).

Entrepiso

Se entiende como entrepiso el forjado construido en el interior de un local en planta baja, con acceso exclusivamente desde la misma y vinculado funcionalmente a ella.

Entreplanta

Es la planta inmediatamente situada sobre la baja, independiente de ésta, dedicada a actividades distintas a la de vivienda y que se distingue formalmente del resto de la fachada.

Entresuelo

Se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

Envolvente real máxima

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

— En planta baja y plantas de pisos las realmente construidas, comprendidos los vuelos.

— El alero, situado en el último forjado realmente existente, y cuya dimensión será igual al resultado de añadir a las alineaciones reales de la planta inferior el vuelo máximo permitido en su situación y 15 cm. más.

— Sendos planos de pendiente igual al 70% desde los bordes de los aleros limitados por un plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la cara inferior del alero.

Intensidad neta de edificación

En m^2t/m^2 suelo. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie de suelo (en m^2s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Parcela

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación. En ambos casos deberá tener contacto directo con la vía o espacio público.

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la construcción de las parcelas colindantes, etc. En aquellos casos en que la ocupación de la parcela quiera hacerse en varias fases, podrá sustituirse el proyecto unitario de la construcción por otro que contemple al menos la urbanización y ordenación general de la parcela.

La obligación de la Administración en cuanto infraestructuras, adjudicación de número de policía, recogida de basuras domiciliaria, concesión de vados, etc. se entiende establecida salvo disposición en contrario a nivel de parcela, debiendo resolverse de forma unitaria en los casos de comunidades.

Potencia

Se entiende por potencia instalada, la suma total de la potencia de todas las máquinas o elementos dinámicos que intervienen de manera terminante en el proceso industrial o en el proceso específico de la actividad. Quedan excluidas del cómputo, todos aquellos elementos que no sean necesarios para el desarrollo de la actividad, pero redundan en una mejor comodidad de los operarios o del público como pueden ser: calefacciones, aire acondicionado, ascensores, etc.

Rasantes Oficiales

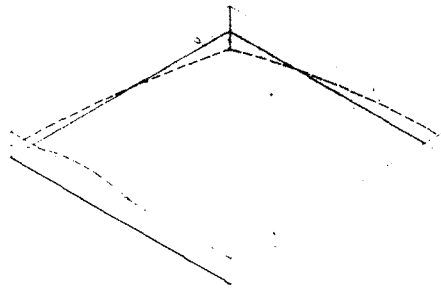
Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales.

Para los terrenos que carecen de contacto con la vía pública, o los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referido a la urbanización interior o a la cota natural del terreno.

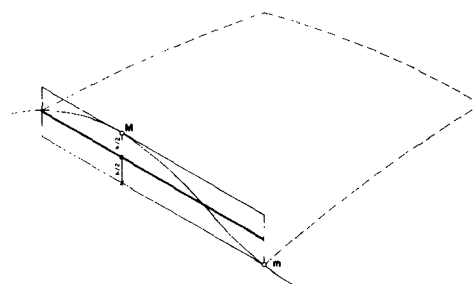
Rasante de Referencia (Plano)

El plano rasante de referencia se define como un plano horizontal situado a 1,00 m. sobre el plano rasante transversal medio de un solar, o porción del mismo.

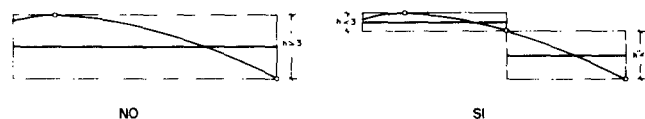
Este plano no podrá superar cualquier punto de las rasantes de un solar en mas de 3,25 m.

**Rasante longitudinal (media)**

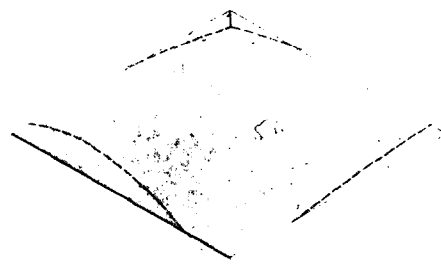
Dada la rasante oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media) será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante oficial en el tramo considerado.



La fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal media, de manera que en ningún caso h sea mayor que 3 m.

**Rasante Transversal Medio (Plano)**

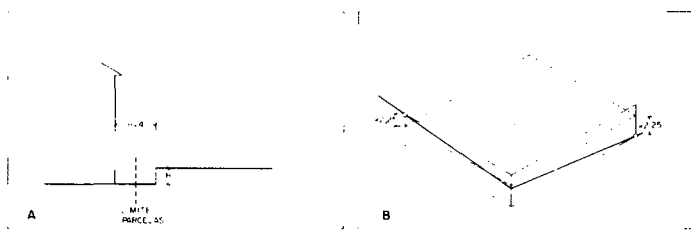
Es la materialización en el interior de un solar de los puntos considerados como de cota 0.



— Se atenderán a los siguientes criterios generales:

A. Cuando hay solares colindantes con planos rasantes a cota inferior y con fachada interior susceptible de apertura de huecos, se considerará como rasante la de los colindantes en una distancia equivalente a la diferencia de cotas de las rasantes más cuatro metros, como mínimo.

B. No podrán superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 2,25 m.



— Se determinará según la siguiente casuística:

1. Solares que recaigan a una sola calle

El plano rasante transversal medio será el plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Puede haber varios planos, correspondientes a tramos distintos de la rasante longitudinal, o al cumplimiento de los criterios generales.

2. Solares que recaigan a dos calles no concurrentes

a) Cuando el Plan permita su edificación homogénea de calle a calle.

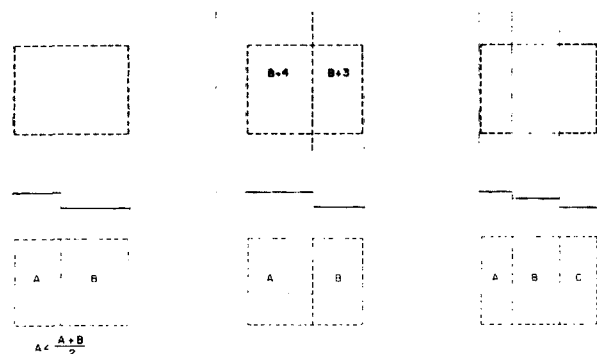
Se dividirá el solar en dos porciones, de tal forma que la superficie de la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50% del solar, excluida la caja de escaleras y ascensores. En cada porción se operará con los criterios del punto 1.

b) Cuando el solar sea homogéneo en cuanto a zona, pero con señalamiento de cambio de alturas en el Plan.

Se operará como en el caso anterior, pero las porciones las determina la propia divisoria de alturas. La caja de escaleras y ascensores se situará íntegramente en la porción más alta.

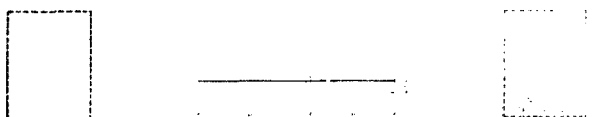
c) Cuando haya varias zonas sucesivas entre las calles.

Se podrá optar entre adjudicar a cada zona intermedia la rasante longitudinal media deducida de la intersección de la línea que una las rasantes longitudinales medias de las calles con los cambios de zona, o también por igualar su rasante a la de la porción adyacente, siempre que cumpla los criterios generales.



3. Solares que recaigan a dos calles concurrentes (solares de esquina)

Se considerará la rasante longitudinal media con todas las fachadas en continuidad. Una vez determinada ésta y su punto de aplicación, el supuesto se reduce a los expresados en los puntos anteriores. Se entenderá como lindero interior el opuesto al punto de aplicación.



4. Solares que recaigan a una sola calle y camino o borde sin rasante oficial.

Se considerará la cota natural de estos últimos como si fuera una calle a los efectos de determinar su rasante longitudinal media real, y se aplicará el supuesto que corresponda.

Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior

de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Semisótano

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que cumpla las siguientes condiciones:

— La cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano rasante de referencia y el transversal medio.

— Cuento con iluminación y ventilación natural.

— Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante, sin perjuicio de lo dispuesto para las zonas "residencial aislada".

Las partes del local que no cumplan las tres condiciones, se considerarán sótano o planta baja, según el caso.

Solar

Se considera como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

— Estar clasificado como urbano o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.

— No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.

— Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, todos ellos en cuantía suficiente.

Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante transversal media de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Superficie de ocupación

Expresada en m²s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza.

Superficie de techo edificable

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las Viviendas de Protección Oficial (según los casos 100% y 50%). Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven. No computan a estos efectos los entresijos de las zonas "residencial" y "complementario de la vivienda".

No incluye las superficies de pasajes, soportales y plantas bajas diáfanas abiertas al tránsito.

Superficie de techo edificable máxima

Expresada en m²t. Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y número de plantas, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le adjudica el Plan, y descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio previstos en el Plan.

Superficie de techo edificable mínima

Se considera como superficie de techo edificable mínima el 85% de la máxima.

Se tolera la construcción por debajo de la superficie de techo edificable mínima exclusivamente para la formación de patios de parcela, regularización de alturas de cornisa con edificios colindantes, creación de pasajes o soportales y resolución de problemas de servidumbres, aunque a efectos del cálculo del aprovechamiento materializado la superficie a considerar no será en ningún caso inferior a la mínima.

Superficie total de una actividad

Se entiende por superficie total, la ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

Superficie útil de una actividad

Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares, almacén y los servicios propios del personal, siempre que todas ellas estén separadas de manera permanente de aquella.

Superficie utilizable bajo cubierta

Se considera como tal, la superficie de planta bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 m.

Uso dotacional privado: Servicios

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefónica, etc...).

2. En zonas de uso dominante industrial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono.

3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales ...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).

No tienen el carácter de uso dotacional privado los hoteles, las estaciones de servicio y, en general, las que correspondan a otros supuestos ya establecidos en la Tabla de Coexistencia de Usos.

Las oficinas, agencias bancarias y hostelería, podrían admitirse siempre que estén incluidas en un complejo del tipo 2. y su actividad tenga directa

relación con la prestación general de servicios a la zona.

Unidades

De potencia: Se utilizará el Caballo de Vapor (CV).

Sección Tercera: Desarrollo del Plan General

Artº 1.1.9. Competencia

El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones del Plan General, cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico. La definición de los sistemas de actuación para las distintas Unidades de Ejecución corresponde en cualquier caso al Ayuntamiento.

Artº 1.1.10. Sectores

El sector es el ámbito normal del planeamiento parcial.

No obstante lo anterior, podrá procederse a la agrupación de dos o más sectores programados en el mismo cuatrienio a los solos efectos de realizar el planeamiento parcial de forma conjunta, sin que ello suponga transferencias de edificabilidad o intensidad de los usos entre los sectores originales, así como tampoco procesos de concentración de espacios libres. Únicamente se permitirá la concentración de dotaciones complementarias en unidades adecuadas sin perjuicio del mantenimiento del aprovechamiento propio de cada sector.

Artº 1.1.11. Planes Parciales

1. Para el desarrollo de las previsiones del Plan General en suelo urbanizable programado se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y del propio Plan General.

2. Los particulares que deseen redactar Planes Parciales deberán solicitar la previa autorización del Ayuntamiento, que podrá desaconsejar por razones justificadas de conveniencia (Estado de revisión del Plan General, iniciativas públicas previstas en el mismo sector, etc...) Una vez obtenida dicha autorización podrán iniciar la redacción del Plan Parcial para lo que contarán con las facilidades expresadas en el Artº 52.2. L.S., recomendándose durante su proceso de formación el contacto entre los redactores del mismo y las Unidades Técnicas Municipales.

3. Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, las unidades correspondientes examinarán el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares, debiendo ser rechazados en caso contrario para su modificación, antes de ser sometidos a trámite, salvo que se trate de defectos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.

Los informes técnicos podrán incidir en el grado de adecuación del documento a los criterios urbanísticos generales, principalmente los recogidos en el Plano "Imagen Futura", y analizarán la oportunidad de los aspectos de la propuesta que contradigan dichos criterios generales. Se prestará especial atención a la adecuación del trazado y dimensiones de la trama viaria.

Cumplido el trámite de información pública el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística deberán someterse a las determinaciones del Plan Parcial.

4. Son requisitos a cumplir por los promotores de un Plan Parcial de iniciativa particular los establecidos en el Artº 53.2 de la Ley del Suelo, con el alcance que se determina a continuación:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización. Esta justificación deberá relacionarse con el programa del Plan General o a partir de los correspondientes programas de actuación urbanística, según el tipo de suelo urbanizable en donde pretenda ubicarse la promoción.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados. Siendo unos datos imprescindibles para la buena marcha de la tramitación de los planes y de la participación pública (notificación individualizada), se exige, independientemente de los datos catastrales y registrales, relación de propietarios reales, perfectamente depurada, acompañada de un plano de propiedades existentes superficiadas y asignadas a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del Plan Parcial.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas. Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto de las correspondientes al proyecto de urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas; como criterio general la conservación por parte del Ayuntamiento se efectuará una vez recibidas las obras de urbanización, aunque pueden apreciarse circunstancias que recomienden el establecimiento de Entidades de Conservación u otros sistemas para el mantenimiento convenido entre Ayuntamiento y particulares. Entre las circunstancias citadas, pueden citarse las siguientes:

- Que la unidad de ejecución no haya sido urbanizada en su totalidad.
- Que no exista continuidad entre la ciudad y la unidad en cuestión, con unidades intermedias aun no recibidas.
- Que la urbanización, por su diseño y funcionalidad, no permita una

conservación estándar sin recurrir a medios especiales.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

Habrán de señalarse en primer lugar los plazos de ejecución de las obras de urbanización, compromiso a renovar o adaptar en el momento de la aprobación de las obras de urbanización.

Deberán concretarse las responsabilidades derivadas de la Disposición adicional Quinta de la Ley de Reforma, sobre protección al desalojo de residentes.

Igualmente ha de concretarse la construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

Otra cuestión a concretar se refiere a las modalidades de conservación antes citadas.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos, que se mantendrán en tanto persistan las obligaciones de los promotores, abarcando como mínimo la recepción definitiva de las obras de urbanización. La garantía se expresa por el importe del 6% del coste que resulta de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, a prestar en metálico, valores públicos o aval bancario. En cualquier caso la evaluación económica del Plan Parcial será revisada por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infra-valoraciones.

f) Medios económicos de toda índole.

Fundamentalmente referido a la determinación de las fuentes de financiación necesarias.

5. Cuando se trate de Planes Parciales redactados por la Administración, los anteriores extremos se contendrán en el Proyecto de Compensación para aquellas Unidades que se ejecutan mediante dicho sistema de actuación.

Artº 1.1.12. Estudios de Detalle

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Artº 14 de la Ley del Suelo.

Podrán concretarse en suelo urbano por el propio Plan General y en suelo urbanizable por los Planes Parciales, ordenaciones vinculantes rigidamente determinadas, en cuyo caso no podrán realizarse variaciones mediante Estudio de Detalle, salvo supuestos excepcionales.

Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados en las mismas condiciones que las establecidas para los Planes Parciales de iniciativa particular.

Deberá estudiarse especialmente la posible incidencia del Estudio de Detalle en el aprovechamiento urbanístico.

Artº 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle

En aplicación del apartado 3 del Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio, los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

Artº 1.1.14. Planes de Reforma Interior

Se promoverán las operaciones de Reforma Interior previstas en este Plan General y las no previstas que autoriza el Artº 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando ello requiera la modificación de la estructura fundamental del Plan, no podrá realizarse sin la revisión del mismo o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General.

Las operaciones que incrementan las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el Artº 23.3 de la Ley del Suelo, aunque no estuvieran especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo sin modificar previa o simultáneamente el Plan General, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran este Plan General sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

Artº 1.1.15. Plan de Etapas

El Plan de Etapas de los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada Unidad de Ejecución, dentro de la previsión temporal de este Plan General.

Como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los Planes se fijará el de diez años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los Planes Parciales.

Podrá establecerse un plazo mayor para los Planes de Reforma Interior

referentes a zonas de renovación urbana, de remodelación o de rehabilitación, o que entrañen la realización de operaciones que por los medios disponibles, envergadura y repercusión social necesiten actuaciones temporales superiores.

Deberán establecerse plazos con criterios similares en la definición de Unidades de Ejecución no fijadas por el Plan.

Artº 1.1.16. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Artº 15 de la Ley del Suelo y 67,68,69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como al Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización en el término municipal de Logroño, si estuviera en vigor.

Las urbanizaciones interiores en parcela privada, bien se contemplen en Proyectos independientes o estén incluidas en los Proyectos de construcción correspondientes, tendrán las siguientes características:

1. Se indicarán en el plano de estado actual los elementos de interés existentes, especialmente el arbolado de porte, que serían condicionantes básicos para el planteamiento general de la urbanización, que tenderá a su conservación.

2. Deberán adaptarse en lo posible al terreno natural, evitando alteraciones en su altimetría injustificadas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.

3. El señalamiento del plano rasante de referencia para cada uno de los cuerpos constructivos se atenderá a los criterios expresados en las Definiciones. En supuestos complejos en los que no pueda deducirse de dichos criterios generales, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción.

4. Las características de trazado y calidad de la urbanización, aunque no sean las exigibles para espacios públicos, sí que serán las suficientes como para garantizar el cumplimiento de las condiciones asumidas generalmente como estándares mínimos. Se prestará especial atención en lo referente a conexión con los servicios públicos y mantenimiento de los mismos (contadores, recogida domiciliar de basura, etc.), así como la accesibilidad de vehículos de emergencia.

No obstante, y a los efectos de prever espacio suficiente para albergar las redes de servicios urbanos, garantizar una dimensión suficiente para el tránsito peatonal, así como de posibilitar la plantación de arbolado, se exigirá para las calles de nueva urbanización y para las obras de renovación o reforma que supongan un costo superior al 40% del correspondiente a obra nueva, que se reserve un espacio para aceras, no inferior a las medidas y proporciones siguientes:

1. En calles de 15 m. o más de anchura y menores de 20 m., 2/5 de la anchura total de la calle entre alineaciones, con una anchura mínima de acera de 2,25 m.

2. En calles de 20 m. o más y menores de 30 m., 2/5 de la anchura total de la calle, con una anchura mínima de acera de 3,75 m.

3. En calles de 30 m. o más, 1/3 de la anchura total de la calle, con una anchura mínima de acera de 5 m.

Cuando existan plateabandas de tierra o zona verde anejas a la acera pavimentada, computarán como acera a los efectos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores.

Se admitirán soluciones que, respetando la anchura mínima de aceras establecida para cada supuesto, sean asimétricas, de suerte que, al menos en una de ellas, exista la posibilidad de plantar arbolado.

Para las calles de anchura inferior a 15 m. se procurará conseguir un espacio para las aceras no inferior a los 2/5 de la anchura total, con una acera mínima de 1,50 m., aplicándose especialmente en este supuesto el criterio de asimetría que permita alcanzar dimensiones razonables al menos en una de las aceras.

Sección Cuarta: Ejecución del Planeamiento

Artº 1.1.17. Administración actuante

La ejecución de este Plan y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizarán por la Administración actuante que es el Ayuntamiento.

Las actuaciones, obras y servicios que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Autónoma para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo.

El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen otras Entidades Públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.

Podrán constituirse para la ejecución del Plan, sociedades de economía mixta, para finalidades comprendidas en la política urbanística.

Artº 1.1.18. Concesiones para equipamientos

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan. Esta concesión no podrá tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

Artº 1.1.19. Sistemas de ejecución

El presente Plan General define el sistema de actuación para la totalidad de Unidades de Ejecución en el suelo urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior y algunos de los Sectores del suelo urbanizable programado. La subdivisión en Unidades de Ejecución del planeamiento parcial, o la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución en suelo urbano, contendrá la definición del sistema de actuación correspondiente, que se fijará en consulta previa con el Ayuntamiento.

En el suelo urbanizable no programado, se estará a lo que disponga el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Sección Primera: Clasificación del Suelo

Artº 1.2.1 Definición de límites

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:5.000, basados en un levantamiento facilitado por la Comunidad Autónoma de La Rioja y realizado con base en un vuelo de 1989, se desarrolla el suelo clasificado como urbano en juego aparte a escalas 1:1.000 y 1:2.000.

Los límites entre las distintas clasificaciones coinciden en la mayoría de los casos con:

1. Elementos físicos concretos (Ejes o bordes de viales existentes, caminos, acequias, etc).

2. Límites ya establecidos por el planeamiento anterior (Plan Comarcal y los distintos Planes Parciales que lo han desarrollado).

3. Infraestructura viaria para ejecutar.

En este último caso el límite quedaría condicionado por las variaciones que sufrieran el proyecto y la ejecución de la infraestructura propuesta, debiéndose definir el límite definitivo cuando la traza de la infraestructura-límite quede suficientemente consolidada.

Ante cualquier duda de interpretación de límites, se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus unidades técnicas.

A) SUELO NO URBANIZABLE

Se establecen dentro de este tipo de suelo varios supuestos distintos, en función de lo indicado en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento.

PROTECCION DE AREAS

Dentro de las distintas áreas a proteger, se establecen dos simbologías diferentes: las que señalan una ubicación aproximada del área a proteger, pero sin determinar su tamaño ni forma (1) y las que definen áreas específicas de protección, para las que se emplean las tramas (2), (3), (4) y (5) en función de que la característica a proteger sea la posibilidad de disfrute de elementos naturales, su alto valor agrícola o los valores paisajísticos del área, o las características específicas de las huertas de Madre de Dios.

Aunque no se considera una determinación de este Plan, se ha señalado el límite de los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

PROTECCION DE VIAS DE COMUNICACION

Para definir las áreas de protección de vías de comunicación se emplea la simbología (6).

PROTECCION DE ELEMENTOS CONCRETOS

Se distinguen dos tipos de protección: la que recae sobre el objeto en sí y la definición de un área en la que se controlan las posibles intervenciones que tuvieran un efecto negativo sobre el mismo.

En cuanto a la primera se señalan como (7) los elementos concretos localizados y con (8) aquellos cuya existencia es probable.

Las áreas de protección de dichos elementos se representan de la forma (9).

Con carácter informativo, se señalan tramos en suelo no urbanizable del Camino de Santiago (10).

RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

Se ha expresado gráficamente el peligro de formación de núcleo de población definiendo mediante tramas el de tipo A (11) y el de tipo B (12).

Las áreas no tramadas ni afectadas por el resto de la simbología corresponden a las masas de agua de importancia y al suelo no urbanizable sin peligro de formación de núcleo de población tipo C.

BODEGAS DE CRIANZA

Se señala esta categoría específica, mediante la trama (13).

B) SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

En el suelo urbanizable programado se han diferenciado los distintos cuatrienios mediante las tramas (14) (segundo cuatrienio) y (15) (tercer cuatrienio).

Las indicaciones específicas para esta clase de suelo se desarrollan en los planos correspondientes.

C) SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Dado que en tanto no se programe tiene un régimen similar al suelo no urbanizable y presenta las variedades propias de éste, se representa con la misma simbología ya empleada para el suelo no urbanizable, superponiéndole la trama (16).

D) SUELO URBANO

Se ha señalado con la trama (17), desarrollándose las indicaciones específicas para esta clase de suelo en juegos de planos a escala 1:1.000, y 1:2.000.

Protegido

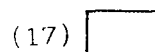
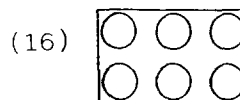
- (1)  area sin dimensiones específicas
- (2)  protección y disfrute elementos naturales
- (3)  protección a la agricultura
- (4)  protección elementos paisajísticos
- (5)  protección e agricultura y e. naturales
- (6)  protección a las comunicaciones
- (7)  localizado
- (8)  probable
- (9)  area de protección
- (10)  camino de Santiago

Riesgo de Formación Nucleo de Poblacion

- (11)  tipo A
- (12)  tipo B
- (13)  bodegas de crianza

Programado

- (14)  primer cuatrienio
- (15)  segundo cuatrienio

No Programado**Artº 1.2.2 Conversión en Suelo Urbano**

La conversión en suelo urbano del suelo urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

Tras la fecha de incorporación al suelo urbano, podrán admitirse algunos acabados o terminaciones, que en caso de que dependan de la iniciativa particular, deberá garantizarse su ejecución mediante plazos fijados y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.

La fecha de incorporación al suelo urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de su consideración de suelo urbano, bien sean de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

1. En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión.
2. En los demás sistemas, la de recepción provisional de las obras por parte de la Administración.

Artº 1.2.3. Suelo urbano

El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano.

En relación con la ordenación existente, este Plan:

- a) Completa el planeamiento anterior a los niveles de precisión y determinación que exige la Ley del Suelo, para aquellas áreas urbanas existentes o incorporadas no comprendidas en planeamiento parcial anterior.
- b) Modifica en mayor o menor medida el planeamiento parcial existente para atender a las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos, consecuencia del desarrollo económico y social.
- c) Respeta determinaciones básicas del planeamiento existente, con las modificaciones y perfeccionamiento que se derivan de la revisión y análisis de los mismos.
- d) Unifica tratamientos normativos a fin de evitar una casuística excesiva en los mismos.

Artº 1.2.4. Suelo urbanizable programado

Este Plan General clasifica como suelo urbanizable programado el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento debe ser objeto de urbanización con sujeción al Programa del Plan.

En el suelo urbanizable programado este Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.
- b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- c) División del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General en Planes Parciales.
- d) Densidad máxima permitida de viviendas, en función del equipamiento comunitario.
- e) Estándares a los que se condicionan los Planes Parciales.
- f) Aprovechamiento de cada uno de los sectores, así como aprovechamiento tipo de las dos áreas de reparto en que se divide esta categoría de suelo.

Artº 1.2.5. Suelo urbanizable no programado

Este Plan General clasifica como suelo urbanizable no programado el que puede ser objeto de urbanización mediante Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

En este suelo el Plan General señala las alternativas de usos globales permisibles, y establece las directrices mínimas sobre la actuación urbanística futura a fin de orientar la misma y no comprometer, más allá de lo necesario para el logro de los objetivos de este Plan General, las operaciones que

resulten necesarias o convenientes en aras a la evolución de la situación urbanística del territorio.

Para el suelo urbanizable no programado este Plan General establece las limitaciones que deben respetarse y las determinaciones a que deben sujetarse las actuaciones mediante Programa Urbanístico para la realización de unidades urbanísticas integradas.

Las determinaciones establecidas en este Plan General para los Programas de Actuación Urbanística son las siguientes:

- a) Unidad Territorial mínima de actuación.
- b) Edificabilidad y densidad máxima de viviendas.
- c) Viales, espacios libres y dotaciones mínimas.
- d) Usos prohibidos.
- e) Tipo de Ordenación.
- f) Cesiones obligatorias mínimas.

Artº 1.2.6 Suelo No Urbanizable

Este Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores de orden agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, o por exigencias de limitar la dinámica urbana, deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitar su degradación.

La normativa específica se coordina con la establecida a nivel regional en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, señalando asimismo los espacios protegidos por el mismo.

Los Planes Especiales que se elaboren, bien en el desarrollo de este Plan General, bien dentro de los previstos por la normativa regional (P.E. de la Huerta del Iregua, P.E. del Río Ebro, etc.) o los de carácter nacional (P.E. del Camino de Santiago) establecerán sus determinaciones de forma coordinada con las de este Plan General, pudiendo servir de base para la modificación de la actual normativa en aspectos puntuales, si se considera necesario para la mejor consecución de los objetivos de protección perseguidos.

Artº 1.2.7. Régimen de suelo detallado

Para clase de suelo se contemplan en estas Normas capítulos específicos que desarrollan el régimen urbanístico que les es propio.

Sección Segunda: Usos Globales y Estructura Orgánica del Territorio

Artº 1.2.8. Definición de límites

Los usos globales del suelo y estructura orgánica del territorio se establecen en planos a escala 1:5.000, basados en el levantamiento ya citado en el artículo 1.2.1. Se desarrolla el suelo clasificado como urbano en juego aparte a escala 1:1.000, y 1:2.000.

Los límites entre las distintas áreas coinciden en la mayoría de los casos con:

1. Elementos físicos concretos (Ejes o bordes de viales existentes, caminos, acequias, etc.).
2. Límites ya establecidos por el planeamiento anterior (Plan Comarcal y los distintos Planes Parciales que lo han desarrollado).
3. Infraestructura viaria por ejecutar.

En este último caso el límite quedará condicionado por las variaciones que sufrieran el proyecto y la ejecución de la infraestructura propuesta, debiéndose definir el límite definitivo cuando la traza de la infraestructura-límite quede suficientemente consolidada.

Ante cualquier duda de interpretación de límites, se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus unidades técnicas.

Artº 1.2.9. Usos Globales.

Se han distinguido cuatro tipos fundamentales de uso dominante para el municipio: el residencial, el industrial, el institucional y el rural, definiéndose este último por exclusión respecto a los anteriores y los sistemas generales.

El uso mezclado, señalado con la trama (1), corresponde a la mezcla de residencia, comercio, servicios y pequeñas actividades industriales propia de las zonas urbanas centrales.

En cuanto a las zonas predominantemente residenciales se ha distinguido el caso general (trama 2), de las de baja densidad (trama 3). El comercio en parcela independiente de entidad con la trama (4).

Las zonas con uso predominantemente industrial se señalan con la trama (5), y las calificadas como almacén-exposición con la (6).

Las zonas de uso dotacional se señalan con la trama (7), aunque en función del tipo dominante de las instalaciones a implantar se distinguen los servicios públicos (8) y el uso recreativo-deportivo (9).

Para las zonas en las que no se define un uso dominante concreto confiando la fijación de éste a actuaciones posteriores (suelo urbanizable no programado afectado por un Plan Especial de Reforma Interior) se utiliza la trama (10).

Las áreas ocupadas por actividades industriales sujetas a previsiones de sustitución por residencial se indican de la forma (11).

- (1)  mezclado
- (2)  residencial
- (3)  residencial baja densidad
- (4)  comercio
- (5)  industria
- (6)  almacén-exposición

Dotacional

- (7)  en general
- (8)  servicios públicos
- (9)  recreativo deportivo

- (10)  sin concretar (según programa o PERI)
- (11)  a renovar

Comunicaciones

- (12)  red viaria
- (13)  ferrocarril
-  ferrocarril soterrado

Espacios Libres

- (14)  parque urbano
- (15)  área de ocio

Equipamiento Comunitario

- (16)  cultural

- (17)  instalaciones

Artº 1.2.10. Comunicaciones**a) Comunicaciones viarias:**

El esquema de red básica que constituye el sistema general de comunicaciones viarias se ha señalado mediante la simbología (12).

Se ha completado, para mayor comprensión del esquema, con una serie de vías de carácter sectorial o intersectorial, pertenecientes a sistemas locales, que no llegan a tener el carácter requerido para constituirse como sistema general y por lo tanto no se incluyen en el mismo.

En ambos casos el esquema tiene un carácter adimensional, pudiéndose admitir pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes proyectos de urbanización, que deberán asimismo definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces. Estos últimos se han representado de manera esquemática, excepto para los ya ejecutados o aquellos con proyecto de urbanización aprobado en los que el trazado se ajusta al real, aunque también con un carácter no-dimensional y susceptibles en cualquier caso de mejoras y modificaciones por parte de los organismos competentes.

b) Comunicaciones ferroviarias

El sistema general constituido por la red de ferrocarril se ha representado mediante la simbología (13), distinguiendo el tramo que se propone soterrar.

Artº 1.2.11. Sistema general de espacios libres**a) Parques urbanos.**

Se indican con la trama (14) los espacios libres que constituyen parques urbanos de sistema general, no incluyendo por lo tanto las reservas propias del planeamiento parcial ni las zonas verdes de suelo urbano de carácter sectorial (jardines, zonas de recreo y expansión).

b) Áreas de ocio.

Se señalan con la trama (15) las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.

Artº 1.2.12. Sistema general de equipamiento comunitario

Se han señalado mediante el reguero de su contorno aquellos centros al servicio de toda la población de este carácter, indicándose con las abreviaturas AD, CUL, DOC, SAN, REL, INF y CEM; su carácter de administrativos, culturales, docentes, sanitarios, religiosos, infraestructuras o cementerios.

Aunque se ha señalado dicho contorno citándose a su disposición actual, su carácter no es dimensional por ser centros susceptibles de ampliación o cambio de ubicación definiéndose su régimen con precisión en la parte del Plan que desarrolla el suelo urbano.

Los sectores o zonas de suelo urbanizable programado destinados al sistema general de equipamiento comunitario se han señalado de manera análoga.

Artº 1.2.13. Instalaciones

Se han señalado con el grafismo (17) (sin carácter dimensional) aquellas instalaciones y obras fundamentales de la estructura del territorio que tienen una situación dispersa, como centrales de energía eléctrica, depósitos generales de abastecimiento de agua, etc. No forma parte de los sistemas generales, y su señalamiento no supone una fijación siendo susceptibles de traslado.

Sección Tercera: Sistemas Generales y Locales**Artº 1.2.14. Sistemas Generales**

La estructura general y orgánica del territorio está integrada además de por los usos globales e instalaciones fundamentales por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano, y que constituyen sistemas generales:

- a) Sistemas generales de comunicaciones
- b) Espacios libres destinados a parques urbanos y áreas de ocio.
- c) Equipamientos comunitarios

Sólo en los supuestos concretamente previstos en estas Normas, la alteración de alguno de los sistemas generales o las modificaciones en la intensidad de los usos exigirá la revisión o la modificación del Plan General.

Artº 1.2.15. Sistemas locales

La estructura orgánica del territorio se complementa, a nivel local, por los siguientes elementos determinantes, a escala local, del proceso urbano:

- a) Sistema viario local
- b) Espacios libres y jardines públicos
- c) Estacionamientos
- d) Dotaciones comunitarias

La previsión de estos elementos, designados genéricamente en estas Normas con el nombre de sistemas locales, completa, a nivel local, los sistemas generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los sistemas generales.

Este Plan respeta, en lo modificado expresamente por el mismo, los sistemas locales o complementarios previstos en el planeamiento anterior. La ordenación de los sistemas locales que se haga en Planes Especiales, de Reforma Interior o en Planes Parciales deberá ser coherente con los sistemas generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemas y previsiones a que este Plan responde.

Artº 1.2.16 Obtención del suelo destinado a Sistemas Generales.

El suelo correspondiente a sistemas generales se obtendrá de acuerdo con lo establecido al respecto en el Título Primero, Capítulo IX de la Ley de Reforma.

En suelo urbanizable, cuando se opere por ocupación directa, se considerará como emplazamiento preferente para los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar, unidades de ejecución que estén situadas en el mismo sector.

Artº 1.2.17 Titularidad y afectación del suelo

El suelo que el Plan afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa, ocupación directa, o cesión gratuita en los casos en que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

Artº 1.2.18. Sistema general de comunicaciones

El Plan establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su ulterior precisión o desarrollo en detalle de los sistemas generales de comunicación y del entorno de estos sistemas.

Artº 1.2.19 Sistema General Ferroviario

En el suelo así señalado en la documentación gráfica, además de las limitaciones establecidas por la legislación especial en materia ferroviaria respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, y sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General y por razones de ordenación urbana, una franja señalada en los planos de clasificación del Suelo como "protección de vías de comunicación" en la que se prohíbe la edificación, salvo para edificios o instalaciones al servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio ferroviario, una ubicación más próxima a la vía.

En caso de que se planteen variaciones en la actual línea, se tomarán las medidas necesarias para no obstaculizar su ejecución en la aprobación del proyecto de trazado.

Con la sustitución del servicio, se modificará el Plan estableciendo la nueva franja de protección acomodada a las nuevas circunstancias y sustituyendo la actual por la clasificación más conveniente a sus características.

Artº 1.2.20. Sistema general viario

El sistema general viario comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal.

Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

Los grafismos que figuran en los planos de Usos del Suelo y Estructura Orgánica del Territorio como Reservas tienen la finalidad de destinar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos que se formen y aprueben posteriormente y, en su caso, los sobrantes que no se utilicen a tales efectos se destinarán, en fases intermedias de ejecución, a espacios libres de protección o verde públicos, o zonas de juego anexas a dotaciones escolares y deportivas públicas.

Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General y por razones de ordenación urbana una franja señalada en los planos de Clasificación del Suelo como "protección de vías de comunicación" en la que se prohíbe la edificación, salvo para los casos que especifica la Ley de Carreteras.

Artº 1.2.21. Sistema general de espacios libres

En las áreas de parque urbano, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias que no rebasen la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquellas. Su altura máxima será de diez metros (10 m). Se admitirá un cuerpo singular de hasta quince metros (15 m).

En las áreas de ocio se permiten todos los usos de carácter recreativo y deportivo públicos, con una edificabilidad que no sobrepasará el índice de 0,2 m²/m²s de intensidad neta de edificación. Se tolerarán dentro de ellas, con una ocupación máxima del veinte por ciento del área (20%) el uso de equipamiento público. Estas condiciones de edificabilidad y ocupación operarán en caso de que no estén fijadas por el propio Plan en su definición de características del Suelo Urbano o en las determinaciones específicas para los sectores del Suelo Urbanizable Programado.

Sección Cuarta: Afinidad e Incompatibilidad de Usos**Artº 1.2.22. Alcance**

La regulación de la afinidad e incompatibilidad de usos se produce en el marco de la asignación global de usos que el Plan establece. No obstante, en el caso del suelo no urbanizable, en que no se da esta asignación, se establece la afinidad e incompatibilidad sobre las distintas "sub-clases" de suelo no urbanizable.

Si en algunos supuestos se puede establecer un único uso dominante (residencial, industrial, etc...) en otros casos existen varios usos que podrían calificarse como dominantes y en el suelo "mezclado" su carácter depende precisamente de la inexistencia de un uso dominante y exclusivo.

Artº 1.2.23. Cuadro de afinidad e incompatibilidad

Se ha establecido un cuadro de afinidad e incompatibilidad en el que sobre cada clase o uso global de suelo se aplica un listado de los usos más frecuentes, estableciendo en cada caso si el uso es permitido, prohibido o condicionado a unas determinadas características.

ANEXO AL ARTICULO 1225

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la Ordenación Urbanística, supone la adquisición del derecho a la edificación por parte de los titulares, quedando incorporada a su patrimonio.

TITULO II DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPITULO I. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Sección Primera: Disposiciones Generales

Artº 2.1.1. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- 1.— Obras de urbanización.
- 2.— Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- 3.— Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
- 4.— Movimiento de tierras.
- 5.— Explotación de minas y canteras.
- 6.— Tala de árboles.
- 7.— Obras de nueva planta.
- 8.— Obras de reforma o ampliación.
- 9.— Obras de conservación, reparación y mejora.
- 10.— Obras menores.
- 11.— Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos
- 12.— Demolición de las construcciones.
- 13.— Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- 14.— Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- 15.— Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
- 16.— Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- 17.— Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
- 18.— Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.

Artº 2.1.2. Alcance y contenido de la licencia

- 1.— Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- 2.— Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.
- 3.— No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
- 4.— En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.
- 5.— La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Artº 2.1.3. Solicitud de licencia

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Artº 2.1.4. Otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local.

Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente que se comunicará al interesado. Si en el plazo de 15 días o plazo que se señale no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente.

Para obras de nueva planta o ampliación, cuando se trate de actuaciones asistemáticas en el suelo urbano, la tramitación estará a lo dispuesto en el artículo 48 y siguientes de la Ley de Reforma.

Artº 2.1.5. Iniciación y caducidad

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento, señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el sector de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los artículos 27 y 98.2 de la Ley del Suelo.

Sección Segunda: Disposiciones Específicas sobre Licencias de Obras

Artº 2.1.6. Clasificación

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Licencias para obras de nueva planta.
- b) Licencias para obras de reforma.

Se conceptuarán como tales:

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

- c) Licencias para obras menores.

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

1. Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:
 - Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.
 - Instalación de marquesinas para comercio.
 - Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).
2. Obras que requieren dirección facultativa:
 - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
 - Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
 - Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.
 - Acodalamiento de fachadas.
 - Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
 - Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).
3. Obras que no requieren dirección facultativa:
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
 - Colocación de postes.
 - Colocación de toldos.
 - Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
 - Ocupación provisional de la vía pública.
 - Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
 - Construcción o instalación de barracones de obra.
 - Reparación de cubiertas y azoteas.
 - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
 - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - Colocación de rejas.
 - Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m2 de superficie.
 - Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
 - Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
 - Reparación y sustitución de solados.
 - Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
 - Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación así como un presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

Artº 2.1.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Antes del comienzo de las obras se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan.

Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas, que

se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

Artº 2.1.8. Documentación de la licencia de obras

1. Cuando con arreglo al Proyecto presentado la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura.

2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia compulsada de la Escritura de Propiedad de terreno donde se pretende edificar, o documento equivalente que acredite la titularidad.

b) Si el solicitante de la licencia no es el titular, documento notarial que acredite su representación.

c) Cédula urbanística, si estuviera implantada. Si se carece de la misma, y en los casos en los que se considere necesario, se aportará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente.

Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

d) Cuando proceda, documentación referida a la vinculación entre el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del Proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados.

A efectos de su posterior inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y en el de la Propiedad, se aportará documento público notarial en los supuestos de transferencias entre particulares, o certificado del órgano urbanístico actuante, si la transferencia se efectúa con la Administración.

En cualquier caso quedará garantizada la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con los Planes de Ordenación y la legislación vigente deban ser de titularidad pública.

e) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos se pedirá mayor número de ejemplares.

f) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

g) Cuando proceda, Escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

h) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

3. El Proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente incluirá un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, etc..., a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.

Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento. Este último aspecto no será necesario en el suelo no urbanizable.

b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas en el caso de viviendas a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.

c) Pliego de condiciones y presupuesto

d) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

4. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.

5. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

Artº 2.1.9. Modificaciones

1.— Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se

adaptan a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Artº 2.1.10. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización.

1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras.

a) En lo referente a cesión, los terrenos incluidos en unidades de ejecución no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.8, punto 2, apartado d).

b) En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación.

En zonas en las que exista esta problemática, pero que en principio no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, sin que esto suponga modificación del planeamiento. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Si hubiese redactado proyecto por parte de las Unidades Técnicas Municipales respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

En caso de que no existiera proyecto municipal, se deberán acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto.

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del de construcción, que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, exigiéndose los mismos requisitos y certificados establecidos en el artículo anterior, así como obtenidos los enganches de las Compañías Suministradoras.

Dicha aceptación supone la simple consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso, serán de aplicación los plazos establecidos en el artículo 1.3.4, y se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado C.

Artº 2.1.11. Otras obligaciones del propietario o promotor

El propietario está obligado a:

a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.

b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.

c) Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial si lo hubiere, un parte en el momento de enrase de las fábricas a la altura del techo de la planta baja, a parte de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

d) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo anterior.

e) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

f) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

g) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

Artº 2.1.12. Terminación de las obras

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Artº 40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.

c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

3. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.10, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Sección Tercera: Otras Licencias

Artº 2.1.13. Documentación de la licencia de Obras de Urbanización

— Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán, por triplicado los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000

b) Proyecto técnico (constructivo)

c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 30% del importe estimado de las mismas.

Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

— El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).

d) Plano de perfiles de los terrenos.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.

f) Presupuestos de las obras y de las instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.

Artº 2.1.14. Parcelación

1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. No se concederá licencia de parcelación cuando con ella se produzca una distorsión en la aplicación de los criterios que la Ley de Reforma establece respecto al aprovechamiento urbanístico de los terrenos.

Se produce distorsión en los siguientes supuestos:

a) En parcelas iniciales con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación, cuando alguna de las parcelas resultantes esté en situación contraria (aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación).

b) En parcelas iniciales con aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación, cuando de lugar a parcelas en las que aumente la desproporción relativa existente entre ambos aprovechamientos.

2. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.

3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación describiéndose la finca a parcelar y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación. En ella se justificarán, si es necesario, los aspectos referidos a edificabilidad y aprovechamiento contenidos en el punto primero de este artículo.

Se deberán describir las parcelas resultantes con expresión de su superficie y características.

b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

c) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.

d) Plano de parcelación acotado a la misma escala.

Artº 2.1.15. Movimiento de tierras

1. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000

b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas,

edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indique las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

d) Memoria técnica complementaria

2. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

3. Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artº 2.1.16 Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P. (Grupo I. Clasificación de usos).

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines se acompañarán los siguientes documentos:

a) Proyecto técnico, por triplicado, de la instalación firmado por facultativo competente.

b) Nombramiento de técnico director de obra.

c) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.

d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.

2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.

b) Plano de situación a escala comprendida entre 1/2.000 y 1/5.000

c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/200 y 1/500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.

d) Planos de plantas y secciones a escala 1/50 ó 1/100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.

e) Pliego de condiciones, detallando características de los materiales correctores.

f) Presupuesto de la instalación

3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:

a) Titular de la petición y persona que la represente.

b) Domicilio industrial y social.

c) Actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.

d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.

e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales en Cv y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc.).

g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.

h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en almacenamiento y destino de éstos.

i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.

De la misma forma se indicará también, el tráfico, tanto de vehículos como de personas que se generará en la zona de emplazamiento, así como también los lugares de aparcamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también, los efectos aditivos.

j) Personal: nº de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.

k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.

4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m3, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

Artº 2.1.17. Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnicos Municipales, exigiéndose al interesado la puesta en marcha de las instalaciones, para comprobar la eficacia de las medidas correctoras. La actividad autorizada por la licencia no podrá comenzar a ejercerse mientras no se realice la visita de comprobación a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de Actividades M.I.N.P.

El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por un Técnico Municipal a las instalaciones o actividades que estén ya en funcionamiento, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, y sin perjuicio de la exigencia de otras condiciones o medidas correctoras previstas en las distintas legislaciones sectoriales o generales que le sean de aplicación.

Respecto a la caducidad, se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.1.5 de las presentes Normas, salvo si se trata de instalaciones "de temporada", en cuyo caso no computará el período de inactividad habitual.

Artº 2.1.18. Reforma, ampliación o traspaso de actividades M.I.N.P.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, no se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma ni se autorizará el traspaso de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en dicho Reglamento, y demás legislación sectorial complementaria, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen con la debida garantía las causas determinantes de su calificación como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En todos estos casos se requerirá la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación.

Artº 2.1.19. Comprobación e inspección

Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que estén realizadas las instalaciones, aportando el Certificado final de obra suscrito por técnico competente, para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación, dentro del plazo máximo de quince días, desde la anterior comunicación.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la visita de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales, legales y reglamentarias, por la Alcaldía se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento, que por un Funcionario Técnico se gire visita de inspección a las actividades que vayan desarrollándose o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades a que se refiere estas Normas para que en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la actividad, las contingencias que puedan derivarse tanto de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

Artº 2.1.20 Sanciones y Libro de Registro

Agotados los plazos sin que los requeridos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo y dando audiencia al interesado, dictará resolución imponiendo alguna de estas sanciones:

- Multa
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción.
- Retirada definitiva de la licencia concedida

En este Ayuntamiento se llevará un Libro-Registro de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el cual constarán no solo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de estas Normas.

Artº 2.1.21. Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad) pero que requieran medidas correctoras (Grupo II).

A. Solicitud

Al solicitar la Licencia Municipal, se presentará por duplicado los

siguientes documentos:

1. Instancia en modelo Oficial.
2. Estudio Técnico.

El Estudio Técnico tendrá como mínimo los siguientes requisitos y documentos:

1. Memoria. Describirá el tipo de instalación a realizar, así como las medidas correctoras adoptadas, para subsanar los ruidos, vibraciones, evacuación de gases a la atmósfera, vertidos a cauces públicos y todas otras causas que atenten contra la sanidad ambiental.

2. Planos. Los de la instalación, con detalle de la potencia en CV, y emplazamiento.

3. Presupuesto. El general de la instalación

B. Tramitación

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones:

1. Procedencia de continuar la tramitación, por considerar que la actividad o instalación está incluida en el grupo II. En este caso en el plazo de un mes, como máximo, se otorgará o denegará la licencia.

2. Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad M.I.N.P. Si así fuese, se requerirá al titular, para que en un plazo que se determine, nunca inferior a quince días, realice la conversión del expediente, con la advertencia expresa de denegación de la licencia en el supuesto que así no lo hiciera.

C. Otras disposiciones

Serán de plena aplicación a estas licencias, lo expresado para las actividades M.I.N.P. relativas a subsanación de deficiencias, comprobaciones, licencias, caducidad, reforma, ampliación, traspaso, inspección y sus derechos, sanciones y recursos.

Artº 2.1.22. Modificación o instauración de usos

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además la categoría y situación de las mismas.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.

c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.

f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Quando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio, viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artº 2.1.23. Demolición de edificios

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.

2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500

b) Croquis de plantas, alzados y secciones.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.

d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

e) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.

f) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y a ser posible dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal,

con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a los efectos de presentación de documentos.

Artº 2.1.24. Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

-- Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.

— Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.

— En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en lo que es referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.

b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 de pesetas, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativo del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente el siguiente documento:

— Documento, visado por el Colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO

Sección Primera: Generalidades

Artº 2.2.1. Objeto y alcance

El objeto de las Normas de uso es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

A los efectos de regular la coexistencia de usos, se considerará como uso dominante o de referencia el uso específico que se haya asignado en los planes para cada porción del terreno.

Las normas sobre afinidad e incompatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de una clase de suelo o uso global. Esta posibilidad, en función de la ordenación que los planes establezcan, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos. Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación.

Artº 2.2.2. Situaciones consideradas

Se consideran, a efectos de estas Normas, las siguientes situaciones:

- A. Usos en cuerpo constructivo independiente.
- B. Usos en sótanos.
- C. Usos en semisótanos.
- D. Usos en planta baja o entresuelo.
- E. Usos en entreplanta.
- F. Usos en planta primera de piso.
- G. Usos en plantas de pisos en general.

Artº 2.2.3. Usos considerados

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes:

- 1. Uso residencial
 - a) Vivienda unifamiliar
 - b) Vivienda colectiva
 - c) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles
 - d) Albergues juveniles
 - e) Residencia de ancianos
 - f) Pensiones y casas de huéspedes

g) Hoteles y moteles

2. Uso industrial

a) Talleres independientes

b) Industria

3. Automóviles

a) Garajes-aparcamiento

b) Estaciones de servicio

c) Talleres del automóvil

d) Cocheros-hangares

4. Almacenes, distribución

5. Locales comerciales y tiendas

a) Comercio detallista tradicional.

b) Comercio en autoservicio.

c) Establecimiento por secciones.

d) Cash and Carry.

e) Exposición y venta directa en naves.

f) Galerías mercados y centros comerciales.

6. Oficinas

a) Oficinas comerciales, financieras, bancos seguros.

b) Servicios profesionales y técnicos.

7. Enseñanza

a) Guarderías infantiles

b) Preescolar, E.G.B., B.U.P., Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional y Artes y Oficios, otros Centros de enseñanza con más de 50 alumnos.

c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

8. Sanidad

a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro

b) Clínicas, Hospitales, otros centros sanitarios

9. Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas

a) Espectáculos públicos (en edificios o locales)

b) Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos.

c) Establecimientos públicos

d) Establecimientos públicos especiales

e) Otras actividades recreativas

10. Religioso

a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo.

b) Catequesis, pequeñas salas de reunión complementarias, etc.

c) Comunidades religiosas.

11. Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P..

Se considera como un grupo independiente por sus requerimientos específicos, aunque comprende actividades englobadas en otros grupos. Estas actividades, además de cumplir con los requerimientos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para las actividades M.I.N.P.

En todo caso, debe entenderse que todo uso o actividad debe cumplir, además de sus condiciones específicas las reguladas para las actividades M.I.N.P.

Artº 2.2.4. Usos no considerados

Los usos no considerados en el artículo anterior estarán a lo dispuesto en las Normas sobre Afinidad e Incompatibilidad de usos.

Los usos permitidos en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad no incluidos en la relación, se consideran permitidos en la situación A, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los Planes.

Sección Segunda: Condiciones Específicas

Subsección primera: Vivienda

Artº 2.2.5. Definiciones

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo.

b) Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

c) Apartamento: No se considera categoría distinta de la vivienda. Debe cumplir las condiciones de vivienda mínima.

d) Vivienda de guarda: Variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma a uso por el guarda o propietario de una actividad a la que está inseparablemente unida. A tal efecto, no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

Artº 2.2.6. Condiciones

1. No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semisótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.

2. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Ordenanzas, en el muro opuesto. La anchura referida habrá de medirse en el plano

horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

3. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de cuatro y medio como mínimo, a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a) "Que tenga huecos a calle o plaza" en que se exigirá solamente tres metros como mínimo de longitud de fachada. Las dimensiones referidas deberán quedar libres de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

Artº 2.2.7. Programa mínimo

Toda vivienda ha de estar integrada al menos por una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan luz y ventilación directas.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

Artº 2.2.8. Dimensiones

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m²., para una cama y de 8 m². para dos camas; en toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de 10 m².

En toda vivienda existirá un cuarto capaz de hacer la vida familiar con superficie superior a 14 m².

La cocina tendrá como mínimo, en caso de ser independiente de la estancia, 5 m².

En los retretes, la superficie mínima será de 1,50 m². y, lado mínimo de 0,80 m². incluida la bajante, si existe dentro del mismo.

Los pasillos tendrán como mínimo 0,90 m. de ancho, salvo en el vestíbulo o zona de entrada, donde se exigirá 1,20 m.

Artº 2.2.9. Secado de ropa

Deberá resolverse para cada vivienda el secado de ropa por uno de los métodos siguientes:

- Tendederos en patio de parcela interior
- Tendederos recayendo a patio de manzana cuando en esta la tipología sea de manzana cerrada.
- Tendederos protegidos por celosías que impidan la vista desde la calle o espacios públicos. La celosía tendrá una altura no inferior a 1,80 m. Se deberán recoger las aguas escurridas.
- Habitación de lavadero
- Instalación de secadoras de aire caliente o sistemas de eficacia equivalente.

En cualquiera de los métodos descritos se resolverá individualizadamente por vivienda, admitiéndose soluciones colectivas.

La capacidad de secado para cada vivienda será proporcionada a su programa, debiendo equivaler como mínimo a la de 7,50 m. lineales de cuerda para las viviendas de 3 ó más dormitorios y de 4,50 m. para el resto. Cuando se adopte la solución de recinto tendedero, éste tendrá una superficie mínima de 2 m².

Artº 2.2.10. Basura

Queda prohibida la instalación de vertederos de basuras así como trituradores de residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Subsección segunda: Otros usos residenciales

Artº 2.2.11. Definición

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias, albergues, pensiones y casas de huéspedes, hoteles y moteles.

Artº 2.2.12. Condiciones

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso Vivienda.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres piezas habitables. No se permiten habitaciones vivideras, cocinas ni locales que supongan puestos permanentes de trabajo en situación sótano o semisótano.

Artº 2.2.13. Equivalencia en viviendas

Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 5,5 camas.

Subsección tercera: Industria

Artº 2.2.14. Introducción

El uso "industria" comprende un conjunto de actividades clasificadas en orden a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

El esquema ordenancístico es el siguiente:

- Se clasifican las actividades según sus características
- Se establecen las condiciones específicas de las distintas actividades.
- En la sección correspondiente a Coexistencia de usos se regulará en qué situaciones pueden ubicarse las distintas actividades.

Esta primera parte supone la inicial aceptación o rechazo de una actividad en una determinada situación. El establecimiento o no de medidas correctoras y su real funcionamiento pueden desvirtuar su carácter inicial; Se aplicarán a estos efectos las condiciones específicas de las actividades M.I.N.P.

Artº 2.2.15. Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas)

A) Talleres independientes.

a.1) Talleres domésticos

Listado de actividades:

- Sastrerías y modisterías
- Confección manual y familiar de prendas de vestir
- Bricolaje doméstico
- Reparación de calzado
- Reproducción de planos y fotocopias
- Estudios fotográficos
- Talleres y estudios de pintores artísticos
- Peluquerías y salones de belleza

Superficie útil máxima: 50 m². Potencia máxima 2.000 W

a.2) Artesanía de servicio

Listado de actividades:

- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freidura de productos animales y vegetales
- Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolate y confituras.

- Talleres de géneros de punto
- Talleres de cordaje, sogas y cordel
- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma
- Reparación de calzado
- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros

- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido
- Talleres de muebles de madera
- Talleres de tapizado y decorado
- Talleres de muebles de mimbre y junco
- Talleres de accesorios de muebles
- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)

- Juguetería y artículos de deportes o instrumentos de música
- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles
- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado)

- Tipografías
- Talleres de composición mecánica
- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones)

- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, serigrafía (sin medios propios de estampación), galvanotipista, estenotipia y grabados

- Talleres de encuadernación
- Estudios y laboratorios fotográficos
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- Talleres de calzado y artículos para el mismo.
- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- Talleres de cerámica, loza y alfarería.
- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Talleres de armería.

- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
- Talleres de construcción de material eléctrico de telecomunicaciones y transmisión y cinematografía.
- Reparación de bicicletas.
- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica

- Talleres de relojería.
- Talleres de joyería y platería.
- Talleres de instrumentos de música.
- Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

- Servicios de mantenimiento y reparación de electrodomésticos.
- Superficie útil máxima: 200 m².
- Superficie total máxima: 400 m².

a.3) Talleres de servicio.

Listado de actividades:

Las mismas que en artesanía de servicios.

Superficie útil máxima: 500 m².

b) Industria.

Se incluyen en este uso de industria las actividades del listado que se enumera a continuación, así como los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas, o artículos manufacturados.

- Mataderos en general (incluso de aves y similares).
- Industrias de enfriamiento, congelación y desecación de carnes y despojos.
- Fábricas de embutidos y productos conexos (conservas de carnes).

- Fábricas de conservas de aves y caza.
 - Industrias de elaboración de tripas.
 - Instalaciones para la primera fundición de sebos en bruto.
 - Industrias de concentración y pasterización de leche (centrales lecheras).
 - Industrias de fermentación de la leche y productos dietéticos lácteos.
 - Fabricación de quesos, nata y mantequilla.
 - Fabricación de helados y sorbetes de todas clases y fábricas de hielo.
 - Industria de conservación y envase de frutas y legumbres.
 - Conservación y envase de pescados y mariscos.
 - Elaboración de productos de molino (granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias).
 - Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
 - Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc. y freidurías de productos animales).
 - Fábricas y refineries de azúcar (incluso cortados y estuchados).
 - Elaboración de productos derivados del cacao (chocolates y confituras).
 - Fabricación de aceite de oliva, margarinas y grasas concretas; extractos y condimentos.
 - Pastas para sopa, café y sus sucedáneos.
 - Elaboración de piensos compuestos, preparación de huevo en polvo; levadura prensada y en polvo.
 - Fabricación y rectificación de alcoholes, y elaboración de bebidas espirituosas.
 - Industrias vinícolas y sidrerías.
 - Fabricación de cerveza y malta.
 - Fabricación de bebidas analcohólicas, y aguas gaseosas.
 - Industria del tabaco.
 - Preparación, hilado, tejido y acabado de textiles, incluso teñido y estampado.
 - Fábricas de géneros de punto.
 - Fábricas de cordaje, sogas y cordel.
 - Fabricación de linóleo, cuero artificial y telas impermeabilizadas de esterías y alfombras de paja y esparto, de fieltros, de guata, borras, entretejas y demás rellenos para tapicerías y otros usos, industrias de regenerado y desperdicios de materias textiles.
 - Fabricación de calzado, excluido el calzado de goma.
 - Reparación de calzado.
 - Fabricación de prendas de vestir (excepto el calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
 - Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
 - Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido.
 - Teñido.
 - Industrias de primera transformación de la madera.
 - Industrias de la segunda transformación de la madera y materiales análogos (pastas, productos sintéticos y embalajes).
 - Industrias de tratamiento de la madera (secado, estufado, creosotado, coloración, envejecimiento, inyección, impregnación, etc.).
 - Industrias del corcho.
 - Fabricación de muebles de madera.
 - Industrias del tapizado y decorado.
 - Fabricación de muebles de mimbre y junco.
 - Fabricación de mamparas, persianas y cierres.
 - Fabricación de accesorios de muebles.
 - Otras industrias auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
 - Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
 - Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
 - Fábricas de pasta, papel y cartón.
 - Fabricación de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
 - Tipografías (imprentas).
 - Talleres de composición mecánica.
 - Industrias de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
 - Industrias de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
 - Industrias de la encuadernación.
 - Industrias de la prensa periódica (periódicos, diarios, revistas y anuarios).
 - Rodaje de películas cinematográficas.
 - Laboratorios cinematográficos.
 - Dobla y sonorización de películas.
 - Estudios y laboratorios fotográficos.
 - Estudios de radio y televisión y de reproducción fonográfica.
 - Tenerías y talleres de acabado.
 - Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
 - Obtención de caucho, regeneración y aglomerados.
 - Fabricación y reparación de neumáticos y bandajes.
 - Fabricación de artículos continuos (tuberías, aislamientos, correas, perfiles, hilos, anillos, planchas).
 - Fabricación de artículos moldeados.
 - Fabricación de artículos por inmersión.
 - Fabricación de disoluciones de caucho.
 - Cauchutado y plastificado de tejidos.
 - Fabricación de calzado y artículos para el mismo.
 - Fabricación de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
 - Fabricación de ácidos, álcalis y sales.
 - Obtención de metaloides y gases y electroquímica.
 - Fabricación de productos químicos para usos agrícolas, e insecticidas domésticos.
 - Industrias química orgánica.
 - Fabricación de productos químicos de origen animal y vegetal.
 - Industrias de resinas naturales, sintéticas y de materias plásticas.
 - Fabricación de explosivos y pirotecnia.
 - Industrias colorantes y pigmentos.
 - Fabricación de agresivos e incendiarios químicos.
 - Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.
 - Extracción por disolventes de aceites vegetales de orujos grasos y semillas (pepita de uva, huesos de frutos).
 - Obtención de aceites y grasas animales, refineries y desdoblamientos.
 - Fabricación de productos farmacéuticos y reactivos.
 - Fabricación de productos aromáticos (perfumería).
 - Fabricación de detergentes, jabones y lejías.
 - Fabricación de pinturas, barnices y tintas.
 - Fabricación de derivados de ceras y parafinas.
 - Fabricación de abrasivos y adhesivos.
 - Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (productos asfálticos, aglomerados del carbón).
 - Fabricación de productos de arcilla para la construcción (tierras cocidas, refractarios, gres).
 - Fabricación de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
 - Fabricación de cerámica, loza y alfarería.
 - Fabricación de cemento hidráulico y productos derivados y plantas de preparación de hormigón.
 - Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, y yesos, cales, fibrocemento y lana mineral.
 - Industrias básicas de hierro y de acero.
 - Industrias básicas de metales no ferreos.
 - Fabricación y talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
 - Fabricación de herramientas.
 - Construcciones metálicas, calderería y soldadura.
 - Fabricación de muebles y utensilios domésticos y de oficina metálicos.
 - Fabricación de artículos derivados del alambre, de hierro, de acero y de metales no ferreos.
 - Industrias de recubrimientos metálicos (incluye el revestimiento metálico de toda clase de objetos y el acabado de superficies metálicas).
 - Fabricación de armas e ingenios de fuego.
 - Construcción de máquinas generadoras de fuerza motriz (motores, con excepción de los eléctricos).
 - Construcción de maquinaria en general.
 - Construcción de maquinaria auxiliar de producción mecánica; auxiliar para la industria fotográfica; para la fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar y envasar; de clasificación; para la fabricación de moneda; para la industria fosforera.
 - Construcción de máquinas y aparatos para la producción, transmisión y distribución de la energía eléctrica.
 - Construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
 - Construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión cinematográfica.
 - Fabricación de lámparas de iluminación.
 - Fabricación de acumuladores, pilas y carbones eléctricos.
 - Construcción de vehículos automóviles.
 - Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas.
 - Construcción de bicicletas.
 - Construcción de aeronaves.
 - Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.
 - Fabricación de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
 - Fabricación y reparación de relojes.
 - Fabricación de joyas y artículos conexos, platerías.
 - Fabricación de instrumentos de música.
 - Fabricación de juguetes y artículos de deporte; artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones.
- Se consideran dos niveles de industria, la industria local y la industria general.
- b.1.) Industria local
- Comprende las actividades relacionadas excepto las molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el nomenclador del Reglamento de actividades MINP por alguno de los motivos de clasificación siguientes:
- Malos olores.
 - Cuando se produzcan gases irritantes y de mal olor.
 - Vertido de aguas residuales.
 - Vertido de aguas residuales tóxicas.
 - Desprendimiento de gases tóxicos.
 - Productos putrefactivos.

- Gases nocivos.
 - Aguas residuales tóxicas.
 - Aguas residuales contaminadas.
 - Desprendimiento de polvo nocivo.
 - Posibles lesiones somáticas y genéticas por irradiación o contaminación en el hombre y otros seres vivos.
 - Desprendimiento de materiales combustibles.
 - Presencia de materias combustibles.
- b.2.) Industria general

Comprende las actividades relacionadas, excepto las insalubres, nocivas o peligrosas incluidas en el nomenclador del Reglamento de actividades MINP por alguno de los motivos de clasificación ya expuestos para la industria local. Se admiten sin embargo las molestas.

Para ambos niveles local y general, no se establecen limitación de superficie o potencia instalada.

Artº 2.2.16. Modificación de la clasificación

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad en una clasificación determinada, la Administración podrá excepcionalmente considerar a la actividad comprendida en una clasificación inmediatamente inferior.

2. Para ello deberá demostrarse que no se utilizan procedimientos, productos, materias primas y maquinaria que comprometan la adecuación de la actividad a la situación en que se encuentre. Igualmente se adoptarán medidas suplementarias en orden a reservar zonas para carga y descarga, establecimiento de horario para la misma y precauciones especiales para la detección y extinción de incendios.

3. En ningún caso se autorizará el cambio de clasificación a talleres domésticos de actividades incluidas en los demás grupos.

Artº 2.2.17. Condiciones generales

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre las materias y las que se establecen en los artículos siguientes:

Especialmente se aplicarán:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas
- Norma Básica "Condiciones de protección contra incendio de los edificios" NBE - CPI/91.

— Ordenanza Municipal para la Protección del Medio Ambiente contra emisión de Ruidos y Vibraciones.

Igualmente les será de aplicación lo dispuesto para el grupo Nº 11 de usos (Actividades previstas en el reglamento M.I.N.P.)

Artº 2.2.18. Dimensiones y condiciones de los locales

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Artº 2.2.19. Evacuación

1. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Artº 2.2.20. Acceso

Salvo para los talleres domésticos el acceso debe ser independiente del correspondiente a otros usos no industriales, a excepción del portero o vigilante. El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Cuando no se disponga de los accesos adecuados o de zona de descarga citada se prohibirá la realización de estas actividades con vehículos mayores que una furgoneta (con carga máxima inferior a 3.500 kg.) y a las horas que señale el Ayuntamiento.

Subsección cuarta: Automóviles

Artº 2.2.21. Definiciones

1. Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la

estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

2. A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran "Talleres de Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

4. Se consideran "cocheras y hangares" los lugares destinados a la estancia de vehículos no turismos, relacionados con la explotación de una actividad de transporte de mercancías o viajeros, así como la de máquinas automóbiles como tractores, grúas, etc.

Artº 2.2.22. Condiciones generales

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de "Garajes-aparcamientos", "Estaciones de Servicio", "Talleres de Automóvil" y "Cocheras hangares" en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiera.

2. Los "Garajes-aparcamiento" y los "Talleres del Automóvil" dispondrán de un espacio de acceso de 3 mts. de ancho y 5 mts. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Artº 2.2.23. Condiciones de los garajes-aparcamiento

Los "Garajes-aparcamiento" se sujetarán a las siguientes prescripciones:

1. Los "Garajes-aparcamiento" de menos de 600 mts. cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho, en los de más de 600 mts. cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3 o 4 mts., según den a calles de más de 15 mts. o menores de 15 mts. respectivamente.

2. Los "Garajes-aparcamiento" de 600 a 2.000 mts. cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal con un ancho mínimo de un metro.

3. En los "Garajes-aparcamiento" de más de 2.000 mts. cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además un acceso peatonal de un metro.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros.

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 metros y su ancho no será inferior a 4,40 metros. En los de menos de 20 plazas podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

5. Se entiende por plaza de aparcamiento normalizada un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos. Cuando existan pilares, se admitirá tomar dichas dimensiones a ejes de los mismos, si bien la anchura libre entre sus caras no será inferior a 2,05 m. Las exigencias de número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a estas plazas normalizadas.

Sin que intervengan en dicho cómputo, se admiten plazas con longitud inferior o situación interior (plazas dobles). En este supuesto se especificará claramente en el plano de distribución del Proyecto tal carácter, con la leyenda "Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por las Normas Urbanísticas", especificación que también se hará constar en las transferencias de propiedad.

6. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 4,50 m. cuando sea preciso realizar en ellos maniobras de aparcamiento y de 3,00 m. como mínimo en el resto de los casos. No se admitirán disposiciones que entrañen un número excesivo de maniobras ni recorridos en marcha atrás superiores a veinte metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

7. En "Garajes-aparcamiento" se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto

8. Los "Garajes-aparcamiento" de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m2 dispondrán de dos retretes con lavabo. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

9. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento de dos o más parcelas, así como las servidumbres de acceso que se establezcan, si bien la dimensión a considerar será la acumulada por todos los garajes intercomunicados.

10. Podrán instalarse en el garaje-aparcamiento cuartos trasteros, sin necesidad de vestíbulo de aislamiento.

A efectos del cómputo de superficie de los garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren las condiciones anteriores.

11. Cuando existan dos o más plantas, el ancho de las rampas será el correspondiente a considerar la superficie de cada planta y de las que hayan de tener salida por la misma rampa.

12. Cuando las rampas del garaje se utilicen como único itinerario libre

de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la Normativa Regional sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado de, al menos 1 m. paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.

13. 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. Igualmente se autorizarán parasoles, debiendo ser exentos, abiertos en sus costados e independientes para cada batería de aparcamientos.

14. Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje-aparcamiento, sólo se permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

15. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, en los que se permite el aprovechamiento del subsuelo, el "Garaje-aparcamiento" deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente y su forjado de techo estará calculado para soportar una sobrecarga de uso de 1.000 kg.

16. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retanques obligatorios de la alineación de la vía pública, salvo que expresamente se indique lo contrario.

17. En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

18. Los desagües dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

19. Se permitirán instalaciones de engrase y lavado como anexas a garajes-aparcamiento con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

20. Como anexos a los "Garajes-aparcamiento" se permiten talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalen la Ordenanzas de cada zona.

21. Se permiten instalaciones para la carga de batería siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

22. No se autorizan estaciones de prueba de motores más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas industriales.

Artº 2.2.24 Condiciones de explotación

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

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

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

Subsección quinta: Almacenes-distribución

El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable.

Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

Subsección sexta: Locales comerciales y tiendas.

Artº 2.2.25. Categorías y definiciones

El grupo "locales comerciales y tiendas" se desarrolla en las siguientes categorías:

A) Comercio detallista tradicional

1. Hasta 200 m². de superficie útil.
2. Con más de 200 m². de superficie útil.

B) Comercio en autoservicio

1. Autoservicios (hasta 120 m² de superficie de útil).
2. Superservicios (de 120 a 400 m²)
3. Supermercados (de 400 m² a 2.000 m²)
4. Hipermercados

C) Establecimientos por secciones

1. Gran almacén (de más de 2.000 m²)
2. Almacén popular (de menos de 2.000 m²)

D) Cash and Carry y venta al por mayor.

1. Especializado (de menos de 500 m²)

2. Alimentación y general

E) Exposición y venta directa en naves

F) Galerías, mercados y centros comerciales (agrupación de pequeños comercios con accesos y servicios comunes)

Artº 2.2.26. Condiciones Generales

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con

las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.

4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.

Los comercios de categoría B2, B3, B4, C y D, y los locales de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos públicos) dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².

El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.

Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m por 1,50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros se admitirán también urinarios, si por su disposición quedan ocultos a la apertura de la puerta.

5. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior, sobre la suma de superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.

Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas no podrán usarse las de sótanos o semisótanos como superficie de venta, permitiéndose únicamente aseos de acceso público, pudiéndose destinar a almacenes, archivos y otros locales auxiliares sin acceso al público.

Igualmente se tolerarán espacios destinados a exposición y venta en los siguientes tipos de comercio (según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas)

— Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería, objetos religiosos y otros.

— Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

— Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y de música.

— Librería.

— Material para dibujo, pintura y escultura.

— Máquinas de escribir, calcular, multicopistas, cajas registradoras, etc.

— Venta de electrodomésticos

— Venta de artículos para regalo.

En los establecimientos que ocupen un edificio completo, se permitirá la utilización de la primera planta de sótano como superficie de ventas, sin las limitaciones del párrafo anterior.

9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.

10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de local por vivienda.

11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2,60 m.

12. Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso de público han de ser, como mínimo, de 1 m. de anchura. Cuando no tengan acceso al público serán como mínimo de 0,80 m. de anchura.

13. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia afuera; excepto cuando el local mida menos de 80 m². de superficie total y no se destine a actividades incluidas en la relación del artículo 2.2.36 (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

Artº 2.2.27. Condiciones relativas a la explotación

En los locales comerciales con superficie útil igual o superior a 400 m² comprendidos en las categorías B2, B3, C, D1 y F se exige un espacio destinado a carga y descarga dentro de la parcela con una anchura mínima de 5 m. y una superficie mínima de 100 m²., en una dependencia única y que disponga del vado correspondiente. Dicha dependencia deberá acondicionarse para que no se causen molestias a los vecinos inmediatos.

Para la reforma de comercios existentes, la exigencia anterior será de

aplicación cuando se ejecuten obras que supongan un incremento superior al 50% del valor correspondiente a las instalaciones existentes.

Se prohíbe la instalación de muestrarios, expendedores, vitrinas o cualquier otro obstáculo en los pasillos, salidas, mesetas, y en general en todos los espacios que en caso de necesidad han de servir de evacuación rápida del público.

Artº 2.2.28. Condiciones específicas de las formas comerciales del grupo F.

En las formas de agrupación de puestos o locales con servicios y accesos comunes, se observarán las siguientes prescripciones específicas:

— En aquellos puestos en los que el mostrador sirve de separación entre el público y el puesto, ha de garantizarse una superficie mínima de 6 m² por puesto para estancia de público. Si esta superficie utiliza parte del pasillo, no computará a efectos de anchura la zona ocupada para este fin.

— Los espacios comunes de uso público deben comprender toda la altura de la planta de su situación.

— Se exigirá un mínimo de 3m. en los pasillos atendiendo razones de forma para evitar que se produzcan recodos, fondos de saco e irregularidades.

Subsección séptima: Oficinas

Artº 2.2.29. Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artº 2.2.30. Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

a) Oficinas comerciales, financieras, bancos, seguros.

b) Servicios profesionales y técnicos, anexos a la vivienda del titular; en esta categoría será de aplicación lo dispuesto para las viviendas de su situación.

Artº 2.2.31. Condiciones de carácter general

Para las categorías definidas en el artículo anterior se establecen las siguientes condiciones y limitaciones, sin perjuicio de cualquier otra que resulte aplicable en virtud de Normas Generales o Municipales:

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m². un retrete y un lavabo. Por cada 200 m². más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) Cuando se planteen locales de pequeña dimensión (hasta 36 m². útiles) agrupados en una sola planta y mano, se permitirán servicios comunes. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de superficies de locales, incluyendo los espacios comunes y disponiéndose de instalaciones independientes para señoras y caballeros.

En ambos casos, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y dispondrán de vestíbulo de aislamiento (que puede contener el lavabo), excepto los locales de pequeña dimensión (de hasta 36 m².) que resuelvan de forma independiente los aseos. En estos casos podrá evitarse el vestíbulo si la entrada al servicio se produce desde vestíbulo o zona de circulación de la propia oficina.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

En el segundo, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se determinen por las Ordenanzas específicas sobre la materia.

4. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la legislación aplicable sobre la materia.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. En edificios de oficinas cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

7. Cumplirán las prescripciones señaladas para las viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de oficina como una vivienda.

8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano como locales de acceso público, a excepción de los aseos. Se permite destinarlos a almacenes, archivos y otros locales complementarios, siempre que no supongan puestos permanentes de trabajo.

Subsección octava: Enseñanza

Le serán de aplicación las condiciones generales que al respecto señale

la legislación sobre la materia y en lo no previsto por ésta los preceptos que le sean aplicables correspondientes al uso residencial, automóviles, oficinas, etc.

Artº 2.2.32. Clasificación

A) Guarderías infantiles

B) Preescolar, E.G.B., B.U.P., Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional, Artes y Oficios, otros centros de Enseñanza con más de 50 alumnos.

C) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

Artº 2.2.33. Condiciones específicas del grupo B

Las aulas y otras dependencias usadas por los alumnos, deberán estar dotadas de un zócalo de al menos 1,20 metros de altura de un material resistente y fácilmente lavable.

En los huecos de las plantas bajas, se dispondrán mecanismos de protección que al mismo tiempo que dificulten el acceso incontrolado al centro permitan la evacuación de los alumnos en caso de incendio.

El vallado del recinto de los centros escolares se hará con material rígido y resistente al uso.

Los patios de las escuelas deberán ser objeto de especial atención debiendo ser tratados en su totalidad con pavimentos, firme y drenajes que permitan su utilización permanente por los alumnos, prohibiéndose en las zonas de juego los tratamientos abrasivos o que puedan producir, en cada caída, erosiones o heridas punzantes.

Subsección novena: Sanidad

Artº 2.2.34. Clasificación

a) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro

b) Clínicas, Hospitales, otros centros Sanitarios

Artº 2.2.35. Condiciones específicas

Cumplirán, las condiciones que fijan las disposiciones vigentes generales sobre la materia, y en su caso las de uso residencial y oficinas que les fueran de aplicación.

Subsección décima: Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas

Artº 2.2.36. Clasificación

A los efectos de estas Normas se clasifican en los siguientes apartados:

A.— Espectáculos públicos en edificios o locales

1. Cinematógrafos.

2. Teatros, conciertos.

3. Variedades y folklore.

4. Teleclubs y Salones de Actos de Instituciones o asociados a otra actividad (Colegios, Organismos, Entidades, etc.) Salas de Exposiciones, Salas de Conferencias.

B.— Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos

1. Campos de fútbol, baloncesto, balonmano, atletismo, etc...

2. Pistas de tenis, patinaje, hockey.

3. Velódromos, circuitos, hipódromos, etc...

4. Bolerías, frontones, gimnasios, piscinas, boxeo.

5. Campos de tiro abierto.

C.— Establecimientos públicos

1. Restaurantes.

2. Cafés y bares.

3. Cafeterías, chocolaterías, Degustación de café.

4. Tabernas y bodegones, mesones.

5. Sociedades gastronómicas.

D.— Establecimientos públicos especiales

1. Bares especiales categorías A y B.

2. Wiskerías.

3. Clubs.

4. Bares americanos.

5. Pubs.

E.— Otras actividades recreativas

1. Discotecas y salas de baile.

2. Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos cafés cantantes, cafés-conciertos.

3. Salas de bingo, casinos o salas de juego.

4. Máquinas recreativas y de azar, salones recreativos.

Artº 2.2.37. Condiciones generales

1. En los establecimientos públicos se deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas.

— Superficie de la zona destinada al público: 10 m². (no computando los espacios en los que no pueda inscribirse un círculo de 1,20 m).

— Paso o anchura libre dentro de la barra: 0,60 m.

— Paso o anchura libre exterior a la barra: 1,20 m. (0,80 m. donde no exista barra).

— Anchura de barra: 0,40 m.

2. Cuando se realicen obras de reforma en locales existentes que no cumplan las dimensiones mínimas señaladas, deberán adaptarse al menos las dimensiones de barra y pasos a lo establecido en el punto anterior.

3. Si el sistema de ventilación es natural, deberá estar en funcionamiento siempre que el local esté abierto al público. Si ello impide el cumplimiento de las disposiciones respecto a emisión de ruidos, se deberá proveer al establecimiento de los sistemas de ventilación forzada necesarios.

4. No se admiten locales independientes en sótanos o semisótanos.

5. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano para actividades que supongan la estancia de público, excepto aseos. Tampoco se permiten cocinas o locales con puestos permanentes de trabajo.

En los casos de edificios calificados de interés con bodega o sótano a mantener, podrá autorizarse el uso de comedor hasta una capacidad máxima de 30 plazas.

Artº 2.2.38. Condiciones específicas relativas a distancias entre establecimientos y actividades.

1. A los efectos de la aplicación de este artículo, se consideran los siguientes grupos de establecimientos y actividades, con referencia a su clasificación según el artículo 2.2.36.

— Grupo I: Cafés y Bares (C.2), Cafeterías, Chocolaterías, Degustación de café (C.3), Tabernas y Bodegones, Mesones (C.4), Bares especiales categorías A y B (D.1) Wiskerías (D.2), Clubs (D.3), Bares americanos (D.4), Pubs (D.5), Discotecas y Salas de baile (C.1), Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos, cafés-cantantes, cafés-concierto (C.2).

Se asimilarán a este grupo establecimientos tales como croissanterías, champañerías y, en general, todos aquellos que conlleven la expedición y consumo de bebidas.

Igualmente, estarán incluidos en este grupo los bares-restaurantes, estando excluidos los restaurantes que se anuncien exclusivamente como tales y si existe una barra de bar, ésta es de carácter secundario respecto del uso principal (se entiende que ello es así cuando el espacio destinado a barra y público de barra no excede del 10 % de la superficie útil de la actividad).

— Grupo II: Salas de bingo, casinos o salas de juego (C.3) y máquinas recreativas y de azar, salones recreativos (C.4).

— Grupo III: El resto, no afectado por las condiciones específicas de distancias.

2. Las distancias mínimas a observar serán:

— 40 metros entre establecimientos del grupo I, excepto en el Centro Histórico, donde se exigirán 25 metros.

— 75 metros entre establecimientos del grupo II.

La medición de distancias se hará por el vial más corto. Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo se considerará en cada caso, una línea cuyo principio será el límite en fachada del local que ocupe la actividad ya autorizada, en el lado más próximo a la que se solicita, y el final el límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar en su lado más próximo a la ya ubicada.

A efectos de esta ordenanza se considerará "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean estos, de dominio público permanente, y a falta de ellos los terrenos de dominio público o uso público por los que transiten los peatones.

Se entenderá por "fachada" todos los paramentos exteriores de local o locales que se considerarán como constitutivos de una sola fachada cuando entre ellos no exista solución de continuidad.

En el anexo se expresan gráficamente los ejemplos de medición de distancias más frecuentes.

No se concederán ampliaciones que supongan una distancia inferior a la indicada o una reducción de la distancia existente en el supuesto de que ésta ya fuera inferior a la indicada.

3. Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada anteriormente.

La respuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados, no genera automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de la licencia, se da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de la solicitud de la licencia.

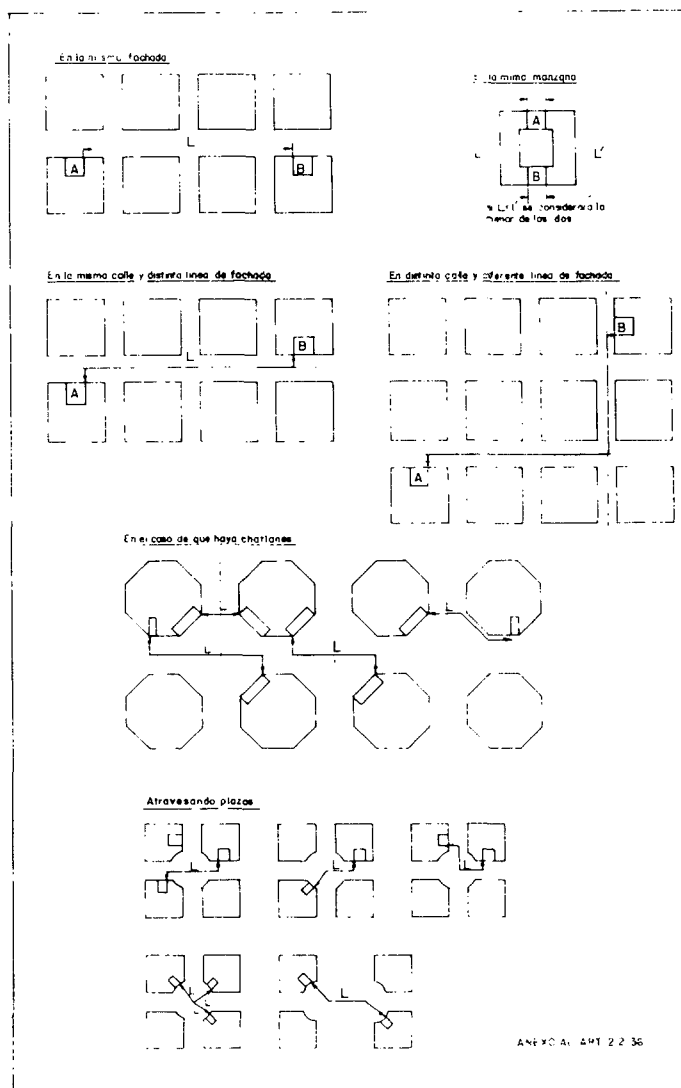
4. Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo, de los establecidos en el apartado 1 de este artículo, o en caso de que sean actividades incluidas en los grupo I y II, a actividades comprendidas en el grupo III. Cuando se trate del paso de una actividad del grupo III al grupo I ó II, del I al II o viceversa, el cambio sólo será posible en el caso de que se cumplan las distancias que se establecen para el grupo correspondiente a la nueva actividad.

5. Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará, independientemente de los datos a cumplimentar en el impreso correspondiente:

a) Plano a escala 1:500 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local, y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.

b) Plano a escala conveniente del local en el que se exprese con claridad su distribución, y su afectación por las viviendas más próximas.

c) Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.



Subsección undécima: Actividades previstas en el Reglamento de actividades M.I.N.P.

Artº 2.2.39. Carácter de estas Normas

Las presentes Normas tienen por objeto precisar las condiciones complementarias a las que se determinan con carácter general, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, acomodando sus normas a las peculiares características del Municipio de Logroño.

Son objeto de regulación las condiciones de concesión y tramitación de las Licencias que ha de otorgar este Ayuntamiento, de las actividades e instalaciones que se relacionan a continuación:

1. Las que, en principio, se consideren sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2. Las que por su poca entidad no estén sometidas a dicho Reglamento, y este Ayuntamiento exija medidas correctoras, no obstante.

La tramitación por uno u otro sistema se determinará de conformidad con lo que resulte de los Informes Técnicos, teniendo en cuenta la accesibilidad e importancia de las instalaciones, su potencia y uso, su destino familiar, industrial o comercial, ineficacia de medidas correctoras o limitaciones impuestas anteriormente y otros factores.

Artº 2.2.40. Condiciones Técnicas

1. Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Ordenanzas de la Edificación. Dichas chimeneas deberán tener un registro practicable de sección circular, con diámetro no inferior a 6 cm. para toma de muestras. Estará situado a una distancia no inferior del triple del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.

Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc...).

A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva. Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.

2. Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en la NB-PCI/91 y del tipo aprobado por el Servicio Municipal de Bomberos.

Artº 2.2.41. Otras limitaciones

Los valores máximos de contaminantes a la atmósfera serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. de 22 de Abril), por el que se desarrolla la Ley 38/1.972, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Las limitaciones generales en cuanto a vertidos serán las establecidas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

No se permite en ningún tipo de suelo el levantamiento de construcciones o instalaciones ni el desarrollo de actividades relacionadas con la producción de energía nuclear así como el envase, almacenamiento y transporte de combustible nuclear.

En materia de ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto con carácter general a la Ordenanza Municipal para la Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, o Normativa que la sustituya.

Artº 2.2.42. Actividades existentes

Quienes a la fecha de 4 de Julio de 1985 vinieren ejerciendo actividades de las incluidas en esta subsección, con la debida Autorización Municipal, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que le incumbe de establecer los elementos correctores necesarios que se regulan en esta Ordenanza. En caso de que sea técnicamente imposible establecer los elementos correctores y en consecuencia, fuese necesario suspender la actividad o trasladarla, se indemnizará al propietario de la misma con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1.954.

ACTIVIDADES	F. RESIDENCIAL	2º. INDUSTRIAL (art 2.2.6)	3º. AUTOMOVILES (art 2.2.21)	LOCALS COMERCIALES Y TIENDAS (art 2.2.8)	6º. OFICINAS	7º. ENSEÑANZA	8º. SANIDAD	9º. ESPECTACULOS PUBLICOS, CULTURALES E INSTALACIONES TURISTICAS RECREATIVAS (art 2.2.36)	10º. RELIGIOSO	11º. RECREACION
1. FERIA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
2. FERIA DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
3. FERIA DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
4. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
5. FERIA DE PRODUCTOS DE LA AGRICULTURA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
6. FERIA DE PRODUCTOS DE LA GANADERIA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
7. FERIA DE PRODUCTOS DE LA MINERIA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
8. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
9. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
10. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA TEXTIL	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
11. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA PAPER	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
12. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA QUIMICA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
13. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA ELECTRONICA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
14. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA METALURGIA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
15. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CERAMICA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
16. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA VIDRIO	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
17. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA PASTA DE PAPER	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
18. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA ALUMINIO	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
19. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA COBRE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
20. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA PLATA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
21. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA ORO	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
22. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CARBON	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
23. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA PETROLIO	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
24. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA GASES	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
25. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA ELECTRICIDAD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
26. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA TELEFONIA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
27. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA RADIO	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
28. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA TELEVISION	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
29. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CINE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
30. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA FOTOGRAFIA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
31. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA MUSICA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
32. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA DANZA	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
33. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
34. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA ACTRIZ	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
35. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA COMEDIANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
36. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
37. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
38. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
39. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
40. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
41. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
42. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
43. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
44. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
45. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
46. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
47. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
48. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
49. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
50. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD

1. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE

2. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE

3. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE

4. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE

5. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE

6. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE

7. FERIA DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE LA CANTANTE DE CANTANTE

Sección Tercera: Coexistencia de Usos**Artº 2.2.43. Alcance**

Se establece en cuanto a la coexistencia de usos un cuadro que contempla las situaciones descritas en el artículo 2.2.2. y los usos considerados en el 2.2.3. con el desarrollo que específicamente se señala en cada subsección.

Así como la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad regulaba la coexistencia de usos a escala de uso global o clasificación del suelo, este cuadro determina las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso de referencia concretamente asignado en los Planes Parciales o en el Suelo urbano por el Plan General.

En los Planes Parciales puede optarse por remitirse estas Normas o señalar una regulación específica de los usos permitidos en coexistencia.

Las situaciones contempladas en la tabla no incluyen las complementarias a la principal, como entresijos, altillos o sótanos, cuya utilización para cada uso concreto se regula en los artículos correspondientes.

Al igual que en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad las lógicas limitaciones del cuadro pueden superarse mediante los instrumentos allí establecidos, y en último extremo mediante la aplicación más restrictiva de las posibles.

Los usos de referencia "complementarios de la vivienda" deben entenderse como:

— Usos que suponen una dotación para el conjunto de viviendas de la manzana o zona. Se entienden como tales los aparcamientos de automóviles turísticos y el equipamiento no comercial: guarderías, deportivo, asistencial, religioso y sanitario.

— Usos que suponen una continuación o ampliación de los situados en planta baja de edificios limítrofes. Se entienden como tales cualquier otro uso de los señalados como coexistentes con el de referencia en la tabla correspondiente y en las situaciones en ella señalada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda", (excluido el mero almacenamiento) debe ser inferior al 50% de la superficie útil total del local.

2. Los supermercados, discotecas, salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, bingos, casinos y salas de juego cuya superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda" (excluido el mero almacenamiento) supera los 500 m², deberán ser objeto previamente a la concesión de un Estudio de Impacto condicionante de la misma en el que se deberá aportar solución debidamente justificada a los posibles problemas de generación de tráfico, aparcamiento, seguridad y posibles molestias.

CAPITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN**Artº 2.3.1. Regulación ordenancística**

Las disposiciones relativas a suelo urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del suelo urbano que les sean de aplicación.

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios**1. CONDICIONES GENERALES**

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de la edificación en más de 1,80 m.

b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a la N. T. E. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m. la altura de la edificación.

c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia del suelo de la última parada (correspondiente a la última planta de las permitidas), igual o inferior a 6,20 m. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).

d) El alero, que podrá volar 15 cm. más que el vuelo máximo permitido. Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida deberán ejecutarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas.

2. EDIFICACIONES CON UN NUMERO DE PLANTAS IGUAL O SUPERIOR A B + 2 O CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10 M.

— Cuando se construya tejado inclinado como solución generalizada de la cubierta del edificio (es decir, ocupando la totalidad de su coronación, excepto patios), los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima.

— Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme,

salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas. Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas. Se permiten paramentos verticales en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, y petos verticales, situados entre el plano de fachada y el de vuelos; en ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

3. EDIFICACIONES CON UN NUMERO DE PLANTAS INFERIOR A B + 2

En estas edificaciones las soluciones de remate de cubierta se consideran de libre composición con las limitaciones siguientes:

— Cualquier elemento de la cubierta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la línea de cornisa máxima.

— Se prohíbe la construcción de más superficie de forjado horizontal por encima de la línea de cornisa que la necesaria para la maquinaria del ascensor, si existe.

— A efectos de los retranqueos establecidos en función de la altura, se computará la altura máxima alcanzada por cualquier elemento de la cubierta.

— Todos los paramentos verticales o petos que surjan de la composición de la cubierta serán ciegos y sin ningún tipo de abertura.

— La superficie utilizable bajo cubierta no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes al apartado 2 de este artículo.

— En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificadas.

— En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados exclusivamente para los usos siguientes:

a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m² en edificios de vivienda colectiva o 16 m² útiles de trastero por cada 90 m² útiles en edificios de oficinas o comerciales.

b) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.)

En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie de trastero, si bien, la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.

c) Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa y trastero-almacén sin limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas (art. 2.2.3, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g)

d) En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Para la iluminación de los espacios descritos se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m² por trastero, o por cada 25 m² de superficie utilizable bajo cubierta situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

En edificios existentes afectados por Ordenanzas Especiales I, II, III y IV, podrán admitirse usos y soluciones distintas de aprovechamiento e iluminación si resulta necesario para la consecución de los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados (siempre que se traten de soluciones tradicionales, excluyéndose expresamente ventanas practicables en el faldón de la cubierta), circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por el Ayuntamiento.

En ningún supuesto se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa.

Artº 2.3.3. Patios

A efectos de este artículo se entenderán comprendidos los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, cocina-comedor, despachos, dormitorios y, en general cualquier habitación vividera, así como escaleras.

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 accesible. No se permiten cobertizos, acumulación de materiales o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene.

Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 2/9 de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizo ni saliente de ningún género en toda su altura. Las luces rectas serán iguales o superiores a su diámetro. En parcelas existentes (no procedentes de nuevas parcelaciones) con dimensión de fachada igual o inferior a 14 mts. se permitirá la aplicación de una fórmula de compensación consistente en la reducción de hasta 0,5 mts. en un sentido aumentando la otra dimensión en proporción igual a 4 veces la reducida.

Cuando al patio sólo recaigan escaleras o espacios no susceptibles de convertirse en habitaciones vivideras (pasillos, aseos, etc.), se considerará suficiente para su dimensionado la inscripción del círculo mínimo de 3 m. de diámetro.

Para que un hueco pueda abrir al patio, debe cumplirse la condición de que se pueda trazar dos tangentes al círculo mínimo exigido desde los extremos (mochetas) del hueco.

Se considerarán situados en el paramento exterior, a los efectos de la condición anterior, los entrantes aterrizados en profundidad menor de 1,50 m., siempre que su abertura sea vez y media su profundidad.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitarse la licencia.

En el caso de que las fincas colindantes sean de la misma propiedad, se exigirá la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, aunque se enajenase cualquiera de ellas.

La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose, no obstante, la separación por muros en la planta baja, cuya elevación no exceda de dos metros, pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros dos metros.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la altura, cuando éstas aparezcan en una longitud igual o superior a 1/3 de su perímetro.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud "L" del frente abierto no será inferior a 2/9 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media al frente abierto de fachada.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos salvo que existan otras en la misma habitación.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

Artº 2.3.4. Salientes en fachada

— Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 mts. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de la calle.

— Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas máquinas o "quita y pon" y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán a menos altura de 2,20 m. desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0,50 m. del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para tribunas, balcones y voladizos.

— En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

— Por encima de los 3 m. de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc.... prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc. y en todo caso aquellos que tengan una superficie volada (en sección vertical perpendicular a la fachada) superior al producto del máximo vuelo permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15.

— En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

1. El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.
2. A la altura de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.
3. A partir del punto situado a 2,30 m. de altura y 0,40 m. de saliente podrá incrementarse el vuelo en igual cuantía en que queda incrementada la altura sobre rasante (línea 45º) hasta un máximo de vuelo de 1/5 de la anchura total del soportal o pasaje (en Gran Vía 1,20). La superficie volada tendrá las mismas limitaciones que las establecidas para el caso general en el punto 4.

4. Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

Artº 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos

1. Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,60 mts. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada. En caso de existir entreplanta el vuelo arrancará por encima de ésta.

2. No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela, que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.

3. Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia. También se exceptúa cuando se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Las terrazas quedarán separadas 0,60 mts. de las medianerías.

4. Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos

correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que por sus dimensiones y características impida el paso y las vistas entre tramos distintos.

CAPITULO IV. CONDICIONES TECNICAS

Artº 2.4.1. Normas Constructivas

a) Cimientos

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que lindan con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 metro a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes definidos gráficamente, retallos hacia la parte de la calle.

b) Muros

Se permiten todos los sistemas menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes como mínimo será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento que proporcionen los dichos 12 cm. de ladrillo macizo.

c) Forjados

Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.

d) Cubiertas

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, salvo madera, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

La limitación respecto a la utilización de la madera, podrá modificarse de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración del cumplimiento escrupuloso de la Norma C.P.I/91.

Artº 2.4.2. Comunicaciones verticales

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-91. En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes:

VIVIENDAS POR PLANTA

Nº plantas (No incluye baja)	1	2	3	4	5	6
Hasta 4	A = 1,10 N = 1*	1,10 1*	1,20 1*	1,20 1*	1,25 1*	1,25 1*
5	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 1	1,25 1	1,30 1	1,30 2
6	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 1	1,25 2	1,30 2	1,30 2
7	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2
8	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2
9	A = 1,25 N = 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2	1,40 2	1,40 2
10-11	A = 1,25 N = 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2	1,40 2	1,40 3
12-13	A = 1,25 N = 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2	1,40 3	1,40 3
Más de 13	A = 1,30 N = 2	1,30 2	1,40 2	1,40 3	1,50 3	1,50 4

A = Ancho de escaleras. N = Número de ascensores

Cuando el nº de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

Cumplidos los mínimos anteriormente establecidos mediante escaleras con ventilación a patio, de las características señaladas en el artículo 2.3.3, podrán disponerse escaleras adicionales de emergencia sin ventilación a patio. En este supuesto, dichas escaleras adicionales no se computarán a los efectos del cuadro de mínimos exigidos, debiéndose dar acceso a todas las dependencias a través de las escaleras ventiladas a patio.

* La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más tres plantas de piso, o a una altura de 10,75 mts. desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar un ascensor con arreglo a la Tabla.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cms.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,20 mts.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 18.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

— Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

— Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

— Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.

— Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 mts., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

— Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cms. medidos horizontalmente.

— La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m².

— En edificios de hasta cuatro plantas y 14 mts. de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera, en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 mts. de diámetro.

Artº 2.4.3. Portales y accesos a garajes

El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 mts. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de 2 mts. o la suma de los anchos de las escaleras si fuera mayor que 2 m. En cualquier caso, alcanzado el ascensor o la escalera, el resto del portal mantendrá un ancho mínimo de 1,30 m. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o de industria ni su altura puede ser inferior a la de la planta baja.

No podrán construirse entreplantas encima del portal como aprovechamiento añadido al permitido con carácter general.

Los accesos por rampa a garaje-aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 m. de ancho y 5 m. de profundidad entre la línea de fachada y el inicio de la rampa. En ningún caso el recorrido de las puertas invadirá el espacio público.

Este espacio horizontal de espera no será necesario en el caso de viviendas unifamiliares que no tengan acceso directo a vía pública. En general, cuando no coincida la alineación de fachada con la alineación de parcela, el espacio horizontal se tomará entre esta última y la rampa.

Artº 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera

Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.

El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:

a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc.)

b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia en el tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de vehículos de tamaño inferior a 100 m². útiles, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

Las características técnicas de los vados serán las exigidas en el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización en el término municipal de Logroño, si estuviera en vigor. En su defecto, las determinadas por el Servicio correspondiente.

Artº 2.4.5. Superficie de iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

Asimismo otro conducto será necesario para la ventilación de despensas cuando carezcan de iluminación y ventilación directas.

Se prohíbe la colocación de rejillas de ventilación en espacios de tránsito público, sea peatonal o rodado, o donde pueden interferir con servicios públicos existentes o previstos.

Artº 2.4.6. Chimeneas

1. Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de ocho plantas.

b) Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm². y la de los conductos individuales, de 150 cm².

d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

f) El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por

lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm². de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 mts. como mínimo o inmediatamente debajo del techo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm². de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,40 mts. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 mts. por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles.

Se entenderán adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características anteriores y que sean autorizados por el Organismo específicamente competente.

n) Los shunts o chimeneas de ventilación deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

2. Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

b) Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

c) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

d) La altura libre de la chimenea ha de ser como mínimo de 1,10 m. y como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo en terrazas planas situado a menos de 10 m. y del cumbrero en cubiertas inclinadas.

e) Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Artº 2.4.7. Retretes y aseos

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 mts. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocina ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Artº 2.4.8. Instalaciones mínimas

En viviendas serán preceptivas la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente, y calefacción, o como mínimo instalación eléctrica para calefacción, debiéndose cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de estas instalaciones se hallen vigentes.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o en su caso bote sifónico, siendo registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura Economía y Técnica de la Construcción.

Las bajantes serán de zinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior o de plásticos autorizados por la Dirección General antes citada.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y cámaras de arena.

Cuando las bajantes vayan por el exterior se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común. En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

Artº 2.4.9. Fosas Sépticas

Las fosas sépticas se calcularán de forma que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro que puede ser único para un grupo de edificios aunque las fosas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos, matas de follajes perennes, romero, mirto, laurel, etc. El filtro será de cok, grava, pizerra, o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que le garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 metros.

Artº 2.4.10. Cerramientos de parcelas

— Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratadas.

— No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

— La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 metros salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior (Defensa, Seguridad del Estado, etc.).

— Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2,50 m., cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo.

— Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerraje ría transparente, complementado o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc.).

CAPITULO V. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artº 2.5.1. Ambito de aplicación

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

— Normas de aplicación directa, derivadas de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo y su concordante el 98 del Reglamento de Planeamiento.

— Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, o a la Comisión del Patrimonio Histórico de La Rioja por la Legislación específica sobre la materia.

— Normas específicas relativas al Centro Histórico y contenidas en el Plan Especial.

— Recomendaciones y directrices establecidas en los planes de ordenación del suelo urbano.

— Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Artº 2.5.2. Composición arquitectónica

— Las construcciones afectadas por Ordenanzas de Protección, se atenderán a lo dispuesto en las mismas.

— En el resto de los casos, las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen.

A este respecto, la Memoria del Proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes.

Podrá sustituirse el alzado completo de los colindantes por un esquema dimensionado de los elementos significativos (cornisa, impostas, huecos, etc.) acompañado de fotografías.

— Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en la ejecución de los mismos y reformas de plantas bajas, se considerará la fachada en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares de las fachadas.

Artº 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios

En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que podrá apreciar los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

1. La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que en una hoja DIN A 4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.

2. Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial. A tal efecto el peticionario de licencia individual presentará una certificación del acuerdo de la Junta en que se adoptó el modelo y fotocopia de la hoja de características aportadas por la casa instaladora.

3. Respecto de los modelos de cerramiento es preciso indicar que deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.

4. El cerramiento definido en los puntos anteriores exige el mantenimiento de los muros de fachada y cerramientos originales; en tal supuesto no se considera como vuelo cerrado o superficie de techo edificada. Por tanto, no supondrá incremento del volumen o superficie de los edificios existentes. Esta tolerancia no se extiende a las obras de nueva planta, en las que deberá atenderse a la regulación que con carácter general se establece en estas normas, ni tampoco se permitirán en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entranes situados en planta de ático superiores a 1,50 m. de profundidad.

En general se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

5. En aquellos edificios incluidos en el catálogo no se podrán realizar este tipo de acciones ni siquiera en planta baja, sin que previamente se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza correspondiente de las expresadas en el Título III Capítulo V.

6. A efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, no se considerarán computables cuando se obtengan espacios cerrados inferiores al 10% de la superficie útil de la vivienda y supongan un incremento inferior a 3 m². útil de la habitación a la que estén vinculados.

Artº 2.5.4. Medianeras

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

— Se tratarán con materiales propios de éstas los paramentos de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con el edificio contiguo en el planeamiento previsto.

— En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero en ejecución del Plan se ocultarán por edificación del colindante, el paramento tendrá el carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

— Para las medianeras existentes colindantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Artº 2.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara- vista las lonjas y bajos comerciales no utilizados, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2,5 m. de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no permitiéndose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Artº 2.5.6. Conservación y Ornato Públicos

Sin perjuicio de lo que establezcan los Planes de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno podrá acordar condiciones de ornato público de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles con carácter general o para determinadas zonas o calles. Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas condiciones.

El Ayuntamiento podrá también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación. Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

Artº 2.5.7 Rótulos

— En las fachadas de edificios no sujetos a Ordenanzas Especiales, los rótulos se atenderán a las siguientes condiciones:

1. En planta baja, se permiten adosados a la fachada y en banderín perpendicular a la misma, con las condiciones de volumen establecidas en el artículo 2.3.4.

2. Donde exista entreplanta, se permite un rótulo adosado por actividad, siempre que se sitúe centrado en el antepecho de un hueco, sin sobrepasar la anchura de éste y con una altura máxima de 0,60 m.

3. En el resto de la fachada se prohíben los rótulos de cualquier clase, incluso los situados interiormente y que pueden ser vistos desde el exterior a través del acristalamiento del edificio, los toldos, persianas o contraventanas

con rotulación o logotipos, etc.

— Los rótulos luminosos se limitarán a la planta baja, prohibiéndose en el resto.

— Se prohíben expresamente los rótulos en las paredes medianeras.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artº 2.6.1. Seguridad y solidez en las construcciones

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones sin que ello represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño a personas o bienes.

Los elementos utilizados en la extinción de incendios deben ser del tipo aprobado por el Servicio Municipal de Bomberos.

Artº 2.6.2. Vallas de precaución y vallado de obras

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2 metros como mínimo de altura. El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, dejando en todo caso un espacio libre de todo obstáculo en acera no inferior a 80 cm. La Alcaldía, previo informe técnico, y a fin de posibilitar adecuadamente el tránsito de peatones, podrá alterar las anteriores características y la sustitución de la valla por otro sistema de protección.

Cuando se trate de obras circunstanciales que no supongan una necesidad de vallado de precaución, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

Una vez finalizadas las obras indispensables en la planta baja, se sustituirá la valla de precaución por una protección volada a más de 3 m. o sobre pies derechos.

La anchura de la protección, altura y ángulo de los petos de la plataforma y en su caso la colocación de más plataformas, redes u otras protecciones, se ejecutarán con arreglo a las características del edificio, debiéndose garantizar la seguridad de los viandantes y cumpliendo, en su caso, la normativa legal que le sea de aplicación.

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

Entendiéndose la instalación de las vallas con carácter provisional en tanto duren las obras, cuando éstas se interrumpan durante más de un mes deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de las plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

Artº 2.6.3. Protección del arbolado y Servicios Urbanísticos.

Los vados para vehículos deberán ubicarse de tal forma que no afecten al arbolado existente o previsto, servicios urbanísticos y mobiliario urbano, salvo imposibilidad demostrable y reconocida por el Ayuntamiento, que establecerá las medidas alternativas oportunas.

Cuando se realicen obras próximas a una plantación de arbolado, servicio o tendido existente, se atenderá a respetarlos, estableciendo las protecciones necesarias para que no se les dañe. Cuando a pesar de ello sea necesario afectar parcial o totalmente los servicios o arbolado existente se atenderá a hacerlo previa autorización del servicio correspondiente, y en el caso del arbolado coincidiendo con la época de reposo vegetal, debiéndose cortar con hacha las raíces alcanzadas de grueso superior a 5 cms., que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado y procediendo al retapado de las raíces en un plazo no superior a 3 días desde la apertura de la zanja, regándose a continuación.

Queda prohibido depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos y utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquel.

Tanto en el diseño de nuevos espacios verdes públicos o privados como en los ya existentes se dejarán zonas libres de arboleda en las proximidades de líneas eléctricas de alta tensión que hayan de mantenerse con los criterios en cuanto a distancias establecidas en el artículo 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas aéreas de Alta Tensión.

Artº 2.6.4. Pasos provisionales para entrada de Vehículos

Durante la ejecución de las obras deberá construirse el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Los pasos para entrada de vehículos se realizarán bajando el bordillo y manteniendo la acera en perfectas condiciones de rasante y pavimento

siendo las obras correspondientes por cuenta del peticionario. En su disposición deberá respetarse el arbolado existente, siempre que no se demuestre la imposibilidad de hacerlo así.

Sus características técnicas se determinarán por el Servicio correspondiente.

Artº 2.6.5. Aparatos elevadores y Grúas torre

Los aparatos elevadores de materiales y las grúas torre no podrán situarse en la vía pública, y si en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos excepcionales y con autorización pertinente.

La instalación de estos aparatos se ajustará a las disposiciones generales reguladoras de la materia. En el caso de las grúas torre, como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución. No obstante, en casos debidamente justificados podrá permitirse rebasar el límite citado siempre que por parte del facultativo director de la obra se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública. Si, por las dimensiones del solar, el área del funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica, áreas de barrido de otras grúas, elementos situados en la cubierta de las edificaciones, etc.

En los supuestos excepcionales del presente artículo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Si en un mismo solar se instalan dos o más grúas, deberán limitarse sus áreas de barrido, de forma que no sean coincidentes al mismo tiempo.

Artº 2.6.6. Cerramiento de solares

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en el plazo máximo de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

— Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En el caso general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente.

— Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

Artº 2.6.7. Obras de excavación de sótanos

Para la excavación de sótanos que puedan afectar por su proximidad a los servicios de agua, electricidad y pavimentación de aceras y calzadas deberá presentarse, junto con los documentos exigidos para obtener la licencia, el procedimiento constructivo para realizar las obras de excavación y cimentación, suscrito por técnico competente, que garantice la no afección del viario público.

Artº 2.6.8. Deber de conservación

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe Técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Comisión de Gobierno para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico. Si las características de la obra a ejecutar así lo exigen, el propietario del inmueble deberá presentar el correspondiente proyecto técnico para obtener la licencia de obra.

Se le apercibirá de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos

o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artº 2.6.9. Ejecución Subsidiaria

1. Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia en el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

2. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

3. A la vista de este informe, la Comisión de Gobierno, acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

4. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en periodo voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

5. Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artº 2.6.10. Peligro inminente

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

Artº 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.
2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos elementos, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo Vr el valor de reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos.

Ce Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log. X - 1)^2$$

Siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(Cu), Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0,55.

4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

TITULO III.

REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 3.1.1. Aplicación de las Normas

— Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 12-2 f de la Ley del Suelo.

— Las normas de este Título se aplicarán al suelo urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

— Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

No obstante, en desarrollo de este Plan y por iniciativa de la Administración, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

— Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineación, interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al artº 154-3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

— Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines, y zonas libres privadas.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

— A las edificaciones comprendidas en el apartado anterior, se les aplicará lo dispuesto en el artículo 60-2 y 3 de la Ley del Suelo.

Artº 3.1.2. Planos-base para el suelo urbano

— Los planos que han servido como base para la propuesta en suelo urbano se han confeccionado partiendo de distintas fuentes documentales:

1. Un levantamiento hecho ex-profeso por la Unidad Técnica de Urbanismo mediante coordenadas, a escala 1:1.000 y sin completar en el momento de entrega de este documento.

2. Para algunas zonas (carretera de Soria), un levantamiento por coordenadas realizado por restitución de vuelo con fecha Junio de 1989, propiedad de este Ayuntamiento.

3. Levantamiento por coordenadas a escala 1:5.000, facilitado por la Comunidad Autónoma de La Rioja.

4. Otras fuentes como un levantamiento a escala 1:1.000 de la zona Oeste de la ciudad (1.982) levantamientos del planeamiento parcial anterior (San Lázaro, Prado Viejo) etc.

5. El plano catastral de urbana actualmente en vigor, que se ha utilizado para completar los anteriores en cuanto a parcelario, alturas existentes, etc.

— La culminación del trabajo de levantamiento por coordenadas y nuevos planos catastrales supondrán el perfeccionamiento del plano base y por lo tanto el ajuste de alineaciones, límites y divisorias planteadas en la propuesta, pudiendo ser sustituida la cartografía actual por la nueva corregida mediante el mecanismo expresado en el artículo 1.1.6. de las presentes Normas.

CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

Artº 3.2.1. Parcela edificable

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.

Dimensiones mínimas

ZONA	USO	SUPERFICIE	FACHADA	RETRANQUEO (frontal)	RETRANQUEO (lateral) y trasero)
		m ²	ml.	ml.	ml.
General	residencial	360	14	-	-
Centro Histórico	residencial	66	3	-	-
Montesoria	residencial	250	8	-	-
	industria grande	4.000	40	10	7,50
Cantabria I	industria pequeña	4.000	40	10	5
	talleres agrupados	500	15	10	3*
Cantabria II	industria grande	4.000	40	5	3
Cascajos San Lázaro	industria pequeña	2.000	30	5	3**
La Portalada	talleres agrupados	500	15	5	3**
General	industrial	300	8	-	-

* Respecto al lindero original

** En parcelas menores a 2.000 m². no son necesarios los retranqueos laterales, aunque sí los traseros señalados.

Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones:

a) Que haya estado o esté edificada con la misma configuración de parcela.

b) Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general, todas las relaciones entre Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

Artº 3.2.2. Alturas de la edificación

— La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las plantas bajas y de 3 m. para las de piso.

— Así cuando se señala en planos "B" o "B + ", quiere decir que $H = 4 + (3 \times 3) = 13$ m; cuando se indica "B", $H = 4$ m.

Cuando se señala en planos con un número (por ejemplo 3), el módulo a aplicar por la primera planta (baja o entresuelo) es de 3,50, y de 3 m. para la restante. Así cuando señala en planos "3", $H = 3,50 + (2 \times 3) = 9,50$ m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m. y de 3 m. para las entreplantas (E) y áticos (At).

— Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre Hl. mínima	Altura Libre estricta mín.	Altura sobre rasante H _r máx.
Sótanos y semisótanos	2,20	2,00	1,00
Planta baja	3,00	2,60	4,00
Plantas pisos, entreplantas, ático	2,50	2,20	—

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B).

— En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

— Se tolerará una altura sobre rasante máxima en planta baja de 4,50 m. cuando simultáneamente se construya entresuelo para dedicar el conjunto de la planta baja a uso de aparcamiento de vehículos.

Artº 3.2.3. Tribunas, balcones, voladizos

— El vuelo máximo en el suelo urbano se determina gráficamente en los planos correspondientes.

No obstante, y para las zonas en que no está señalado, se obtendrá mediante la aplicación de estas reglas:

a) No se permiten vuelos por debajo de 10 m. de anchura de calle o espacio al que recaiga, salvo lo dispuesto para el Centro Histórico.

b) El vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle, espacio abierto

o plaza, con un máximo de 1,20 m.

— Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada, sin otras limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

— En el recinto del Centro Histórico regirán las prescripciones, en cuanto a vuelos, del artículo 3.5.15.

Artº 3.2.4. Medianeras

— Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

— Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, solo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25°.

— En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Artº 3.2.5. Fondo edificable

El fondo edificable se delimita en los planos correspondientes para cada situación.

Cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones, se derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable en altura superior a 30 m., se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Artº 3.2.6. Retranqueos

— En las zonas que se planifican con volumetría definida, las alineaciones exteriores son vinculantes, requiriendo su alteración la tramitación de la figura de planeamiento que corresponda (Estudio de Detalle o Modificación de Plan General). Las alineaciones interiores tienen el carácter de máximas, pudiendo retranquearse respecto a las mismas.

1. Se admiten retranqueos en la última planta, a modo de áticos, siempre que se garantice a juicio del Ayuntamiento el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes.

2. En la planta baja se permiten fachadas porticadas formando soportales de uso público, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda su extensión, sea como mínimo de 1,80 m. y su altura libre mínima de 3,60 m. Las condiciones de acabado serán las establecidas en el artículo 3.3.6.

3. Los propietarios de las fincas retranqueadas asumirán los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran a su vez retranqueado. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

4. En el Centro Histórico y edificios con ordenanzas de protección no será de aplicación esta normativa.

— En el resto de zonas (residencial abierta, residencial aislada, industrial, etc.), se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes.

Artº 3.2.7. Chaflanes

— En los planos de ordenación se señalan gráficamente algunos chaflanes de importancia o existentes actualmente. Tienen carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público a todos los efectos.

— En las esquinas con un ángulo inferior a ciento cuarenta grados centesimales se deberá disponer un achaflanamiento perpendicular a la bisectriz al menos en planta baja, manteniéndose el dominio privado de ese espacio, lo que permite su ocupación en planta de sótano. Dicho achaflanamiento tendrá las características siguientes:

a) Esquinas con ángulo comprendido entre los ochenta y los ciento cuarenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a tres metros. Alternativamente se admitirá situar un pilar de esquina, ampliando la longitud del chaflán de suerte que, como mínimo, quede una anchura libre entre la cara interior del pilar y el chaflán igual o superior a 1,50 m.

b) Esquinas con ángulo inferior a ochenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a cinco metros. No se admite la solución alternativa descrita para el caso a).

— En el Centro Histórico no se aplicará esta normativa, debiéndose ejecutar exclusivamente los chaflanes que se señalan gráficamente en los planos de ordenación.

— En los chaflanes del caso a), y aquellos señalados en los planos con las mismas características, se permitirá que los planos de vuelos se prolonguen hasta encontrarse en esquina. Para el resto de casos, no podrá volarse en prolongación, debiéndose producir un plano de vuelo adicional paralelo al chaflán.

Artº 3.2.8. Plano de alineaciones y volúmenes

La definición de alineaciones y volúmenes en el suelo urbano así como otras indicaciones se establecen en un juego de planos a escalas 1:1.000 y 1:2000.

La unidad edificatoria, o parcela edificable, tal como viene definida en el artículo 3.2.1., no se define en el juego de planos, debiendo atenderse al levantamiento catastral de urbana en lo que respecta a parcelario. Para facilitar la interpretación del plano se ha incluido en determinadas zonas y sin carácter vinculante la distribución aproximada de las parcelas en línea fina continua.

Las diferencias de uso quedan definidas mediante una línea gruesa, excepto cuando se trate de espacios públicos.

Las líneas gruesas de trazos separan diferencias de alturas, y la línea de puntos parcelas que tienen asignada una volumetría determinada.

Las alineaciones y profundidades de edificación que no vienen a coincidir con edificios propiedades existentes quedan suficientemente definidas dada la escala utilizada, aunque con frecuencia se señalan mediante cotas que en cualquier caso se consideran predominantes a cualquier otro tipo de medición.

Los vuelos permitidos a vía pública se señalan para la longitud de fachada afectada de la forma (1). Cuando son iguales para ambos márgenes de la calle se señalan en el centro; si son diferentes las condiciones, se duplica en los tramos correspondientes.

Los vuelos sobre recintos como patios de manzana se señalan de forma similar aunque sin acotar.

Los retranqueos mínimos obligatorios que afectan a determinadas parcelas se señalan mediante una línea de trazos discontinua. Cuando se trata de un retranqueo de áticos, así se señala.

No se admiten vuelos sobre espacios de retranqueo, salvo lo dispuesto en el artículo 3.3.11, para el uso industrial.

Los soportales, pasos y pasajes de carácter obligatorio se indican de la forma (2). Los existentes y los señalados sin rotulación se consideran de carácter no vinculante por parte del planeamiento.

La altura máxima de la edificación se señala mediante la suma del número de plantas indicado en planos aplicando la normativa contenida en el punto 3.2.2. y las correspondientes de ordenanzas especiales.

Las entreplantas permitidas se indican con "E", los semisótanos "SS" y los áticos "At". La inclusión entre paréntesis de la planta baja (B) o de la entreplanta (E) indica que estas plantas serán diáfanas, permitiéndose exclusivamente la existencia de la estructura sustentante y núcleos de comunicación vertical.

Los edificios ya construidos de disposición no convencional para los que se respeta su volumetría, se indican con la anotación "volumen existente" o "altura existente". En ciertas parcelas la volumetría se define señalando una altura máxima de cornisa, que se indica H. La edificabilidad adjudicada a una parcela se expresa en m²t. Puede señalarse la superficie de techo total adjudicada mediante la expresión St = , en m²t. Cuando la edificabilidad viene señalada en intensidad (m²t/m²s), se señala I =

Asimismo puede indicarse el número total máximo de viviendas permitido a la parcela.

En áreas afectadas por Planes Especiales de Reforma Interior se establece el aprovechamiento global expresado en uso característico residencial de la forma A .

En el plano se señalan otros tipos de indicaciones o referencias, remitiendo a parcelaciones específicas, etc. Todas ellas son de carácter vinculante.

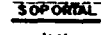
Ha de entenderse que todas las prescripciones relativas a edificabilidad, alturas máximas, número de plantas y retranqueos son concurrentes.

Las condiciones de edificabilidad, así fijadas, determinan la superficie de techo edificable máxima y la mínima, de acuerdo con la definición de estos conceptos recogida en el artículo 1.1.8.

Limites

- alineación
 ——— divisoria de altura
 ——— divisoria de parcela a
 efectos de edificab.

Ocupacion

- (1)  vuelo máximo
 ——— retranqueo mínimo
 ——— obligatorio
- (2)  soportal obligatorio
 pasaje obligatorio

Volumen y Alturas

- B planta baja H=4,00
 (B) planta baja diáfana
 E entreplanta
 (E) entreplanta diáfana
 SS semisótano
 At atico
 H= altura máxima de cornisa
 St= superficie máxima edificable en mt.
 I= superficie máxima edificable en m²t/m²s
 56vivi. de viviendas

CAPITULO III. DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Artº 3.3.1. Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Vivienda: Residencial, residencial abierta, residencial aislada.
- Usos complementarios de la vivienda.
- Comercial.
- Comercial (grandes superficies).
- Ferrocarril.
- Industrial.
- Almacén.
- Exposición.
- Bodegas.
- Dotacional Público.
- Dotacional Privado.
- Dotacional Residencial.
- Zonas libres de uso y dominio privados.
- Zonas libres de uso y dominio públicos: Parque, zona de recreo y expansión.

— Plazas y viario.

Artº 3.3.2. Uso vivienda

Corresponde a los espacios señalados en los planos de ordenación con las tramas "residencial", "residencial abierta" y "residencial aislada", considerándose a efectos de las condiciones de uso el residencial como uso de referencia o dominante.

1. Con la trama "residencial" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados en los que el Planeamiento opta por una alineación prefijada complementada por indicaciones de altura máxima, vuelos, y en algunos casos edificabilidad y número máximo de viviendas.

— Si se produce diferencia de alturas respecto a las edificaciones colindantes, se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando la diferencia de alturas sea inferior a 3 m. deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes. (artículos 2.5.4. y 3.2.4).

b) Cuando la diferencia sea mayor, se redactará Estudio de Detalle, en el que, además de justificarse la solución, deberán adoptarse medidas complementarias que garanticen la corrección de la solución espacial acabado y ornato de medianeras, satisfactorio aspecto de las líneas de cornisa, etc... En cualquier caso, la altura no podrá ser inferior a los 2/3 de la máxima autorizada en su situación.

2. Con la trama "residencial abierta" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de bloques aislados en los que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, número máximo de viviendas, vuelo, etc.

— Para justificar su correcta integración en la trama urbana y falta de incidencia sobre los predios colindantes es necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes interiores.

— A efectos de la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia, se estará a lo dispuesto para el uso residencial genérico, salvo disposición contraria en Ordenanzas Especiales.

3. Con la trama "residencial aislada", se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la vivienda unifamiliar. Se regula básicamente su edificabilidad y altura máxima.

a) En las parcelas así calificadas se podrán edificar agrupaciones o viviendas aisladas, siempre que exista un retranqueo respecto a parcelas independientes colindantes superior a $h-3/2$ metros.

b) A efectos de uso, en las zonas no ocupadas por la edificación se admiten los aparcamientos, actividades deportivas y recreativas, jardinería y arbolado.

c) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 25% de la ocupada en planta por el mismo.

Artº 3.3.3. Límites entre alturas distintas

Cuando en una misma manzana o bloque existen señaladas dos o más alturas diferentes, el límite entre las mismas viene fijado gráficamente en los planos correspondientes. Esta línea podrá modificarse o reajustarse levemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio de Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:

— La modificación no debe suponer alteración de la superficie edificable máxima de ninguna de las parcelas afectadas.

— No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos

— Para las zonas de uso "vivienda", no se permiten otras entreplantas que las señaladas en los planos de ordenación, aunque se admiten tratamientos de la planta primera de piso que se asimilen a su aspecto exterior, sin que ello suponga alteración de lo establecido en la Tabla de Usos Coexistentes con los de Referencia.

— En dichas zonas se permite la construcción de entrepisos en las condiciones siguientes:

1. La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m.

2. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior. Su uso será de almacenamiento o auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. No podrá tener acceso de público salvo en el caso de los servicios. En este caso, o cuando se establezca algún lugar de trabajo como oficina auxiliar, y privada, etc., el entrepiso deberá tener una altura libre estricta mínima de 2,00 m.

3. No se permiten cocinas, obradores o similares.

— Se permite asimismo la construcción de entrepisos para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entrepiso será de 2,00 m. como mínimo. Si la planta baja se dedica al mismo uso, su altura libre estricta podrá ser asimismo de 2,00 m. como mínimo.

Artº 3.3.5. Aparcamientos

La obligatoriedad de aparcamientos se establece para todo el suelo urbano con las siguientes características:

— En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:

a) En parcelas de más de 600 m², una plaza por cada 100 m² t. de edificación.

b) En parcelas de tamaño igual o menor a 600 m², una plaza por cada 125 m² t. de edificación.

Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.

— En uso industrial: Una plaza por cada 250 m² de parcela. Para que el espacio de retranqueo se considere utilizable, habrá de tener una anchura mínima de 7 m.

— Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m² en el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Recinto Histórico.

— Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o construcción con medios normales. A estos efectos se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:

a) Construcción de tres sótanos

b) Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos. En parcelas de menos de 400 m², se admite la construcción de un solo sótano si con él se cubren los 2/3 de plazas necesarias.

c) Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 360 m².

— Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor que 1 n2t/m2s y a lo establecido para uso residencial, el resto. No será obligatorio para el uso "estación transformadora".

— Los usos que supongan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciales, instalaciones deportivas, espectáculos, etc.) podrán ser objeto de una reserva superior, estudiando el Ayuntamiento cada caso específico.

— Tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación para determinadas dotaciones, o sustituir la reserva en interior

de parcela por aparcamientos exteriores. También podrá eximirse de la obligación a parcelas de superficie comprendida entre 360 m² y 500 m² y edificabilidad superior a 1.000 m² t., que por su especial configuración, el espacio utilizable para aparcamiento no permita la disposición de 8 plaza por planta.

Artº 3.3.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores

Son espacios de uso público en planta baja con salida directa por ambos lados a la calle o patio de manzana.

Se consideran "pasajes" los destinados al tránsito peatonal, y "pasos" los utilizables por vehículos. Pueden venir impuestos por el planeamiento o establecerse de manera voluntaria. En cualquier caso, su iluminación, ventilación, aislamiento y decoración deberá ser aprobada por el Ayuntamiento basándose en la reglamentación establecida al respecto. Los casos de nueva construcción deberán cumplir las condiciones de accesibilidad a minusválidos.

Para los no previstos en el planeamiento, las condiciones de diseño son las siguientes:

A. En los pasajes

La anchura mínima, libre de resaltos o pilares, será de 4 m., y la proporción de 1 a 5 de longitud o inferior. No se permiten con más de un giro de 90° en planta.

B. En los pasos interiores, la anchura mínima total será de 5 m. y la de cada calzada de 3 m.

En los casos de doble calzada, puede quedar subdividida para el apoyo de pilares, siempre que éstos queden protegidos por el bordillo a 0,5 m. de las caras exteriores de los mismos.

A fin de evitar interferencias de vehículos y peatones deberá disponerse al menos una acera de 1,5 m. como mínimo. Las dimensiones citadas se entienden libres de resaltos a pilares.

El Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de los pasajes, pasos y soportales impuestos por el planeamiento de la forma establecida en la reglamentación correspondiente.

Podrá aplicar el mismo sistema a los construidos por la iniciativa particular que se consideren de interés público en un acto expreso en el que el Ayuntamiento analizará la mejora que el soportal, pasaje o paso interior suponga para la red de itinerarios peatonales, la continuidad y comodidad de los mismos, la reducción de los recorridos, el acceso a las dotaciones y equipamientos, así como otras circunstancias relacionadas con los cometidos básicos antes enumerados.

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda

La cubierta se resolverá mediante terraza plana transitable.

— La altura para los usos generales será la señalada en el artículo 3.2.2.. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquella, no pudiendo sobrepasarla.

— Si hay zonas de contacto con otros edificios de superior altura en las que exista posibilidad de apertura de huecos, se creará una banda de 3 m. de anchura como mínimo cuya altura estará condicionada a la del forjado del edificio colindante, de tal forma que el pavimento de la terraza no supere en más de 20 cm. el de posibles habitaciones vivideras limítrofes.

— 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.

— También de forma excepcional, cuando se destine a aparcamientos se permitirá la construcción de entrepiso, siempre que se respete la altura libre estricta mínima, de 2,00 m.

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

— A los efectos de las Normas de uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada 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 establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.

— Deberán tener frente de fachada a las vías públicas en una dimensión de fachada equivalente en ml. al 2% de la superficie construida total (en m²), y como mínimo de 3 m. El frente de fachada citado puede ser obtenido por la suma de varios accesos, que para computar a estos efectos han de tener como mínimo 3 m. de anchura. No se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 60°. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.23.

Artº 3.3.8. Uso comercial

En las parcelas así calificadas se permite el establecimiento de instalaciones comerciales en general, según lo especificado en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia, excepto hipermercados.

En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

Se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación o el propietario de la

misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvincula la vivienda y la instalación comercial.

Artº 3.3.9. Uso Comercial (grandes superficies)

— En las parcelas así calificadas se permite el establecimiento de instalaciones comerciales de gran superficie (hipermercados, centros comerciales, grandes almacenes, etc.).

— En cuanto alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

— Los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2,00 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

— Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zona de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.

— La composición es libre, prohibiéndose tratamientos de fachadas incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones. Dado el volumen previsible de la actuación, el proyecto que se redacta estará especialmente atento a los aspectos de impacto visual, pudiendo condicionar al Ayuntamiento la actuación en este sentido, tanto en el proyecto de construcción como en posteriores intervenciones de incluso las de carácter provisional (elementos de carácter publicitario, etc.).

— Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones. No se admitirán soluciones como la división horizontal que desvinculen las viviendas a la instalación comercial.

Artº 3.3.10. Ferrocarril

Las zonas afectadas a esta calificación corresponden a las instalaciones existentes en la actualidad. Entre tanto no sea sustituida por las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior a redactar en el área afectada, se aplicará la siguiente normativa:

— Las zonas así calificadas habrán de destinarse a las instalaciones propias del tráfico ferroviario, así como a las dotaciones complementarias públicas conexas con el mismo.

— Las edificaciones habrán de tener como máximo 12 m. de altura, y estar separadas de los límites con otras propiedades privadas a una distancia equivalente a la de su altura y como mínimo 3m. Se exceptúan de la norma de altura los depósitos elevados y demás elementos singulares así como los actuales edificios de la estación.

— A efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios.

A. Zona de equipamiento ferroviario

Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

La edificabilidad en estas zonas será de 0,8 m²/m²s.

En esta zona se permiten los siguientes usos: Servicios ferroviarios (Estación, Correos, Paquete Exprés, AutoExpreso, etc.). Servicios de atención al viajero (restaurante, cafetería, comercio, instalaciones recreativas etc.) y equipamiento de la estación (oficinas, dormitorios, y viviendas de servicio, aparcamiento, etc.).

B. Zona Ferroviaria

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

La edificabilidad en esta zona será de 0,3 m²t/m²s.

En esta zona se permiten los siguientes usos: Edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril, viviendas para personal ferroviario (con una superficie inferior al 10% de la zona clasificada como ferroviaria) oficinas y demás dotaciones complementarias vinculadas a la explotación ferroviaria o de su personal.

C. Viales ferroviarios

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (aguas, andenes de circulación, etc.) y, en general, la zona que tenga consideración de elemento funcional de la vía por estar permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio.

La edificabilidad en esta zona será de 0,02 m²t/m²s.

Los usos permitidos serán únicamente garitas o edificaciones singulares de vivienda unifamiliar para el servicio ferroviario así como los soportes de instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas del ferrocarril.

Artº 3.3.11. Uso Industrial

A. Regulación de volúmenes

En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos, y a lo dispuesto en el artículo 3.2.1.

— En cuanto a vuelos, se permitirán exclusivamente en fachada a calle o sobre el retranqueo frontal, estándose a lo dispuesto con carácter general en los artículos 2.3.5 y 3.2.3, si bien, el vuelo máximo será de 1 m. y la anchura mínima entre fachadas será de 25 m.

— Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2,00 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

— Los espacios destinados a retranqueo en ningún caso podrán cubrirse o cerrarse, salvo lo dispuesto sobre parasoles. Igualmente estarán libres de cerramientos, particiones o cualquier clase de compartimentación.

— La superficie edificable se expresa en m²/techo. Cualquier superficie cuya altura (hasta el arranque de cerchas o cubierta) sea inferior a 6 m. computa como un m². A partir de esa altura computa cada m² de nave como 1,50 m² de techo.

— En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento según el proceso de fabricación, podrá superarse la altura máxima establecida para las naves de producción.

— La composición es libre, aunque se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones.

B. Usos

A los efectos de las Normas de Uso se conceptúan como de industria local todas las zonas industriales, excepto Cantabria que se conceptúa como de Industria General.

— La superficie destinada a usos de oficinas, vivienda de guarda y venta directa, no podrá superar el 25% de la superficie edificable de la parcela, destinándose el 75% restante al uso dominante de industria, taller o almacén independiente de la exposición.

— En caso de división horizontal de la parcela, se aplicará el criterio anterior a cada una de las subparcelas, a no ser que se planteen dichos usos a nivel comunitario.

— Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.

— Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados. Se toleran asimismo depósitos de combustible subterráneos en los retranqueos laterales y traseros.

— Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas, por parcela, para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la industria.

Artº 3.3.12. Uso Almacén-Exposición

La superficie destinada a usos de oficinas y vivienda de guarda no podrá superar el 20% de la superficie edificable de la parcela, destinándose el 80% restante a los usos considerados como principales en la Tabla de Usos Coexistentes con el Referencia.

— En caso de división horizontal de la parcela, se aplicará el criterio anterior a cada una de las subparcelas, a no ser que se planteen dichos usos a nivel comunitario.

— En el resto de aspectos, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior (Uso industrial).

Artº 3.3.13. Uso bodegas

En esta calificación se incluyen las zonas reservadas a conjuntos de bodegas artesanales. En cuanto a usos, se limitarán a la elaboración y crianza de vinos y al almacenado de carácter agrícola.

— La altura de cornisa de la construcción permitida sobre rasante no sobrepasará 4 m. de altura sobre la misma, ni sobre la cota natural del terreno.

Artº 3.3.14. Uso dotacional público

— Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número de plantas, bien en índice de edificabilidad m². techo / m². parcela, bien en m². techo totales de la parcela, vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa.

Igualmente se señalan los retranqueos mínimos a observar en su caso. Se podrán admitir con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un Estudio de Impacto. En estos casos, los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora.

— Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas.

Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

— En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Artº 3.3.15. Uso dotacional privado

— En cuanto a condiciones volumétricas, serán las mismas que las especificadas para el uso dotacional público.

— Todo edificio dotacional privado debe mantenerse con dicho carácter

dotacional y en el uso concreto señalado por el Plan. Con carácter excepcional, podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones privadas o públicas.

Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada con el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

— En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Artº 3.3.16. Uso dotacional-residencial

— En las parcelas así calificadas, y en tanto se planteen usos dotacionales, serán de aplicación las prescripciones del artículo anterior.

— Cuando se pretenda un destino diferente, podrá sustituirse por residencial (genérico o abierta), complementario de vivienda, dotacional o espacios libres.

Las previsiones de la nueva ordenación, que no superará en edificabilidad a las establecidas para la parcela original, tendrán en cuenta la incidencia en su entorno en aspectos como alturas, usos, tipología de la edificación, etc. debiendo definirse en documento previo a los proyectos de construcción y que se tramitará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artº 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados

— Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.

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

— Se tolera 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.

— En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc... se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante Estudio de Detalle.

Artº 3.3.18. Zonas libres de uso y dominio públicos

Engloba esta denominación los parques y las zonas de recreo y expansión.

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

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

Artº 3.3.19. Plazas y viario

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

— En los espacios específicamente señalados en la documentación gráfica, se permitirán los tendidos eléctricos en aéreo.

— 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.

Artº 3.3.20. Plano de usos del suelo urbano

— La definición de los usos de referencia para cada porción del terreno del suelo urbano, así como el carácter de público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establece en un juego de planos a escalas 1:1.000 y 1:2.000).

— Los límites entre los distintos usos coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales, etc.) o con la división parcelaria. Ante cualquier duda de interpretación de límites se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus Unidades Técnicas.

— Los usos que se plantean como dominantes para una localización concreta deberán interpretarse y podrán variarse de acuerdo con lo expuesto con carácter general en el título II capítulo II (Condiciones de uso) el título II capítulo II (disposiciones específicas para el suelo urbano) y las ordenanzas especiales que pudieran afectar a la mencionada localización. Se sujetarán asimismo a lo dispuesto en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 2.2.43. de estas Normas.

— El uso residencial y los complementarios de las viviendas entendiéndose éstos como los así señalados en el cuadro de coexistencia de

usos) se señalan con la trama (1) y (2) respectivamente. Variantes del uso residencial lo constituyen la edificación residencial abierta (3) y la edificación residencial aislada (4).

— Las parcelas dotacionales-residenciales quedan señaladas de la forma (5). Su carácter es privado.

— En el uso industrial, además del genérico (6) se señalan las zonas destinadas a industria grande, pequeña, y talleres agrupados, con las iniciales "IG", "IP" y "TA". Las parcelas para uso específico de bodegas se indican con la trama (7).

— Las destinadas a almacén-exposición se señalan con la trama (8). El uso comercial con la trama (9), y el comercial (grandes superficies) con la (10).

— Los terrenos destinados al sistema general ferroviario se señalan con la trama (11).

— En cuanto a usos dotacionales, se distingue entre los de carácter público y los de carácter privado; los primeros con la trama (12) y los últimos con la (13).

— Se señalan con las iniciales "C" los culturales, "E" los escolares, "SA" los sanitario-asistenciales, "DE" los deportivos, "S" los de servicios "DI" las dotaciones de polígonos industriales "CEM" los cementerios, "G" las guarderías infantiles, "R" los religiosos (culto), "CR" las comunidades religiosas, "EP" los espectáculos públicos, "PT" la plaza de toros y "ET" las estaciones transformadoras.

— Los edificios y parcelas sin inicial señalada se consideran como dotaciones sin uso concretado, pudiendo fijarse éste por razones de conveniencia.

— En los espacios libres se distingue entre los de carácter privado, señalados mediante la trama (14), y los públicos. En estos se señalan los parques (15) y las zonas de recreo y expansión (16). Los espacios sin tramar representan zonas de espacios libres de uso y dominio público, bien sean de dominio peatonal como plazas, paseos, etc. o destinados a la circulación rodada o el aparcamiento. Las zonas fijadas para este último uso de cierta extensión se ubican con el grafismo (17) de carácter adimensional. Para los aparcamientos subterráneos públicos se emplea el grafismo (18).

- (1)  residencial
- (2)  complementario de la vivienda
- (3)  residencial abierta
- (4)  residencial aislada
- (5)  dotacional residencial
- (6)  industrial
- (7)  bodegas
- (8)  almacen exposicion
- (9)  comercial
- (10)  comercial (grandes superficies)
- (11)  ferrocarril

Dotacional

(12)  polivalente

(13)  polivalente

Espacios Libres

(14)  zona libre privada

(15)  parque

(16)  zonas de recreo y expansion

Aparcamiento

(17)  en superficie

(18)  bajo rasante

(1)  suelo urbano

(2)  ambito de aplicacion

(3)  actividades intensivas

(4)  plan especial de reforma interior

(5)  area de reparto

(6)  sistemas generales

(7)  unidad de ejecucion

Dotaciones Publicas

(8)  de caracter local

Artº 3.3.21. Plano de Ordenanzas y Gestión

Las determinaciones acerca de las ordenanzas a aplicar, así como las necesarias para la gestión del planeamiento se establecen en un juego de planos a escalas 1:1.000 y 1:2.000.

El límite del suelo considerado como urbano, coincidente con el señalado en el plano de clasificación del suelo, se señala mediante el grafismo (1). Para los recintos afectados por ordenanzas especiales se bordea su contorno de la forma (2), quedando afectados por dichas ordenanzas los espacios incluidos en dicho recinto.

Las ordenanzas especiales que afectan a determinadas parcelas o grupos de ellas se señalan mediante rectángulos con las iniciales "C.H." "GV", "FM", "P-CH", "PE", "PO", "PT", "V", "L-G", "CG", "LP", "ZU", "SA", "MS", se refieren respectivamente a las de Centro Histórico, Gran Vía, Muro Francisco de la Mata, Plan Chile, Palacetes del Espolón, Calle Portales, Plaza de Toros, Varea, Las Gaunas, Campo de Las Gaunas, La Portalada, Zona Universitaria, San Adrián y Montesoria, todas ellas referidas a los capítulos IV, V y VI de las presentes Normas.

Los edificios de interés, estén o no en el Centro Histórico, se ven afectados por ordenanzas específicas que se regulan en los artículos 3.5.1 y siguientes de estas Normas. Se señalan con los números romanos I, II, III, o IV, incluidos en un círculo las construcciones de primer, segundo y tercer orden y aquellas situadas en tramos de edificios de interés. Los edificios sin valor o interés especial situados en el Centro Histórico se señalan con el número V, y las construcciones que en el mismo ámbito o entornos de valor ambiental se consideran como impactos negativos se indican con asterisco.

Las zonas de actividades intensivas dentro del Centro Histórico, con incidencia principalmente en el artículo 3.5.9 de las Normas, se señalan de la forma (3).

Los límites de los Planes Especiales de Reforma Interior se señalan con el grafismo (4).

Las Areas de Reparto se delimitan de la forma (5) no se consideran que forman parte de ellas los Sistemas Generales, que se señalan con la trama (6).

Las Unidades de ejecución delimitadas por este Plan General se indican definiendo sus límites con el grafismo (7).

Las dotaciones públicas que no tienen el carácter de Sistemas Generales se señalan con la trama (8).

-  construcciones de primer orden
-  construcciones de segundo orden
-  construcciones de tercer orden
-  edificios en areas o tramos de interes
-  edificios sin valor especial en C.H.
-  construccion inadecuada en C.H.

Artº 3.3.22. Infraestructuras: Alcantarillado

Las determinaciones sobre el alcantarillado se basarán en el documento "Plan Director de Saneamiento Integral de la Ciudad de Logroño", elaborado por Aquaplan el año 1988. Su concepción general se representa en el juego de planos nº 7, a escala 1:5.000.

Se consideran dos niveles: la red básica y el alcantarillado propiamente dicho. Se representan con grafismo diferente los elementos ya existentes y los propuestos por este Plan. En algunos casos, coincidentes con zonas de suelo urbanizable, se limita el plano a señalar como áreas de urbanización integral las zonas cuyo esquema de infraestructuras se definirá en el Plan Parcial correspondiente.

Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de Urbanización que se redacten.

Artº 3.3.23. Infraestructuras: Abastecimiento de aguas

El sistema de abastecimiento de aguas se representa en el juego de planos nº 8 a escala 1:5.000.

Se consideran dos niveles: las arterias principales y la red de distribución. Se representan con grafismo diferente los elementos ya existentes y los propuestos por este Plan. En algunos casos, coincidentes con zonas de suelo urbanizable, se limita el plano a señalar como áreas de urbanización integral las zonas cuyo esquema de infraestructuras se definirá en el Plan Parcial correspondiente.

Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de urbanización que se redacten.

Artº 3.3.24. Infraestructuras: Energía eléctrica

Están representadas en el juego de planos nº 8, a escala 1:5000, en él se han señalado las principales líneas de distribución de energía eléctrica en alta y media tensión que afectan al término municipal, así como las variaciones propuestas tanto en líneas de distribución como en estaciones transformadoras.

La urbanización de las áreas propuestas como suelo urbanizable supondrá en la mayoría de los casos cambios en el esquema actual. En las líneas que no admitan traslado y afecten a zonas residenciales, se establecerán tramos en subterráneo, o bien se tolerarán durante un plazo máximo de veinte años si se ubican en pasillos libres de edificación y no coincidentes con parcelas dotacionales o zonas verdes.

CAPITULO IV. ZONAS ESPECIALES**Artº 3.4.1 Ordenanza Especial Muro de Francisco de la Mata**

En los edificios que se construyan en el Muro de la Mata, sus soportales, arcos y primera cornisa o imposta del primer piso se enrasarán con las del solar del antiguo seminario.

Los arcos y pilastras de los soportales serán de piedra sillería de la misma calidad que la de los soportales del solar del antiguo seminario, o con revestido de aquel mismo material.

En todas las edificaciones de nueva planta será obligatorio la elevación de las siguientes plantas: Seis plantas sobre los soportales, en los cuales se podrá edificar además de la planta baja un entrepiso con una altura mínima de 2,50 metros y sin que la planta baja tenga una altura inferior a 3,30 metros.

Las cornisas de todos los edificios se enrasarán a una altura de 18,60 m. a contar desde la primera imposta de los soportales.

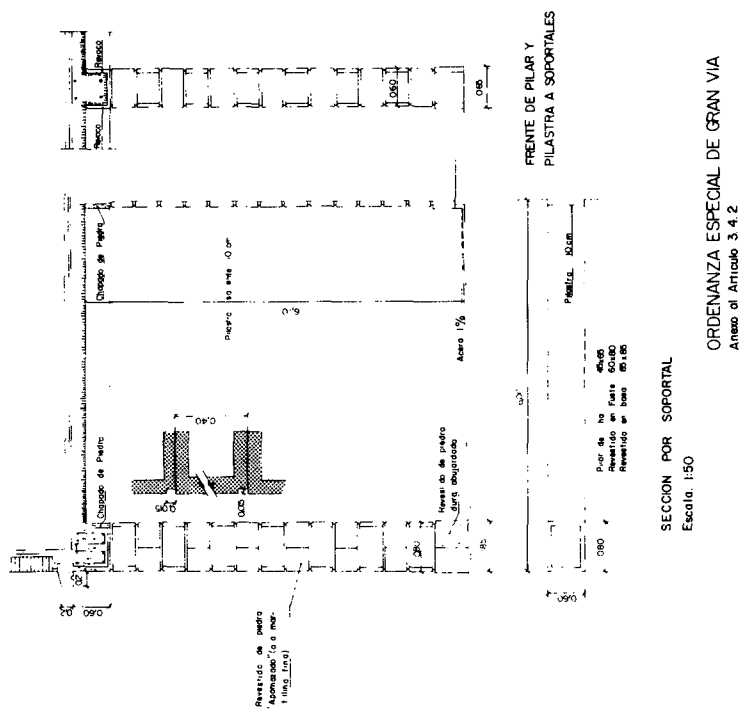
El propietario que se adelante viene obligado a construir los pilares y arcos completos, dándole derecho al colindante para su utilización sin perjuicio de las acciones que puedan corresponderle.

En todo lo no establecido en esta Ordenanza será de aplicación las vigentes con carácter general.

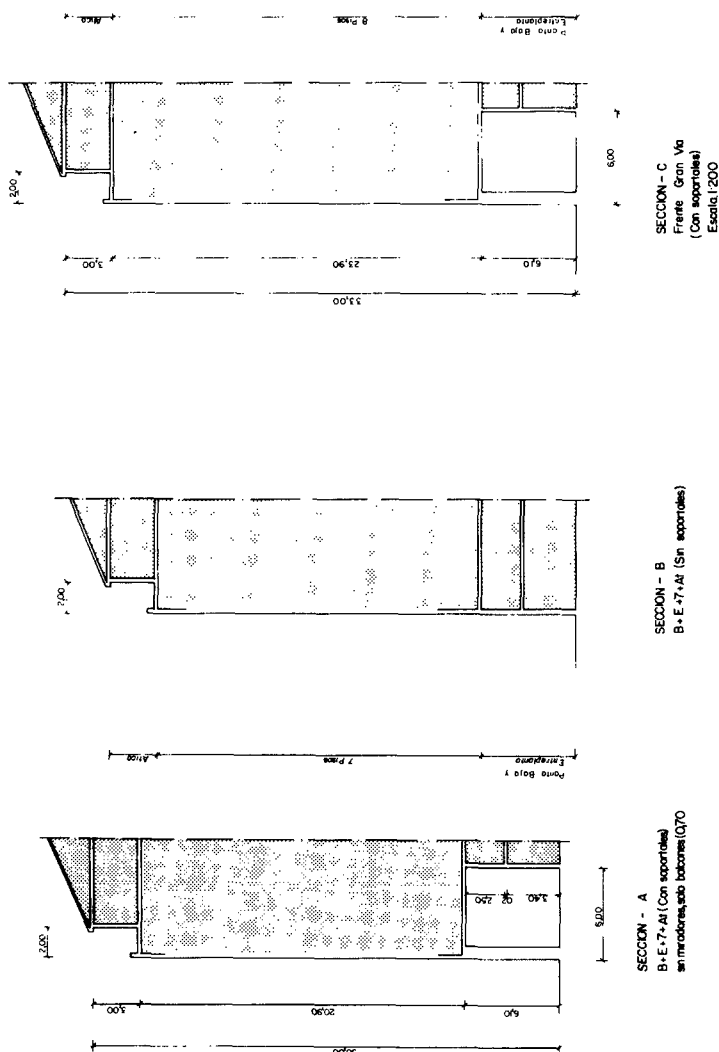
Artº 3.4.2. Ordenanza Especial de Gran Vía

— Para las manzanas señaladas en el plano correspondiente, se aplicarán las distintas secciones y tratamiento de materiales señalados en el anexo a este artículo.

— La manzana comprendida entre las calles Marqués de Murrieta, Gran Vía y Benemérito Cuerpo de la Guardia Civil, tienen una edificabilidad máxima de 30.558 m²., de los que corresponderá a la edificación principal 11.880 m²., con una ocupación máxima del suelo del 18% de su superficie. Para edificación media, 16.940 m²., con una ocupación máxima del suelo del 42% del solar. Para la edificación secundaria (carácter comercial) 1.738 m²., con una ocupación máxima del suelo del 20% del solar. El 20% restante de la manzana quedará destinado a jardines, espacios libres y aparcamientos.



ORDENANZA ESPECIAL DE GRAN VIA
Anexo al Artículo 3.4.2



Artº 3.4.3. Ordenanza Especial de los Palacetes del Espolón

— En la zona delimitada en el plano 5 M-11, que comprende las fincas que recaen sobre Vara de Rey y las colindantes con las C/ Calvo Sotelo y Duquesa de la Victoria, se seguirá la siguiente normativa:

— Para las obras de nueva planta deberá presentarse un Anteproyecto previo en el que se atienda principalmente a solucionar problemas de conexión con el palacete central y adecuación al entorno. El Ayuntamiento podrá formular reparos a dicho Anteproyecto, que deberán subsanarse previamente a la concesión de la licencia

— El Anteproyecto deberá resolver adecuadamente la transición volumétrica entre los cuerpos de edificación de distinta altura. Especialmente deberá evitarse la aparición de medianeras al descubierto, para lo cual se adoptarán las medidas oportunas, cuales pueden ser, entre otras, la apertura de huecos y la separación de cuerpos de edificación mediante retranqueos parciales o totales. En cualquier caso, ha de procurarse que los cuerpos de edificación situados en primera línea aparezcan como pabellones exentos, sin perjuicio de la conexión parcial (en planta o en altura) que sea necesaria para no comprometer excesivamente la funcionalidad del conjunto si, llegado el caso, se promovieran simultáneamente dos o más fincas.

— Las cubiertas de los edificios de primera línea deberán ser sensiblemente horizontales, procurándose adoptar remates que armonicen

con los existentes en el palacete central.

— Deberán respetarse en lo posible el arbolado, así como las verjas, escalinatas y otros elementos de mobiliario urbano existentes en las fincas.

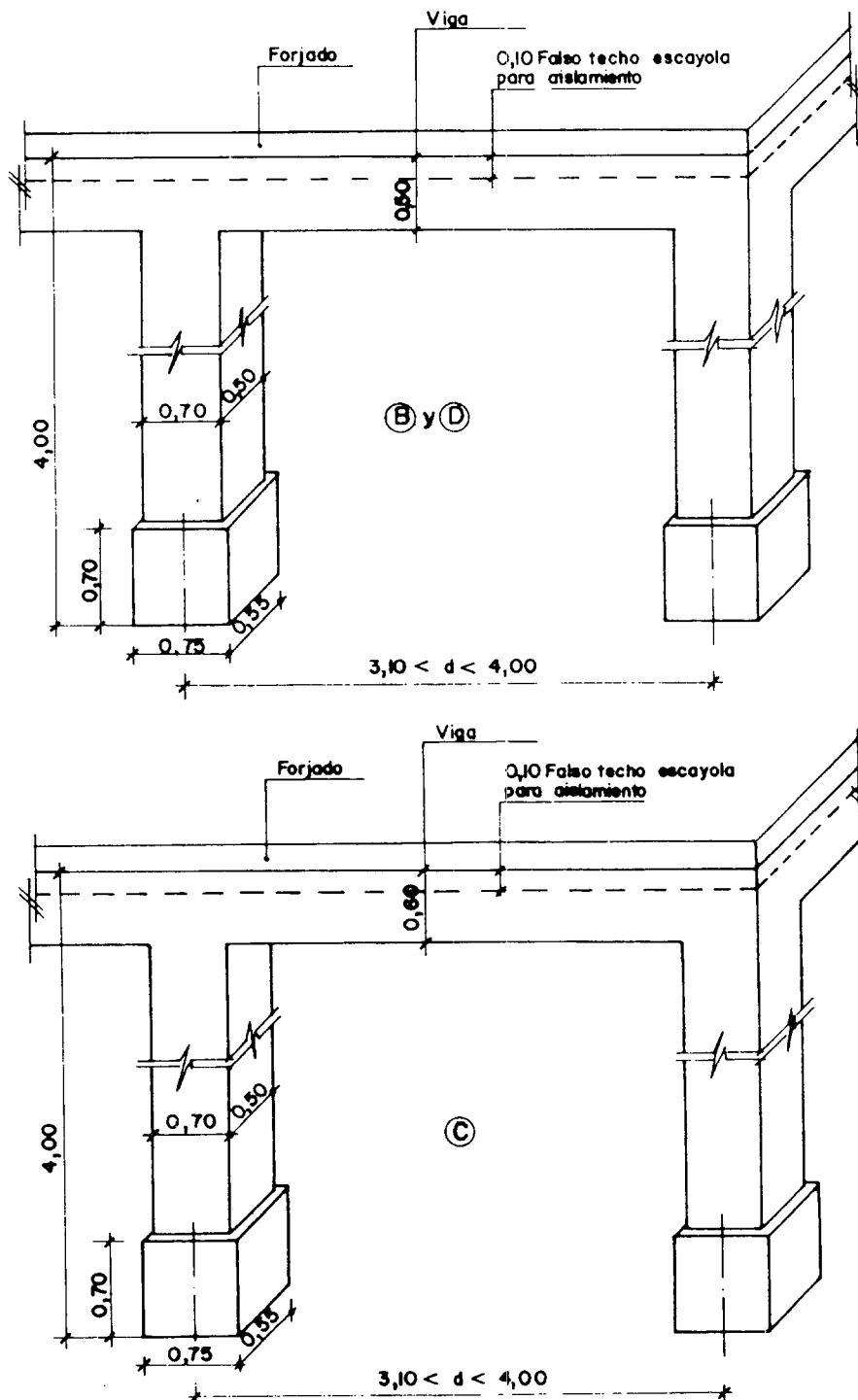
Artº 3.4.4. Ordenanza Especial Plan Chile

— Las alturas de planta serán uniformes para todo el ámbito, estableciéndose en 4,00 para la planta baja y 3,00 para las de piso. La altura reguladora de 4,00 de planta baja se fijará por los servicios técnicos municipales (en la zona de soportales) de manera que presenten una línea horizontal por tramos completos, aunque ello suponga leves variaciones en alguna de las parcelas extremas.

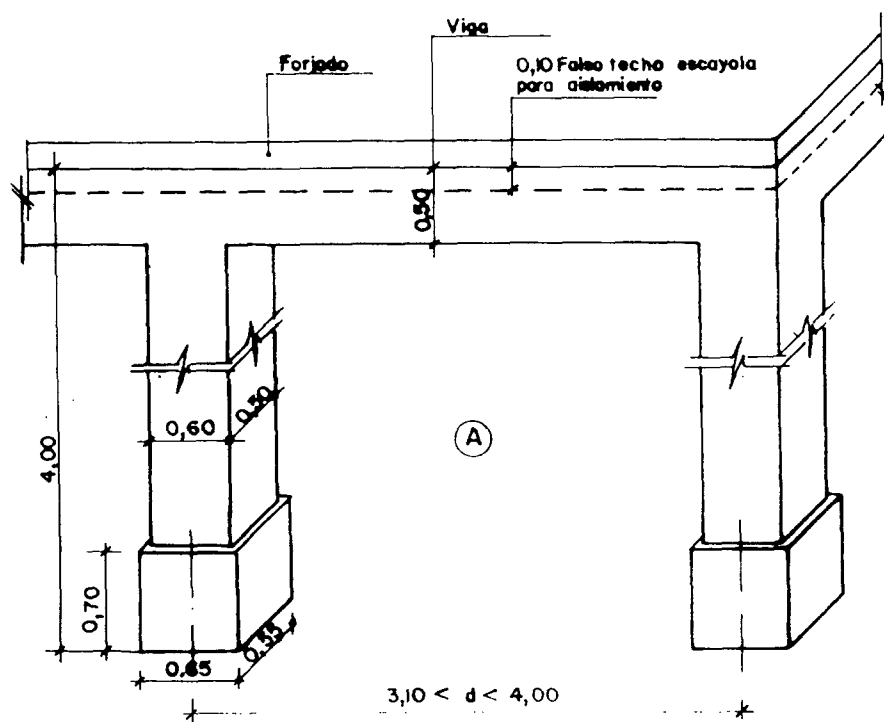
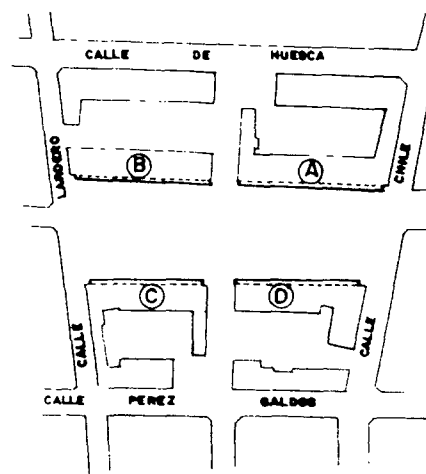
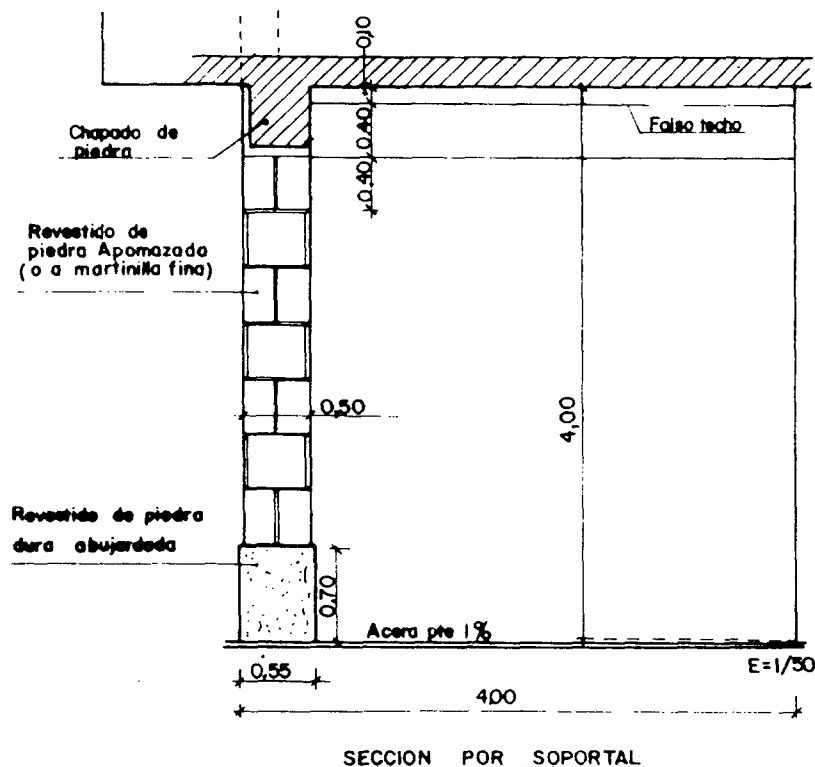
— Los pasajes situados en plano pueden trasladarse hasta un máximo de 5 m. a cada lado dentro de la misma parcela si bien serán de cuenta del peticionario los gastos de la modificación de urbanización necesaria.

— Los soportales que recaen sobre el parque deberán sujetarse a las mismas condiciones de acabado y materiales que las establecidas en la Ordenanza de Gran Vía. Su sección se acomodará a la que se expresa en el Anexo a esta Ordenanza especial.

— Los ejes de pilares deberán estar situados a distancias iguales entre sí, dentro de la misma parcela, pudiéndose variar ligeramente de una a otra parcela para llegar a una división exacta de espacios iguales. En todo caso la distancia mínima entre ejes será de 3,10 m. y la máxima de 4 m.



PLAN PARCIAL CHILE
ANEXO AL ARTICULO- 3-4-4



PLAN PARCIAL CHILE
ANEXO AL ARTICULO - 3-4-4

NOTA: en los solares de esquina, debe volverse con la viga para rematar el soportal

Artº 3.4.5. Ordenanza para zonas de especial interés arqueológico

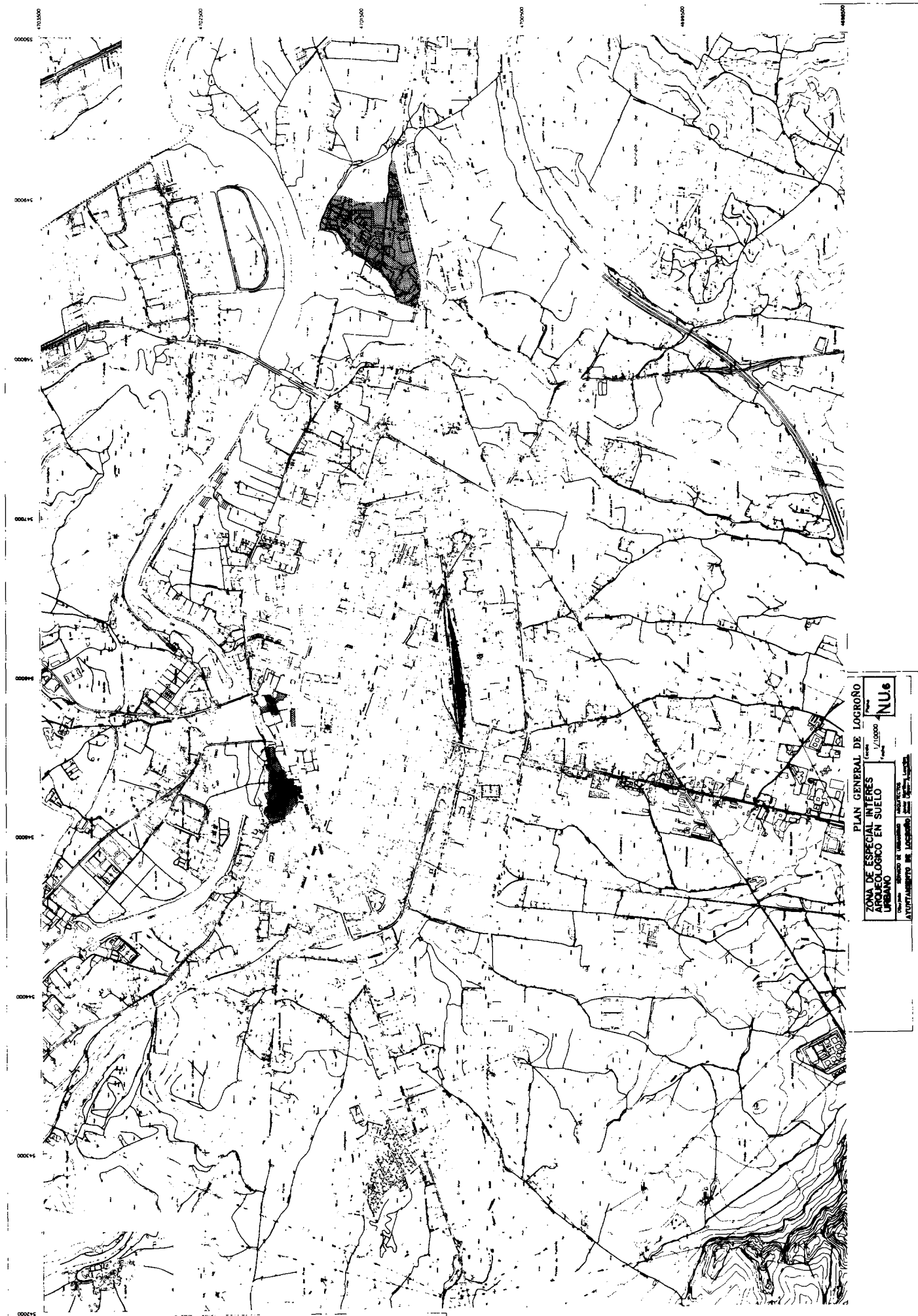
En los ámbitos señalados en la documentación gráfica (plano N.U-6) se actuará con las siguientes precauciones:

— Antes de proceder a excavaciones de subsuelo, bien sea en obras de construcción o de urbanización, se comunicará la fecha de comienzo de las mismas a la Consejería de Cultura, Deportes y Juventud.

— En la zona delimitada como yacimiento arqueológico (Varea), la excavación se efectuará manualmente, o excepcionalmente por medios mecánicos si así lo autoriza el Arqueólogo responsable. Las obras de cimentación afectarán lo menos posible a los muros o cimentaciones existentes.

— En el resto de zonas, las obras serán supervisadas por los Servicios Técnicos de la Consejería antes citada, o Arqueólogo responsable, que establecerán las precauciones oportunas.

— Cuando el descubrimiento de hallazgos así lo exigiera, podrán tomarse medidas alternativas para proteger los mismos, en función de su interés. En la zona de Varea podrán sobreelevarse los edificios sobre la rasante del terreno hasta un máximo de dos metros creándose un semisótano abierto que ampare los descubrimientos. Si la conservación de los hallazgos así los exige, podrá exceptuarse a los edificios de las prescripciones relativas a aparcamientos y accesos sin barreras arquitectónicas.



Artº 3.4.6. Ordenanza Especial Las Gaunas

En los bloques con fachada a la Avda. de Club Deportivo y su prolongación con soportales, los accesos a sótanos de aparcamiento se resolverán de la siguiente forma:

a) En los solares de esquina, por la calle lateral (obligatoriamente)

b) En los solares que solo recaigan a la citada calle los accesos se realizarán en el lindero común a dos de ellos; en un frente mínimo de 8 m. y máximo de 16 m. el edificio se retranqueará de la alineación, manteniendo su volumen y ocupando para ello parte del espacio en planta baja situado detrás. El soportal interrumpido se resolverá en porche, que puede ser cruzado por los accesos a sótano; la rampa no podrá comenzar hasta 5 m. después de franqueado el paso de peatones.

Los soportales deberán adoptar un tratamiento similar al del Plan Chile, manzana C.

Artº 3.4.7. Ordenanza Especial Plaza de Toros

La calificación asignada a la Plaza de Toros y dependencias se justifica actualmente por el estado físico del edificio, que según estudio realizado al efecto, permite su uso como coso taurino durante bastantes años, el mantenimiento, a niveles satisfactorios, de la afición taurina y la situación relativa de las instalaciones respecto de la ciudad.

Deberán analizarse los usos del suelo (construido y libre), la posibilidad de un aparcamiento subterráneo con zona estancial en superficie, la supresión o mantenimiento de la circulación rodada en la calle Villegas y otros aspectos relacionados con la urbanización del área, resolviéndolos mediante la figura de planeamiento adecuada, incluso P.E.R.I., si así lo requiere.

Artº 3.4.8. Ordenanza Especial La Portalada

— En cuanto a retranqueos, se considerarán las excepciones a la norma general indicadas en la documentación gráfica, correspondientes a la manzana situada entre la N-232 y el ferrocarril y a las parcelas colindantes con calle peatonal, camino agrícola o zona verde en el límite del polígono.

Artº 3.4.9. Ordenanza Especial Zona Universitaria

En la zona Universitaria el Plan General señala para cada manzana un índice de intensidad neta de edificación.

Manteniendo la edificabilidad global del ámbito, puede variarse mediante licencia de parcelación simple, el índice parcial de una o varias manzanas, efectuando las compensaciones oportunas.

Artº 3.4.10. Ordenanza Especial San Adrian**1. Aparcamientos**

Se exceptúa de la obligación de prever plazas de aparcamiento a las parcelas aisladas comerciales de menos de 900 m². de superficie y a las residenciales que tengan la totalidad de su frente de fachada a calle afectada por el soportal de la prolongación de la avenida del Club Deportivo.

2. Tratamiento de terrazas en primera planta

— El borde exterior deberá resolverse con peto o barandilla de una altura máxima de 1,00 m.

— Las separaciones que se establezcan entre terrazas se podrán realizar con una altura máxima de 1,80 m. Su encuentro con el peto o barandilla se resolverá de la forma indicada en el esquema adjunto (fig. 1).

Las terrazas no podrán ser ocupadas por ninguna construcción o elemento fijo, ni ser objeto de cerramiento alguno.

Sin embargo, podrán complementarse por razones de seguridad tanto las separaciones entre terrazas como los petos o barandillas con cerrajería, siempre que sea transparente, prohibiéndose sin embargo mamparas (aun siendo transparentes) o celosías que impidan el paso de la vista. En cualquier caso, la altura total máxima de estos elementos medida desde el pavimento será de 1,80 m.

3. Acceso rodado

Se prohíben los vados para vehículos a través de soportales o pasajes comerciales; en el supuesto de agrupación de las parcelas 32, 33 y 34, se admitirá un sólo acceso a garaje.

El acceso rodado de los edificios con fachada al parque, se limita a las situaciones de emergencia (bomberos, etc.), debiéndose por lo tanto prever en el interior de las parcelas correspondientes los accesos a dichos edificios para carga y descarga.

4. Fachadas

Das la configuración en manzanas semiabiertas que posee el Plan, deben tratarse con calidad de fachada la totalidad de los paramentos, salvo los medianeros, aunque no recaigan directamente a espacio público alguno. Con el mismo criterio se actuará en la aplicación del artículo 2.2.9 de estas Normas, considerándose como visibles desde la calle la totalidad de las fachadas de los edificios, aunque no lindan directamente con viales o plazas.

Las construcciones de una sola planta que aparecen como prolongación de las plantas bajas deben recibir asimismo en sus paramentos exteriores el tratamiento de obra acabada propio de las fachadas.

5. Tratamiento para la zona norte del ferrocarril

Afecta a los edificios que recaigan sobre espacios libres públicos y cuya alineación en planta baja no coincida con la del resto del edificio, en la zona situada al Norte.

Se prestará en el tratamiento de las plantas bajas especial atención a su integración en el espacio urbano que delimitan, para lo cual, además de su consideración como fachada a vía pública, se cumplirán las siguientes especificaciones:

a) La altura de la construcción vendrá definida como prolongación del forjado de planta primera del edificio del que forma parte, debiéndose aterrizar su cubierta, que será transitable. No se admitirán las excepciones contenidas en el artículo 3.3.7 punto primero de estas Normas, salvo en el

caso de las claraboyas.

b) Como elemento unificador se deberá solucionar el remate de terraza con un peto liso horizontal cuya altura se definirá por el Servicio de Urbanismo en la concesión de la licencia y en función de la de los colindantes.

c) Se prohíben usos de dicho espacio aterrizado que desmerezcan de su ubicación lindante a un espacio libre público, como el tendido de ropa, etc.

7. Tratamiento especial prolongación Avenida Club Deportivo

En los bloques con fachada a dicha calle con soportales, éstos deberán adoptar un tratamiento similar al especificado en el artículo 3.4.4 para la manzana "C" del Plan Chile.

8. Tratamiento especial parque

Afecta a los edificios que por dar fachada al parque se incluyen en la delimitación señalada gráficamente en el plano "Ordenanzas y Gestión".

Para garantizar el aspecto unitario de las fachadas al parque, se impone a los edificios señalados en la documentación gráfica como afectados por esta Ordenanza, las siguientes condiciones:

— Tanto el forjado de planta baja como la cornisa de la fachada al parque serán planos horizontales y continuos para cada uno de los dos conjuntos de edificios sujetos a la Ordenanza. El nivel del forjado de planta baja se definirá en cada caso por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, de tal forma que se obtenga una altura media del soportal de 4 m. aproximadamente. La distancia entre la cara inferior de dicho forjado y la de la cornisa será de 17,28 m. y la de puntos homólogos de los forjados intermedios consecutivos (fig. 1) 2,88 m.

— La rasante del soportal será la misma que la que se defina en el Proyecto de Urbanización del parque para obtener así espacios, aunque el soportal tendrá una pendiente hacia el exterior del 1%.

— El tratamiento del soportal será el previsto para el Plan Chile en la manzana A (artículo 3.4.4), con las siguientes salvedades:

a) La anchura del soportal será de cinco metros.

b) La piedra a utilizar será la arenisca Bateig, en placas de 2 cm. de espesor y con el despiece indicado en la figura 3.

En la fachada a parque no se admiten patios abiertos, siendo su alineación vinculante. La profundidad edificable tiene sin embargo el carácter de máxima, pudiendo por lo tanto variarse la alineación trasera.

Los edificios de los extremos de cada uno de los dos conjuntos afectados por la Ordenanza resolverán su cubierta a tres aguas, prohibiéndose las hasterales.

Los vuelos máximos en todas las fachadas serán de 1,20 metros.

El alero a fachada principal tendrá un vuelo de 1,35 m. respecto a la alineación y será continuo, sin admitirse variaciones por los posibles cuerpos volados en plantas inferiores. No se admiten soluciones diferentes a la sección transversal de la figura 2, que pudieran romper el efecto de continuidad pretendido.

La línea de cumbrera se fija a 6 m. desde la alineación de fachada al parque, y la pendiente en dicha vertiente será del 60%, sin interrupciones, quiebros ni resaltes. Sobre ella sólo se permiten chimeneas y tubos de ventilación. El resto de elementos citados como permitidos en el artículo 2.3.2 podrán ubicarse en el faldón contrario. Se atenderá especialmente a la continuidad entre parcelas contiguas, de tal forma que no se produzcan resaltes en el faldón a parque.

El material de acabado de la fachada al parque será la piedra arenisca Bateig, en placas de 2 cm. de espesor como mínimo y convenientemente ancladas. Las juntas se resolverán de forma similar a las especificadas para los soportales en la figura 3, aunque se permiten variaciones en el despiece. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración en el conjunto.

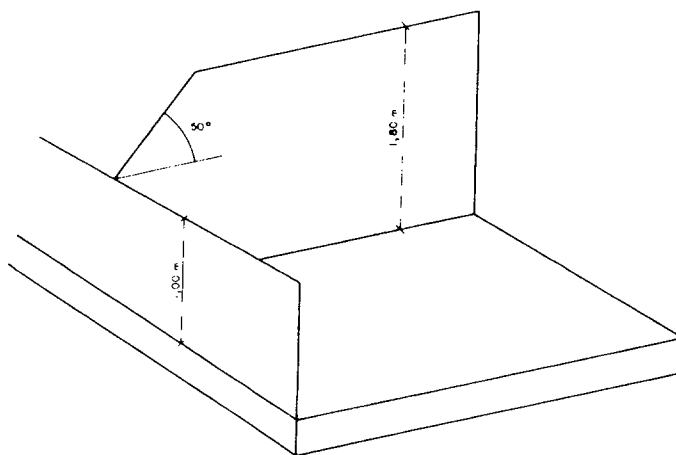
Las cubiertas se acabarán en teja prefabricada de cemento de color rojizo a determinar en el primer proyecto que se construya.

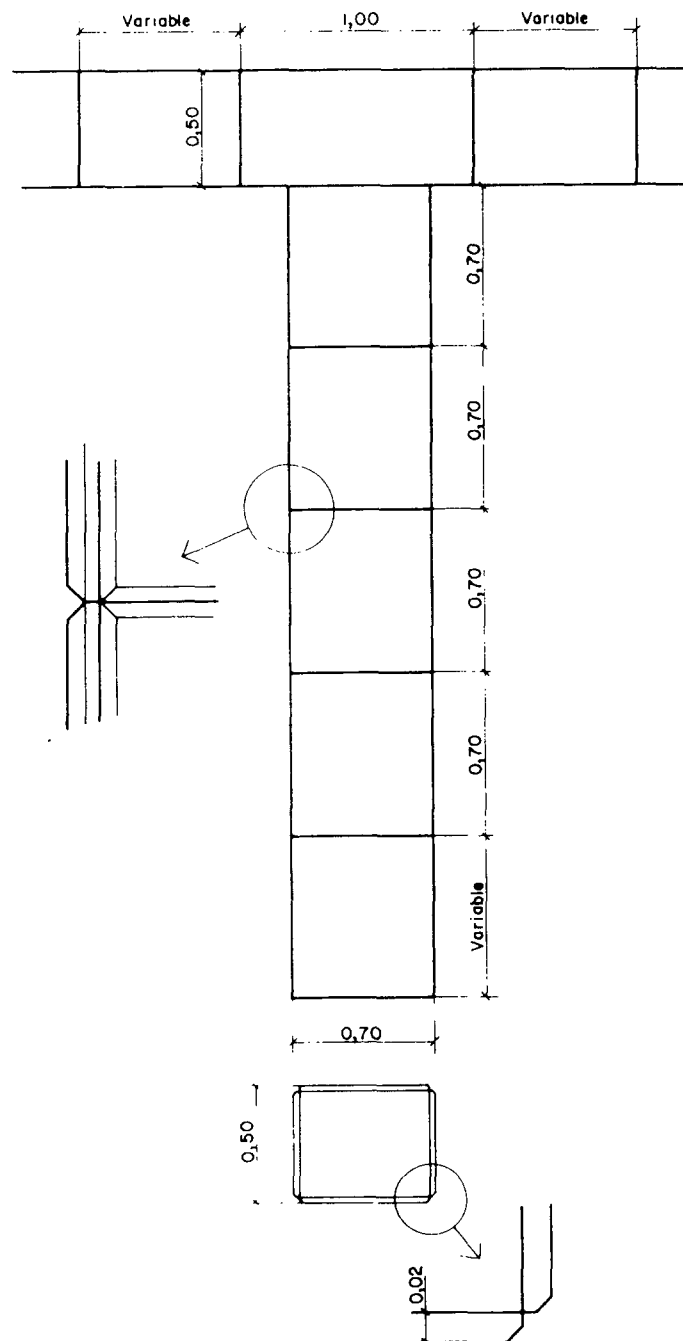
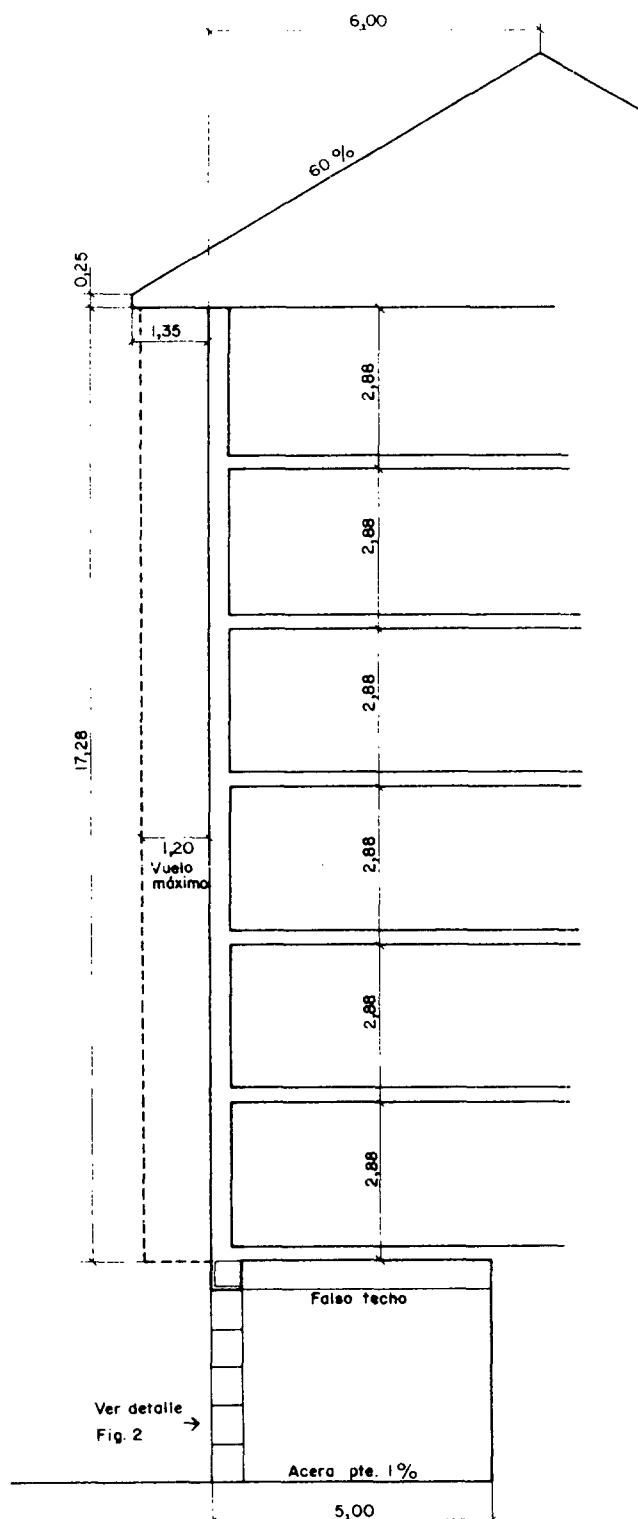
9. Zonas verdes libres de uso y dominio público

Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.17, aunque al englobar las reservas deportivas del Plan, se tendrán en cuenta las siguientes variaciones.

Las zonas reservadas para la actividad deportiva podrán ser valladas si su uso lo requiere. Dicho vallado se realizará con malla sobre zócalo de 50 cm. como máximo, o con setos vivos.

Las zonas deportivas podrán ser objeto de explotación en régimen de concesión.





Artº 3.4.11. Ordenanza Especial Montesoria

En las parcelas con la calificación "residencial aislada", por encima de la altura de cornisa fijada se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.2. de estas Normas, aunque también se admite su utilización como habitaciones vivideras. En este caso contabilizará a efectos de edificabilidad, y se admiten para su iluminación y ventilación ventanas situadas en el plano de la cubierta.

En las parcelas con la calificación "residencial abierta", a efectos de la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia se estará a lo dispuesto para "residencial aislada". Las plantas bajas destinadas a usos complementarios y compatibles con el de vivienda no superarán el 15% de la superficie edificable de la parcela correspondiente.

Artº 3.4.12. Ordenanza Especial Jorge Vigón, nº 57

Con carácter general, la altura máxima de la edificación será de 19 m., sin perjuicio de que, justificadamente y en función del estudio de implantación o de las soluciones que se presenten en su caso (y si así se desea, mediante concurso de ideas), puedan disponerse localizadamente alturas superiores.

En cualquier caso, el techo máximo para estos cuerpos de edificación singular será el correspondiente a los solares colindantes.

Igualmente, y respecto de la agrupación de viviendas de Casas Baratas, se separarán las edificaciones en una distancia igual o superior a la altura de dichos cuerpos de edificación.

Artº 3.4.13. Ordenanza Especial Club Deportivo — Divino Maestro

En la parcela de referencia se permiten los usos siguientes de entre los relacionados en la Tabla del artículo 2.2.3.: Usos Residenciales, excluidos los de vivienda (unifamiliar o colectiva), Oficinas, Enseñanza, Sanidad, Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas recreativas (a excepción del uso b.5).

En cuanto al uso comercial se permite el detallista tradicional de menos de 200 m y el de autoservicio con las limitaciones de que la suma de todos los establecimientos detallistas sea igual o inferior a 6.000 m t. y que la superficie destinada a autoservicio sea igual o inferior a 4.000 m t. (las superficies citadas hay que entenderlas en términos de superficies totales construidas, incluyendo accesos, servicios de personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias).

A efectos de la determinación del aprovechamiento tipo, se considera un coeficiente de homogeneización de 1 respecto del uso característico residencial.

Artº 3.4.14. Ordenanzas Especiales en otras zonas

Para zonas que se estime forman conjuntos homogéneos por su edificación simultánea (Casas Baratas, Barrio Martín Ballesteros, Barrio de Yagüe, etc.) o características tipológicas especiales (núcleos rurales de Varea o El Cortijo, por ejemplo), se recomienda la redacción de Normas Complementarias que garanticen la corrección de las posibles intervenciones en dichas zonas.

En tanto no se disponga de dicha normativa, y en base al artículo 18 de la Ley del Suelo y el 98 del Reglamento de Planeamiento, se podrán exigir en el acto de concesión de licencia, condiciones tendentes a garantizar la integración de la actuación propuesta en el conjunto correspondiente.

CAPITULO V. ORDENANZAS DEL CENTRO HISTORICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERES EN EL SUELO URBANO**Artº 3.5.1. Ambito**

Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación al recinto continuo de la ciudad comprendido dentro del Centro Histórico (según el capítulo de definiciones), así como a los edificios y parcelas situados en el resto del suelo urbano que tengan señalada una ordenanza especial en número romanos.

Los dígitos señalados, corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico:

- I. Edificios de interés excepcional (local, comarcal, regional o nacional situados en cualquier localización).
- II. Edificios de interés en cualquier localización.
- III. Edificios en cualquier localización con constantes tipológicas interesantes.
- IV. Edificios situados en tramos o áreas de interés.
- V. Edificios sin valor o interés especial (sólo para los situados dentro del Centro Histórico)

Los artículos 3.5.10, 11, 12, 13, 14 y 18, se consideran de aplicación exclusivamente en el ámbito del Centro Histórico.

Artº 3.5.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo, tercero y cuarto orden

Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II, III y IV son las tendentes a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización.

— De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento).

— Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas soluciones frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios.

— La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de las sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamientos incorrectos.

— El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el criterio de que los edificios deben ser utilizados en las debidas condiciones de habitabilidad, aislamiento, seguridad, confort, etc.

Cualquier intervención sobre los edificios con calificación I, II, III y IV se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos.

Las acciones que supongan derribo (en cualquier grado, excepto mera tabiquería en calificaciones II, III y IV) obras de reforma o nueva planta y cualquier intervención en fachada o elementos singulares del edificio, deberán acompañarse además del Proyecto (si éste fuese necesario) de un documento anexo con el siguiente contenido:

- Descripción del edificio. Alzados o fotografías de fachadas del edificio y contiguos. Características tipológicas. Elementos singulares.
- Estado de conservación. Añadidos o alteraciones inadecuadas.
- Estado de habitabilidad. Condiciones higiénico-sanitarias.
- Medidas de actuación que se proponen.

Para los datos anteriores, se tendrán en cuenta los cuadros de

características del tomo V del Plan Especial del Centro Histórico de Logroño, pudiendo comprobar la Administración cualquier alteración respecto al contenido de aquellos.

Las intervenciones parciales aportarán como mínimo los datos que les afecten.

El documento anexo descrito que, puede ser presentado de forma simultánea o previa respecto al Proyecto correspondiente, será examinado por la Administración, que establecerá la corrección o incorrección de las medidas de actuación que se proponen en función de los cuatro principios antes descritos, de las características del edificio y de su calificación.

En los edificios de primer y segundo orden, dicho documento anexo será remitido a la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, que en función del caso podrá exigir la supervisión de obras de intervención en el subsuelo por Arqueólogo.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según su calificación, se describen en los artículos siguientes.

Artº 3.5.3. Construcciones de primer orden (I)

1. Se autorizarán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación estricta, con posibilidades limitadas de intervenciones de restauración y prohibición expresa de reconstituciones imitativas.

2. Serán permitidas asimismo las actuaciones para la supresión de cuerpos o elementos ajenos a la calidad de obra principal, así como restauraciones muy restringidas de elementos afectados por deterioros avanzados, siempre que estén plenamente justificadas.

3. Las obras de consolidación que sean necesarias deberán ser adecuadas al carácter y valor arquitectónico del edificio y de la parte afectada por ellas.

4. Respecto a la reconstitución de los elementos dañados se estará a lo dispuesto por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico en lo referente a criterios de restauración.

5. Para aquellos edificios que hayan sufrido transformaciones intensas, se podrán suprimir cuerpos ajenos a la obra principal y de valor nulo o negativo, debiéndose adecuar la intervención que se proponga al respeto necesario al edificio, sin necesariamente recurrir a soluciones imitativas.

6. Se prohíbe expresamente el traslado de partes o elementos significativos del edificio fuera de su situación de origen.

7. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como las de los espacios principales internos, manteniéndose para ello los tramos estructurales horizontales y verticales que pudieran existir de la obra más antigua o de otras intervenciones posteriores de interés, e introduciendo las soluciones técnicas más adecuadas para su consolidación.

8. Cuando sea el caso, se tratará de restituir aquellos espacios a partir de la documentación gráfica que pudiera existir o de soluciones tipológicas semejantes y de la misma época, si fuera conveniente.

9. Del mismo modo seguirá el criterio de conservación estricta en la composición general de las fachadas, justificándose debidamente la solución que se adoptara para las partes desaparecidas o inadecuadamente transformadas en función de la antigua existente y de la que hubiera podido existir en cada caso.

10. En todo caso se diferenciarán claramente las partes de conservación estricta de las nuevas actuaciones sin que ello deba suponer rotura violenta de la debida coherencia entre ambas ni adopción de soluciones imitativas, que están expresamente prohibidas.

Artº 3.5.4. Construcciones de segundo orden (II)

A 1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad.

A 2. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como la de los espacios principales internos, manteniéndose para ello las soluciones estructurales horizontales y verticales, admitiéndose en casos puntuales que se justifiquen actuaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad, pero siempre con soluciones subordinadas a las del conjunto del edificio.

A 3. Respecto al tratamiento de los añadidos de valor nulo o negativo, se estará a lo dicho en el artículo anterior.

A 4. Se conservarán los materiales y composición general de las fachadas no admitiéndose otras intervenciones respecto a los huecos de paso y de luz que las que tiendan a la restitución genuina y proporción de los huecos. Podrá sin embargo intervenir por motivos de mejora de habitabilidad en fachadas interiores o secundarias que se señalaran en el documento anexo descrito en el artículo 3.5.2. y así fueran consideradas por la Administración.

A 5. En todas las obras que se proyecten en los espacios semipúblicos (portales, escaleras, patios accesibles de interés, etc...) se seguirán los mismos criterios que para las soluciones estructurales y de las fachadas, justificándose en el anexo al proyecto las intervenciones que se pretendan en función del valor de las soluciones existentes. Se mantendrá en lo posible cualquier elemento o solución antigua que constituya un signo de valor propio o complementario del general del edificio o del espacio en el que esté situado.

A 6. Se permitirán modificaciones de tabiquería de distribución así como modificaciones de los muros de carga o elementos estructurales en las condiciones del punto A.2.

B 1. Si tras el examen del anexo descrito en el artículo 3.5.2. la Administración reconociera el mal estado de conservación del edificio, la intervención se orientará hacia la conservación de las partes en buen estado y consolidación del resto.

B 2. En estos casos, en las intervenciones sobre las partes de las soluciones estructurales horizontales, verticales y de cubierta en mal estado, se seguirá el criterio de consolidar o reforzar con soluciones que mantengan el valor e interés de aquellas, permitiéndose el derribo y nueva construcción en casos justificados y de carácter puntual, y siempre que las soluciones proyectadas restituyan la estructuración anterior.

B 3. Si por causa justificada fuera necesario el derribo de parte o la totalidad de alguna de las fachadas, (excepto las contempladas como secundarias en el punto A. 4) las obras de nueva construcción se realizarán por anastilosis total o parcial si la calidad y aparejo de los materiales antiguos lo permitiera y, en todo caso, respetando la composición general anterior con empleo de materiales de calidad, textura y color adecuados al resto de fachadas e integrando en ellas los elementos singulares de valor que existieran (fábricas de sillería, portadas, escudos, relieves, balcones, galerías, etc...) y que deberán estar señalados en el anexo descrito en el artículo 3.5.2.

C 1. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva construcción deberá restituir la tipología estructural anterior, mantener las constantes tipológicas principales (composición de fachada y compartimentación estructural), adecuarse en cuanto a textura y color de los materiales a las características de los primitivos y a la calidad ambiental de su entorno, y aprovechar los elementos singulares de interés que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte.

C 2. En el caso en que la ruina afectara a alguna de las partes del edificio manteniéndose otras en buen estado, se seguirán los criterios del anterior punto para aquellas y aplicando los correspondientes a su estado de conservación (A o B) para el resto.

Artº 3.5.5. Construcciones de tercer orden (III)

Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

2. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a las condiciones higiénico-sanitarias mínimas, la normativa que sea aplicable de protección oficial, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

En el informe al anexo descrito en el artículo 3.5.2., la Administración determinará, en función de las características del edificio y del programa a establecer aquellos elementos del mismo que se consideren modificables. A título indicativo se consideran en principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.). Dichas características se restituirán aun en el caso de derribo, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.

El citado informe deberá establecer para cada caso concreto cuáles son los límites de actuación en función del interés del edificio, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa.

Artº 3.5.6. Edificios situados en áreas o tramos de interés (IV)

Puede referirse esta calificación a tres supuestos distintos:

A. Edificio de interés.

B. Solar o edificio en un tramo o área de interés.

C. Edificio de nueva construcción en una de las localizaciones anteriores.

Caso A

1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

2. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

En el informe al anexo descrito en el artículo 3.5.2., la Administración determinará, en función de las características del edificio y del programa a establecer aquellos elementos del mismo que se consideren modificables. A título indicativo se consideran en principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.). Dichas características se restituirán aun en el caso de derribo, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.

El citado informe deberá establecer para cada caso concreto cuáles son los límites de actuación en función del interés del edificio, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa.

Tras el análisis del informe, podrán admitirse soluciones de vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada, si no existen elementos interiores o constantes tipológicas que recomienden la rehabilitación de lo existente, en cuyo caso la Administración señalará el tipo de intervención a seguir.

3. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva construcción deberá mantener las constantes tipológicas principales de fachada, adecuándose en cuanto a textura y color de los materiales a las características de los primitivos y a la calidad ambiental de su entorno, y aprovechar los elementos singulares de interés que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte.

Caso B.

Se cuidará especialmente la integración de la nueva edificación en los espacios urbanos que los circundan a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externos, y de la calidad, textura y color de los materiales.

Se aportará en el Proyecto alzados del nuevo edificio y de los colindantes a escala adecuada (mínimo 1:200) para comprobación del extremo anterior.

Caso C.

En caso de sustitución del edificio, se aplicarán los criterios del apartado anterior.

Artº 3.5.7. Edificios sin valor o interés especial situados en el Centro Histórico (V)

Las limitaciones se reducirán al respeto de los módulos parcelarios, alineaciones y alturas fijadas en el plano correspondiente, así como a la calidad de diseño general y particular de las fachadas que exige la presencia en el recinto histórico.

Artº 3.5.8. Construcciones en el Centro Histórico inadecuadas o con alteraciones que las convierten en inadecuadas

Son las señaladas como tales en el plano correspondiente.

Los edificios en esta situación se considerarán fuera de Ordenanza, y no podrán ser autorizadas en ellos obras que tiendan a su conservación en el estado actual.

Aquellos cuya incidencia se deba a exceso de altura, ajustarán ésta a la que señala el plano.

En el resto de los casos se podrán autorizar obras que tiendan a la adecuación del edificio de acuerdo con la ordenanza que tenga adjudicada.

Artº 3.5.9. Parcelación

A. Para la zona de actividades intensivas, las condiciones de parcelación serán las señaladas con carácter general por las Ordenanzas Generales de la Edificación.

B. En los supuestos de renovación se recomienda una subparcelación en los tamaños tradicionales del Centro Histórico, con una parcela mínima de 66 m².

C. Para el resto de los casos, dentro o fuera del Centro Histórico, la parcelación es la indicada en los documentos gráficos y el catastro vigente. No se permitirá la agrupación de parcelas, salvo en los siguientes supuestos:

1. Las parcelas con Ordenanza II se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 66 m², su fachada a calle inferior a 3 m. o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 4,5 m.

2. Las parcelas con Ordenanza III, IV y V se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 132 m², su fachada a calle inferior a 6 m. o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 9,00 m.

En ambos supuestos se permite la suma de parcelas consideradas agregables, entre sí o con otras parcelas, con las limitaciones siguientes:

a) Si se agregan tres o más parcelas, la superficie de la parcela agrupada no podrá superar los 360 m².

b) Se respetarán las calificaciones y características particulares de cada una de las parcelas agregadas (nº de plantas, alturas, etc.) sin que se admitan regulaciones por compensación, y acusando en fachada la composición propia de cada parcela.

D. En el caso de edificios que, calificados o no se destinen efectivamente a uso dotacional y que requieran para completar su programa dimensional de su ampliación a una o más parcelas colindantes, se permite la agrupación, si bien han de respetarse la identidad, calificación y ordenanza propia de cada una de las parcelas agrupadas.

Artº 3.5.10. Patios de manzana (espacios libres privados)

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de las manzanas en las que se permiten únicamente las obras de pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano inherente a su condición.

Se recomienda la unificación de dichos espacios a nivel de manzana, estructurándose su propiedad como espacio común a los inmuebles que sobre el patio recaigan, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo.

En tanto no se consigan estos objetivos, podrá hacerse utilización privada a nivel de parcela con las limitaciones de obras y usos arriba expuestas.

Artº 3.5.11. Alineaciones

Aunque el objetivo a lograr a largo plazo es la recuperación de las dimensiones viarias del Centro Histórico, con la consiguiente continuidad de sus fachadas sin retranqueos ni retallos, la existencia de múltiples edificios rematados cuya esperanza de vida es superior a los márgenes temporales del plan ha aconsejado el recoger la alineación actual aplicando el mismo criterio que en el resto del suelo urbano.

Sin embargo, en caso de derribo de estos edificios, podrá propiciarse mediante el oportuno Estudio de Detalle una nueva alineación que responda al criterio de continuidad de las fachadas y recuperación de la primitiva línea de la calle.

Artº 3.5.12. Alturas de cornisa

El número de plantas de los edificios es el indicado en el plano correspondiente sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 3.3.2.4. Estas alturas coinciden con las actuales en los edificios de conservación.

En el tramo con soportales de Portales y en Muro de Francisco de I Mata se atenderá a las Ordenanzas Especiales para dichas zonas.

En el resto de los casos, la altura de cornisa será el resultado de aplicar los siguientes criterios:

— Las plantas bajas tendrán una altura mínima libre de 2,80 m. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes siempre que no superen los cuatro metros incluido el forjado.

— Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros y una máxima de tres metros incluido el forjado.

Los niveles de cornisa así determinados serán uniformes en cada parcela tanto a la vía pública como a los patios de parcela y manzana. Si, excepcionalmente, en alguna de aquellas se permitieran distintos niveles a la vía pública, éstos se trasladarán a los tramos interiores opuestos.

En caso de que la irregularidad de forma de la planta no permitiera esta última circunstancia, se adoptará como nivel de cornisa de fachadas interiores el menor de los que existan en la de la vía pública de la propia parcela.

Artº 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Los edificios deberán ser cubiertos con cubierta inclinada de teja árabe generalmente a dos aguas, y con las pendientes tradicionales locales.

No se admiten casetones de ascensor.

En el resto de aspectos, se estará a lo dispuesto con carácter general.

Se considerarán elementos a conservar las solanas tradicionales y los cuerpos de lucernarios situados sobre las cubiertas en las construcciones de primero, segundo y tercer orden.

Artº 3.5.14. Sótanos y semisótanos

Se podrá autorizar la construcción de plantas de sótano para parcelas edificables y aquellas en las que se permite la reedificación.

Se admitirán los semisótanos exclusivamente en el tramo de la calle Bretón de los Herreros comprendido entre Sagasta y Travesía del Laurel. La altura de forjado de éstos no podrá sobrepasar la cota de 1,50 metros por encima de la rasante. La ordenación de los huecos tanto horizontal como vertical no debe romper los ritmos compositivos de los edificios contiguos, si éstos son de conservación.

Artº 3.5.15. Vuelos sobre paramentos de fachada

El modelo de referencia en cuanto a vuelos será el diseño original del edificio o, en su defecto, las características generales de las soluciones antiguas que existan en el tramo de espacio público en que estén emplazados, no siendo de aplicación en estos casos lo establecido con carácter general en cuanto a vuelos en la medida que entre en contradicción con la solución histórica.

A. Cuerpos volados de fábrica

Se admitirán exclusivamente cuando existan en el modelo de referencia, sin ampliación de los existentes en el mismo. En las calles interiores del Centro Histórico y en el tramo correspondiente a la muralla de Once de Junio, sólo podrá admitirse en los casos de conservación de construcciones existentes no consideradas inadecuadas. En el Muro de Francisco de la Mata seguirán las Ordenanzas particulares para esta zona. En el resto de los casos, se estará a lo dispuesto en el comienzo de este artículo.

En ningún caso se admitirá ningún tipo de vuelo en las fachadas de nueva construcción a patios de parcela y a espacios privados o públicos del interior de las manzanas en el Centro Histórico.

B. Miradores y galerías acristaladas

Se recomienda la conservación de las existentes en los edificios característicos del siglo XIX especialmente en los tramos con mayor número de ellos de los Muros de Cervantes, Carmen y Bretón de los Herreros, Once de Junio, Avenida de Portugal, General Vara de Rey y Canalejas. Se autorizarán dichas soluciones siempre que no contradigan el modelo de referencia en el resto de emplazamientos exteriores al Centro Histórico y en las calles de Sagasta y Portales, Avenida de Viana y Navarra. Su diseño, composición, situación y ocupación del paramento de fachada se justificará en función de las soluciones antiguas que existan en el tramo de espacio público en que estén emplazados.

El vuelo máximo será el 5% de la anchura de la calle, con un máximo de 0,60 m. En las calles de Portales y Sagasta, el vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

Se recomienda el empleo de las soluciones tradicionales de madera para pintar, admitiéndose otros materiales en perfilería fina y acabados no brillantes, pudiendo rechazarse soluciones que produzcan distorsiones en el ambiente urbano correspondiente.

C. Balcones

Se permite con carácter general el empleo de balcones volados o enrasados con el paramento de fachada, siempre que no entren en conflicto con el modelo de referencia.

Los vuelos y longitudes de los balcones que se proyecten para la edificación a renovar se acomodarán a los que existan en los edificios antiguos de los espacios públicos o privados respectivos, pudiendo ser aprobados balcones corridos que enlacen varios huecos si fuera solución característica del modelo de referencia.

El vuelo máximo será el 5% de la anchura de la calle, con un límite máximo de 0,60 m. salvo en los Muros y Avdas de Viana y Navarra y calle Once de Junio, en las que el límite será de 1,20 m.

En los interiores de manzana del Centro Histórico los balcones serán necesariamente enrasados, ya que no se permiten vuelos salvo conservación de los existentes.

Se conservarán en su situación actual los antepechos de cerrajería anteriores al siglo actual. En caso que se admitiera la demolición de la edificación, será obligada su restitución en la nueva construcción integrados adecuadamente en la composición general y diseño de la fachada.

Si se proyectara la construcción de nueva cerrajería su calidad y diseño

estarán en función de las que tenga la que pueda ser aprovechada y de las soluciones del entorno próximo al edificio, así como de la calidad ambiental general de la escena urbana a que pertenece.

Los diseños no deben ser necesariamente imitativos.

Se prohíbe en todos los casos, el empleo de antepechos de fábrica, salvo que existan en el modelo de referencia.

D. Aleros

Excepto que la tipología existente los justifique, se prohíbe el remate de la edificación con petos lisos, admitiéndose cornisas en las calles características del siglo XIX si existieran soluciones de este tipo en el tramo de calle en que estuviera situada la edificación a construir, y los aleros en el resto del Centro Histórico, con vuelos semejantes a los existentes y condiciones constructivas y de materiales de calidad y características dominantes en el espacio público correspondiente.

E. Escaparates y vitrinas

En edificios existentes catalogados, se justificarán las soluciones de los escaparates y vitrinas en función de la calidad y características constructivas y de los materiales de las plantas bajas, pudiendo denegarse la autorización para construir aquellas que alteren sensiblemente los ritmos compositivos existentes y los que cubran o distorsionen fábricas o elementos de interés.

En edificios de nueva construcción afectados por la ordenanza, así como en los calificados como sin valor o interés especial, se exigirá en la relación hueco-macizo de la planta baja y en su diseño general la coherencia precisa en su relación con el resto de la fachada y a la calidad y composición general de la edificación que conforma la escena urbana.

F. Marquesinas

No se permiten marquesinas en todo el recinto histórico, salvo en las avenidas de Viana y Navarra, Muros de Cervantes, Carmen, Francisco de la Mata y Bretón de los Herreros y calle Once de Junio, donde se admitirán vuelos conforme a lo establecido en el título II capítulo III.

G. Toldos

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el título II capítulo III

H. Rótulos comerciales perpendiculares a fachada

No se permitirán en los edificios calificados con valores de primero y segundo orden. Se admiten en la planta baja del resto con un vuelo y altura máxima autorizados con carácter general (artículo 2.3.4.) y, las siguientes condiciones:

— El rótulo sólo podrá hacer referencia al tipo de establecimiento (en su acepción más simplificada) y a la denominación del mismo, sin la adición de ningún otro mensaje publicitario.

— Si el rótulo es luminoso necesitará el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja en caso de ubicarse en el Centro Histórico.

Artº 3.5.16. Rótulos paralelos al plano de fachada

1. En los edificios calificados con valores de primer o segundo orden, se permite exclusivamente en planta baja los siguientes rótulos:

a) Placas de 25 cm. de dimensión máxima en material pétreo, fundición, bronce, latón, forja y acero cromado o inoxidable.

b) Rótulos de letra suelta y anagramas de las siguientes características: — No se admite otro soporte que el de la fachada, sin modificar el color, textura o material del fondo.

— El rótulo sólo podrá hacer referencia al tipo de establecimiento (en su acepción más simplificada) y a la denominación del mismo, sin la adición de ningún otro mensaje publicitario.

— El tamaño de los caracteres no podrá superar los 25 cm. y la leyenda en su conjunto no podrá tener una longitud superior a 2,50 m. sumándose las líneas en caso de que sean más de una. No se admite más de un rótulo por establecimiento.

— Los caracteres deberán separarse de cualquier vano, recercado, cornisa, imposta, moldura o elemento de decoración de la fachada en una distancia igual o superior a dos veces el tamaño del carácter.

— Están prohibidos los rótulos de lectura vertical.

— El material de los tipos ha de ser pétreo, fundición, bronce, latón, forja y acero cromado o inoxidable, cuidándose los elementos de sujeción de manera que no resulten visibles ni produzcan, con el paso del tiempo, oxidaciones o huellas en la fachada.

— Excepcionalmente, y previo informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, en edificios no calificados como de primer o segundo orden, podrán admitirse leyendas luminosas fijas con caracteres caligráficos, que, no podrán superar las dimensiones establecidas para el resto de los caracteres.

2. En el resto de los edificios, además de los señalados en el apartado anterior, se admiten en planta baja rótulos sobre soporte distinto de la fábrica de fachada con altura igual o inferior a sesenta centímetros situados sobre los dinteles o recercados de los huecos, sin sobrepasar las verticales de las jambas y con calidad de diseño adecuada.

3. En las avenidas de Viana y Navarra; Muro de Cervantes; Muro del Carmen; Francisco de la Mata; Bretón de los Herreros y Once de Junio y demás edificios de interés situados fuera del Centro Histórico, podrán instalarse rótulos en las plantas bajas de mayores dimensiones que las especificadas, siempre que no produzcan una gran incidencia sobre la composición general de las fachadas.

4. No se admiten en ningún caso rótulos en las paredes de contigüedad (medianeras), ni en las plantas superiores.

5. No se admiten rótulos que por su composición puedan suponer una alteración sustancial de la integridad del edificio a juicio de la Comisión

de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

Artº 3.5.17. Elementos superpuestos a fachadas

Se cuidarán muy especialmente las instalaciones superpuestas a los edificios (eléctricas, telefónicas, de gas, etc...) exigiéndose en las obras que a ellas se refieran las intervenciones necesarias para lograr una calidad adecuada a la escena urbana y a los edificios donde estén situadas.

Se prohibirá la colocación de señales de tráfico o muestras de otro tipo sobre las fachadas de los edificios calificados con valores de primero y segundo orden, cuidándose especialmente su situación en todo el recinto interior.

Artº 3.5.18. Entreplantas

No se permiten entreplantas ni entrepisos salvo en las zonas de Muro de la Mata y soportales de Portales y Plaza del Mercado, en los que deberá mantenerse su carácter actual.

Artº 3.5.19. Escaleras

Las escaleras con valor singular deberán conservarse, y en caso de renovación el peldañado del edificio antiguo se integrará en el nuevo, si es constructivamente posible.

En general se permitirá el mantenimiento y actual dimensionado de escaleras en las obras de conservación y rehabilitación aunque se incumpla en cuanto al dimensionado establecido en el artículo 2.4.2. y siempre que se esté en los márgenes de tolerancia de otras normativas concurrentes (C.P.I., etc.).

Con el mismo criterio se actuará en los casos de obra nueva sobre parcelario inferior a 132 m²., o fachada a calle inferior a 6,00 m. o suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 9,00 m.

Artículo 3.5.20. Ascensores

En edificios existentes afectados por Ordenanzas I, II y III, se admitirán si su instalación no entra en conflicto con los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados, circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por el Ayuntamiento.

En cuanto a su obligatoriedad, se aplicará la máxima tolerancia establecida en la normativa sectorial correspondiente.

Artº 3.5.21. Obras de conservación de bodegas

A todos los efectos de conservación de las antiguas bodegas de bóvedas de cañón seguido construidas en sillería, se considerarán semejantes a las construcciones calificadas con valor de segundo orden, independientemente del que tengan los edificios que pudieran estar contruidos sobre ellas y de su estado de conservación; siéndoles de aplicación las Ordenanzas Generales de aquellas.

En el caso de que se permitiera el derribo de las construcciones situadas sobre ellas y se permitiera su reedificación se adoptarán medidas generales y soluciones constructivas y estructurales para que las bóvedas mantengan su integridad.

Artº 3.5.22. Obras sobre elementos singulares o de interés

Los elementos singulares, tanto exteriores (portadas, arcos, escudos, cerrajería, etc.) como interiores (barandados, enlosados, etc.) de los edificios, se consideran adscritos a su emplazamiento de origen, no permitiéndose su traslado a otra localización. Asimismo se prohíbe la incorporación de elementos singulares de procedencia o época disconforme con el carácter del edificio en que se interviene.

Artº 3.5.23. Obras de reforma

En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.

Todas las licencias que se concedan para este tipo de obra, así como para las de derribo y las de vaciado, quedarán supeditadas a los posibles hallazgos de interés histórico, artístico o paleontológico que podrán producir la paralización de las obras, la imposición de condiciones especiales o la expropiación.

Artº 3.5.24. Otorgamiento de licencias

La solicitud de licencia para realización de obras menores deberá ir acompañada de una memoria descriptiva completa de las obras a realizar especificando tipo de materiales, calidad, textura, color, etc... y acompañada de los gráficos y planos que sean necesarios para su perfecta definición.

Los servicios técnicos municipales correspondientes tendrán facultad para indicar las modificaciones que estimen necesarias para que las obras a realizar se acomoden a los criterios de estas Normas, así como para el control de la ejecución de dichas obras.

No se admitirán soluciones esteticistas no justificadas, ni soluciones imitativas de modelos antiguos, tanto en edificios nuevos completos como en locales comerciales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

Para obras de nueva planta y de reforma mayor, la solicitud de licencia se acompañará de proyecto completo redactado por técnico competente.

Los planos de carácter general serán de escala no inferior a 1:100, debiendo incluir los de estado actual.

Si las obras correspondieran a actuaciones sobre fachadas exteriores o las cubiertas, será preceptiva la presentación de alzados a escala no inferior a 1:200 del propio edificio y de los contiguos en los que puedan establecerse con claridad relaciones entre los ejes principales horizontales y verticales de la composición, o bien fotografías del conjunto de ellos en su estado actual cuando se considere suficiente.

Cuando las obras se refieran a reformas o sustitución de elementos de fachada (balcones, galerías, huecos, etc...) la escala de los planos estará

acomodada a la necesidad de definición de detalle, no será inferior a 1:20 y expresará los materiales a emplear, su calidad, textura y color.

En la memoria se justificarán las soluciones adoptadas en función de las existentes en la edificación actual (soluciones tipológicas estructurales, de plantas y de alzados) y de las que existan en el espacio público correspondiente.

El control municipal se ejercerá en los mismos términos que los expresado para las licencias de obras menores.

Las obras que se realicen en edificios declarados o incoados como Monumentos deberán contar previamente a la concesión de la licencia con el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

También serán sometidas a este trámite las obras en los entornos de Monumentos definidos por la Consejería de Cultura, Deportes y Juventud.

Artº 3.5.25. Obras de pintura

El criterio general consiste en aplicar en exteriores los tonos originales o los correspondientes a la época de construcción del edificio. En edificios nuevos, los que mejor se integren en el tramo correspondiente de calle o espacio público.

En cualquier caso, deberá actuarse con el control directo municipal expresado en el artículo anterior, pudiendo los técnicos municipales exigir la presentación de muestras o realización de ellas "in situ". Asimismo podrá plantearse un examen de las capas de materiales de revestimiento antiguos, que puedan existir bajo otras más recientes y sean orientativas a la hora de decidir el color y tono a aplicar.

Se recomiendan en general para el Centro Histórico (en edificios de hasta mediados del siglo XIX), los tonos de color que giren entre sienas, salmón, beiges y amarillos rebajados, de los que existen múltiples soluciones en todo el Casco, siendo más característicos de finales del siglo XIX y principios del siglo XX los tonos grises.

Artº 3.5.26. Obras de picado de revestimientos

No se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes más que en los casos en que exista señal inequívoca de que fué solución antigua.

En el caso de que así fuera, se seguirán en los rejuntados las soluciones locales tradicionales, no admitiéndose el envejecimiento aparente de los elementos estructurales de madera, barnices, ni otros productos que alteren el aspecto natural de aquellos, recomendándose el uso de aplicaciones incoloras y de apariencia mate con el exclusivo objetivo de protección.

Artº 3.5.27. Obras de tendido de revestimientos

En las obras de reposición de revestimientos de mortero se podrán emplear cualquier tipo de mezclas, siempre que la textura y el color resultantes, si éste fuera definitivo, lleven a los mismos resultados plásticos que las soluciones tradicionales locales.

Los revocos imitativos de otros materiales (piedra, ladrillo, etc...) sólo se admitirán en los casos de reposición cuando sea la solución antigua, quedando terminantemente prohibidos en el resto de los casos.

Artº 3.5.28. Obras menores de restauración de fábricas de fachada.

En las obras de restauración de fábricas de fachada de materiales distintos a los revestimientos de mortero, las actuaciones se acomodarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyecte realizar.

Si las actuaciones se limitaran al resanado y reposición de los rejuntados, se seguirán las soluciones de la época a que corresponda la obra principal existentes en el propio edificio o en otros de la ciudad, no admitiéndose soluciones esteticistas no justificadas.

Si fuera recomendable el repicado de pinturas o revestimientos superpuestos a fábricas antiguas, las obras se harán con el máximo cuidado para no destruir la labra y texturas originales.

Si las obras llevaran comprendida la sustitución de piezas o paños de material antiguo que por su deficiente estado de conservación lo aconsejara, se actuará de acuerdo con la categoría del edificio o parte de él afectada y con la trascendencia de la operación. En todo caso, no se permitirá la introducción de materiales ornamentales imitativos estando a lo que disponga la Comisión de La Rioja del Patrimonio Histórico-Artístico respecto a la reconstitución de elementos dañados.

Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, etc.) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos existentes.

Cuando las intervenciones se limitaran a la sustitución de piezas no molduras en mal estado de conservación, se podrá emplear el mismo tipo de material y labra que el anterior si las actuaciones tienen carácter puntual y diferente material y aparejo, siempre que no se produzcan graves distorsiones con el resto de la obra antigua.

En ningún caso se admitirán soluciones imitativas de modelos antiguos tanto en edificios nuevos completos, como en locales comerciales y soluciones puntuales de nueva construcción.

Artº 3.5.29. Renovaciones de solados interiores y escaleras

Se admitirá la renovación de los solados cuando éstos no supongan elementos singulares de interés. En estos casos se mantendrán o restaurarán, a no ser que su estado de conservación sea deficiente a juicio de la Administración, en cuyo caso ésta podrá admitir otras soluciones, incluso la sustitución no imitativa.

Artº 3.5.30. Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso

Lo establecido en el artículo 3.3.5 respecto a obligatoriedad de aparcamientos no es de aplicación en el ámbito del Centro Histórico o en los edificios con Ordenanza de protección.

La posibilidad de aparcamiento en el interior del Centro Histórico, bien sea en sótano, planta baja, patio interior o edificio exclusivo está condicionada por la especial incidencia en trama viaria, proyectos de peatonalización, protección de edificios, tipología de la construcción, animación comercial, etc. Por ello sólo se admitirán aparcamientos en el ámbito de La Judería (entre las calles Rodríguez Paterna, Avenida de Viana, Avenida de Navarra y Muro de Cervantes), previo estudio de su incidencia en los aspectos antes citados.

Artº 3.5.31. Catálogo de construcciones de interés

A efectos de lo dispuesto en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, se consideran incluidos dentro del Catálogo los siguientes edificios:

CALLE	NUMERO
Barriocepo	6 (Iglesia Santiago), 17, 19, 20, 27, 34, 40, 42, 43, 44, 48, 54, 56, 58, 60
Bretón de los Herreros	11 (Teatro Bretón)
Boterías	1
Caballerías	37
Cadena	12
Carnicerías	13, 18, 19
Cervantes (Muro de)	1
Cofradía del Pez	1
Avenida de La Paz	9 (Escuela de Artes y Oficios)
Glorieta Doctor Zubía	1 (Instituto Sagasta), 5, 16, 17, 21, 23, 25, 27, 28, 30, 32, 34, 37, 39.
Herrerías	30 (Iglesia de Palacio), 36, 38, 50, 52, (Traseras a Ruavieja), 58, 60, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 94, 98, 106, 111 (Convento de la Merced), 116, 122, 144, 146, 148, 150, 156.
Marqués San Nicolás	30 (Iglesia de Palacio), 36, 38, 50, 52, (Traseras a Ruavieja), 58, 60, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 94, 98, 106, 111 (Convento de la Merced), 116, 122, 144, 146, 148, 150, 156.
Martinez Zaporta (plaza)	7, 8
Mercaderes	7
Merced	6
Portales	1, 2 (Antiguo Ayuntamiento)
12, 16 (Catedral).	
Rodríguez Paterna	6, 8, 10, 12, 18, 24, 25, 29.
Ruavieja	9, 14, 16, 19, 22, 24.
Sagasta	1 (Mercado de Abastos)
San Agustín (calle)	19 (Museo Provincial)
San Agustín (plaza)	1 (Correos y Telégrafos)
San Bartolomé (plaza)	2 (Iglesia de San Bartolomé), 4 (Palacio del Marqués de Monasterio) 15
Santiago	3, 5.

Asimismo, quedan incluidos dentro del Catálogo los siguientes elementos y construcciones:

- Restos del puente Romano de Mantible.
- Restos de calzada en Camino Viejo de Fuenmayor.
- Muralla y Cubo del Revellín.
- Fuente de Santiago.
- Puente de Piedra.
- Casetas de arbitrios del Puente de Piedra.
- Puente de Hierro.

— Los edificios, elementos y construcciones enumerados deben ser objeto de protección, siéndoles de aplicación los artículos 3.5.2, 3.5.3 y 3.5.4. de las presentes Normas.

Artº 3.5.32. Planes Especiales en el Centro Histórico

En desarrollo de este Plan, podrán redactarse Planes Especiales que comprendan ámbitos reducidos del Centro Histórico. En dicho planeamiento podrán modificarse justificadamente las determinaciones volumétricas, de uso y nivel de protección.

CAPITULO VI. ORDENANZA ESPECIAL DE LA CALLE PORTALES**Artº 3.6.1. Ambito y alcance**

Queda reducido su ámbito exclusivamente al tramo con soportales. La normativa general es del capítulo V aunque el cómputo de las alturas y la interpretación de las Ordenanzas vienen especificadas por las siguientes normas, basadas en la primitiva Ordenanza Especial de General Mola (hoy calle Portales)

Artº 3.6.2. Ritmos horizontales

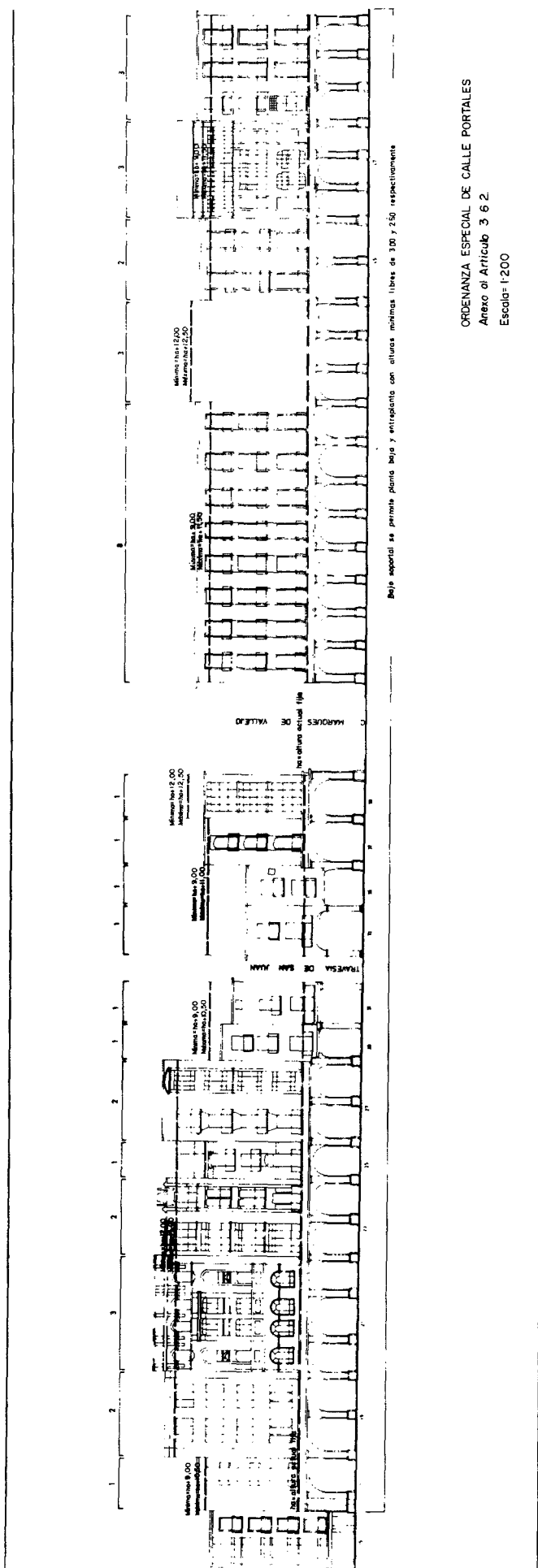
No siendo decisivo para el resultado perseguido el mantenimiento de unos ejes horizontales rígidos, es evidente que un excesivo quiebro o salto entre uno y otro edificio provocaría una impresión de confusión y desorden que es preciso evitar.

En consecuencia se articula una propuesta que señala unas líneas horizontales de forjados (caras inferiores) con un margen de variación para que las pequeñas diferencias resultantes animen la composición y produzcan una vibración justamente perceptible.

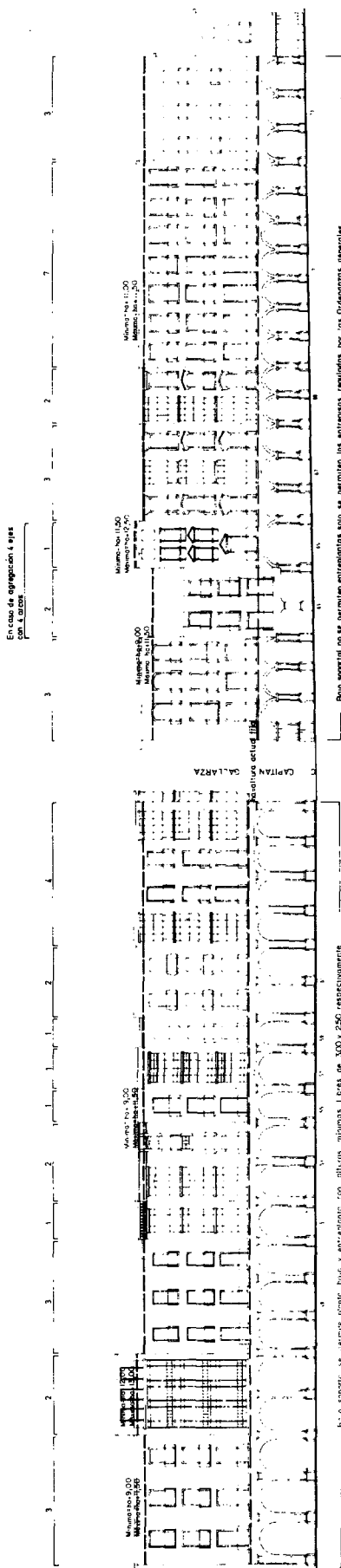
En el plano anexo se señalan las alturas correspondientes a cada planta

y los márgenes de variación.

En cualquier caso debe garantizarse una altura de piso de 3,00 m. incluido forjado.



ORDENANZA ESPECIAL DE CALLE PORTALES
Anexo al Artículo 3º 6.2.
Escala= 1:200



ORDENANZA ESPECIAL DE CALLE PORTALES
Anexo al Artículo 3.6.2
Escala= 1:200

Artº 3.6.3. Ritmos verticales

Los ritmos verticales si condicionan en gran manera el resultado final por lo que se señalan para cada edificio el número de ejes verticales obligatorios.

En caso de agregación o segregación de parcelas (siempre que sea posible) debe atenderse para fijar el número de ejes al cuadro siguiente:

ANCHO DE FACHADA EN M.	Nº DE EJES
Menos de 4,20	1
De 4,20 a 7,80	2
De 7,80 a 10,60	3
De 10,60 a 13,40	4
De 13,40 a 16,60	5
De 16,60 a 20,00	6
De 20,00 a 23,60	7
De 23,60 a 27,40	8

Cuando el número de ejes verticales es igual o inferior a 3 deben disponerse a una distancia d constante, debiéndose mantener una distancia entre los ejes extremos y las medianeras o esquina superior a $d/2$ e inferior a d .

Cuando el nº de ejes verticales es igual a 4 o más, se pueden adoptar cadencias y distancias distintas entre ejes siempre que entre una y otra cadencia no haya una proporción superior a $3/2$, garantizándose las distancias a medianeras y esquinas aplicándose los criterios anteriores con respecto a la cadencia mayor.

En el caso de soportales, el nº de ejes verticales viene determinado por el número de arcos de soportal existentes, debiendo coincidir los ejes de ambos.

Artº 3.6.4. Huecos y Cuerpos volados

Las ventanas, balcones y cuerpos volados deben situarse centrados sobre los ejes verticales anteriormente descritos.

1. Ventanas

No siendo un elemento dominante la ventana, debe aplicarse en sentido restrictivo, no debiendo sobrepasar el nº de ellas la cuarta parte del nº total de huecos del edificio, excluidos los de planta baja.

La anchura mínima del hueco será 0,90 m. y la máxima 1,20 m.

La altura mínima del hueco será de 1,50 m. y la máxima 1,80 m.

2. Balcones

El vuelo máximo permitido es de 0,60 m.

La anchura mínima del hueco será de 0,90 m. y la máxima de 1,50 m.

La altura mínima del hueco será de 2,10 m. no permitiéndose que el límite superior del hueco del balcón quede por debajo del correspondiente a una ventana del mismo edificio y planta.

Entre el límite del hueco y la cara inferior del forjado de la planta siguiente debe quedar un espacio de 30 cms. como mínimo, no permitiéndose por tanto balcones que rasguen por completo la fachada.

Las rejas de los balcones pueden sobresalir hasta 30 cms. de los límites laterales de los huecos, debiéndose recoger la cerrajería de los edificios existentes. En caso de que esto no fuera posible, el diseño de las rejas debe ser similar al existente, prohibiéndose aquellas en que predominen ritmos horizontales. No se permite otro material para estas rejas que el hierro pintado en negro mate.

Se permiten balcones corridos solo en planta 1ª.

3. Cuerpos volados cerrados

Se permiten exclusivamente los tradicionales miradores de madera y hierro forjado compuestos de dos cuerpos. El cuerpo inferior corresponde a un balcón acristalado y el superior a un ensanchamiento sobre la barandilla. En ningún caso la anchura de este cuerpo superior será mayor de 2,40 m.

Artº 3.6.5. Soportales

Los soportales existentes entre el nº 17 de la calle Portales y la Plaza de San Agustín se pueden dividir en dos tramos en los que predomina un estilo determinado. Un primer tramo es el comprendido entre el nº 17 y la Calle del Capitán Gallarza, y el segundo tramo el comprendido entre ésta y la Plaza de San Agustín. Se permiten entreplantas solo en el tramo primero.

En ambos tramos, la política a seguir ha de ser la de conservación estricta de los existentes conforme al tipo dominante y adaptación de los que se apartan del mismo, en caso de construcción, al tipo unificado de la manzana en que está ubicada.

Las embocaduras laterales de los soportales deben cubrirse asimismo con arco del mismo modelo que la manzana a que pertenezcan, coincidiendo con su eje el eje vertical correspondiente al inicio de esa fachada lateral, debiéndose aplicar al resto de la fachada lateral los mismos criterios definidos para la calle Portales, y siendo el nº de ejes verticales el resultado de la aplicación del cuadro descrito en el apartado 2.

Quedan absolutamente prohibidos los rótulos, anuncios, marquesinas, toldos, etc. sobre cualquiera de las caras de los arcos y pilastras.

Artº 3.6.6. Materiales, texturas, tonos y colores permitidos

Se permiten y recomiendan los revocos, enfoscados, estucos y pinturas lisos o con textura muy fina en tonos ocre, grises, tierras, y en general de cualquier tono apagado y color caliente, similar a los predominantes en la zona. Se excluye el blanco puro y cualquier otro color muy luminoso.

Se prohíbe el ladrillo caravista.

Se permite la piedra natural en los mismos tonos y colores recomendados sin juntas resaltadas.

En todos los casos se recomiendan jambeados y recercados.
Todos los proyectos que vengan planteados con materiales comprendidos entre los anteriores y aquellos que ofrezcan dudas de interpretación, pasarán a informe previo de los Servicios Municipales correspondientes.

Artº 3.6.7. Otros elementos

1. Aleros

Es obligatorio el empleo de aleros, recomendándose el tradicional.

2. Carpintería exterior

De madera, pintada en gama acorde con la fachada y a haces interiores.

Otros materiales planteados deben informarlos previamente los Servicios Municipales correspondientes.

3. Cubierta

Los canalones y bajantes deben quedar ocultos.

Los caballetes deben ser paralelos a fachada, y teja árabe como elemento de cubrición, prohibiéndose las terrazas.

4. Rótulos, marquesinas, anuncios, toldos, etc.

Quedan absolutamente prohibidos en las plantas superiores y en soportales.

En las plantas bajas bajo soportales se permiten rótulos y anuncios adosados a la fachada con un vuelo máximo de 0,20 m.

El extremo inferior de éstos se hallará por lo menos a 3,00 m. del nivel de la acera.

En las plantas bajas sin soportal se estará a lo dispuesto para el resto del Centro Histórico.

CAPITULO VII. UNIDADES DE EJECUCION

Artº 3.7.1. Objeto y alcance

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria su ejecución sistemática, de acuerdo con los criterios de la Ley 8/1990, sin que se excluya la delimitación de Unidades de Ejecución con posterioridad a la aprobación del Plan General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley del Suelo.

No figuran en la relación las Unidades de Ejecución, definidas en el Plan de 1985, que por su grado de tramitación se consideran resueltas.

La identificación numérica anterior se sustituye por una referencia al plano u hoja en que se encuentra ubicada cada Unidad, a efectos de una mejor localización.

Artº 3.7.2. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución

G.3.1. Monte de las Bodegas (El Cortijo)

Deberá procederse al levantamiento topográfico preciso de la zona, con las propiedades, calados de bodegas, etc.

Se redactará y aprobará un Estudio de Detalle previamente a la concesión de licencias en el que se señalen las alineaciones, rasantes y volúmenes, teniendo las siguientes limitaciones:

1. Del eje de la carretera ha de señalarse una distancia mínima de 8 m., salvo edificaciones existentes en que podrá ser de hasta 5 m.

2. Se podrá plantear una tolerancia de volumen y usos para las construcciones existentes.

3. No deberá quedar ninguna parcela sin acceso desde una vía pública de, al menos, 5 m. de anchura.

4. Podrán tolerarse los calados bajo vías públicas haciendo expresa mención de su preexistencia.

Respecto de plazos, y dada la singularidad de la actuación, se califica como Fuera de Programa.

G.3.2. Camino de las Bodegas (El Cortijo)

Se determina para la Unidad el Sistema de Cooperación, fijándose un plazo de seis años para su ejecución.

En todo caso, la ejecución de la Urbanización estará condicionada a la resolución de las carencias que, en lo tocante a Infraestructura básica, tiene el barrio de El Cortijo.

G.3.3. y G.3.4. El Ejido (I y II) (El Cortijo)

Se determina para ambas Unidades el Sistema de Cooperación, con un plazo de cuatro años para su ejecución.

G.3.5. Tras la Iglesia (El Cortijo)

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de cinco años para su ejecución.

G.3.6. Camino de Fuenmayor (El Cortijo)

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de tres años para su ejecución.

K.10.1. Fundiciones Elías

Se determina el Sistema de Compensación, siendo en su caso en la modalidad de propietario único, con un plazo de tres años para su ejecución.

K.11.1. Cabo Noval I

Se determina el Sistema de Compensación, con un plazo para su ejecución de cinco años.

K.11.2. Travesía Cabo Noval

Por compensación, en un plazo de tres años para su ejecución.

Como alternativa a las alineaciones señaladas en el Plan, y mediante Estudio de Detalle, podrían conservarse las alineaciones actuales en la Travesía de Cabo Noval, así como el edificio nº 6 de la misma calle.

Se deberá urbanizar la semi-travesía de Cabo Noval.

K.11.3. Cabo Noval II

Se determina el Sistema de Compensación que podrá ser, en su caso, de propietario único, con un plazo de ejecución de tres años.

Se resolverá la medianera existente mediante un edificio de la misma altura y arquitectónicamente integrado con el actual; igualmente, deberá resolverse el acceso peatonal a la zona verde pública desde el arranque del puente y desde la travesía del Cabo Noval, así como un acceso rodado para aparcamiento subterráneo bajo el edificio a través de la planta baja del edificio existente.

Se procederá a urbanizar la zona verde pública y semitravesía de Cabo Noval y a demoler con cargo a la Unidad el edificio en ella situado.

K.11.4. Carretera de Navarra

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de ejecución de seis años.

L.9.1. Carretera de El Cristo

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de ejecución de tres años.

L.11.1. La Florida

Se delimita esta Unidad a los solos efectos de su urbanización que deberá ejecutarse en el plazo de un año.

L.11.2. Patios Avda. de la Constitución

Se determina el Sistema de Expropiación, debiendo ejecutarse en el plazo de tres años.

L.11.3. Avenida Doce Ligero de Artillería

Se determina el Sistema de Expropiación, debiendo ejecutarse en el plazo de cinco años.

L.11.4. Plaza de Toros

Se determina el Sistema de Expropiación, debiendo ejecutarse en el plazo de cinco años.

L.12.1. Salvatorianos

Se determina el Sistema de Expropiación, debiendo ejecutarse en el plazo de cuatro años.

M.7.1. C/Manresa

Previamente a la concesión de licencias deberá procederse a la ejecución de la Unidad por el Sistema de Compensación, o el mutuo acuerdo de los propietarios afectados bajo la forma privada o pública que garantice el equitativo reparto de cargas y beneficios.

El plazo para su ejecución se fija en cuatro años.

M.7.2. Parroquia del Salvador de Yagüe

Se determina el Sistema de Compensación, en su caso de propietario único.

Para la concesión de la licencia se exigirá previamente un Estudio de Detalle que concrete la ubicación dentro de la Unidad de Actuación de la volumetría siguiente:

— Viviendas y locales: 2.700 m2. construidos sobre rasante como máximo.

— Complejo parroquial: 600 m2. construidos sobre rasante como máximo.

— La altura máxima se establece en 15 m.

— Podrá disponerse como complejo parroquial parte de los 2.700 m2. destinados a vivienda y locales, pero no al contrario.

Se fija un plazo de ejecución de cinco años.

M.8.1. Avenida de Burgos

Se determina el Sistema de Compensación, en su caso de propietario único, señalándose un plazo de tres años para su ejecución.

M.8.2. El Carretil

Se determina el Sistema de Cooperación, fijándose un plazo de cuatro años para su ejecución.

M.8.3. San Felices I

Se determina el Sistema de Expropiación, con un plazo de siete años para su ejecución.

M.8.4. San Felices II

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de ocho años para su ejecución.

M.8.5. Calle Paula Montalt

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de seis años para su ejecución.

M.9.1. Rey Pastor

Se determina el Sistema de Expropiación, con un plazo de seis años para su ejecución.

M.13.1. Calle Valdelanas

Se determina el Sistema de Compensación, y se fija un plazo de cinco años para su ejecución.

M.14.1. Calle Cadena I

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de ocho años para su ejecución.

M.14.2. Calle Torrecillas

Se determina el Sistema de Expropiación, con un plazo de ocho años para su ejecución.

M.14.3. Calle Cadena II

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de seis años para su ejecución.

N.7.1. y N.7.2. Senda de la Herradura (I y II)

Se determina el Sistema de Cooperación, debiéndose ejecutar en el plazo de tres años la Unidad N-7.1. y en el de cuatro años la N-7.2.

N.8.1. Calle Rodejón

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de tres años para su ejecución.

N.8.2. Marrodán y Rezola

Se determina el Sistema de Compensación, en su caso de propietario único, fijándose un plazo de ocho años para su ejecución.

N.9.1. Calles Labradores - Somosierra

Se confirma el Sistema de Cooperación, fijándose un plazo de tres años para su ejecución.

N.10.1. Grupo Virgen de la Esperanza

Se determina el Sistema de Cooperación y se fija un plazo de tres años para su ejecución.

P.10.1. Jiménez Miguel, S.A.

Se determina el Sistema de Compensación, en su caso de propietario único, fijándose un plazo de ocho años para su ejecución.

P.10.2 Las Gaunas

Se determina el Sistema de Compensación, fijándose un plazo de cinco años para su ejecución. Dicho plazo afecta asimismo al traslado del Campo de Fútbol. Deberá redactarse Estudio de Detalle u Ordenanza Especial para garantizar el mismo tratamiento de fachadas y volúmenes en las edificaciones que rodean al parque.

P.11.1. Cascajos Este I

Se determina el Sistema de Compensación, de propietario único, y en su caso aplicación de lo dispuesto en los artículos 64 y 188 del Reglamento de Gestión, fijándose un plazo de trece años para su ejecución.

P.11.2. Marqués de Larios

Se determina el Sistema de Compensación, fijándose un plazo de tres años para su ejecución.

P.11.3. Conservas Ulecia

Se determina el Sistema de Compensación, de propietario único, y en su caso aplicación de lo dispuesto en los artículos 64 y 188 del Reglamento de Gestión, fijándose un plazo de trece años para su ejecución.

P.12.1. Cascajos Este II

Se determina el Sistema de Cooperación, fijándose un plazo de tres años para su ejecución.

P.12.2. Pedregales

Se determina el Sistema de Cooperación, fijándose un plazo de tres años para su ejecución.

P.12.3. Calleja Vieja

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de siete años para su ejecución.

P.12.4. Valderuga

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de tres años para su ejecución.

P.12.5. Piqueras

Se determina el Sistema de Cooperación, con un plazo de cuatro años para su ejecución.

P.13.1. Talleres Esna

Se determina el Sistema de Expropiación, con un plazo de cinco años para su ejecución.

P.13.2. Ampliación Grupo San Pío X

Se determina el Sistema de Compensación, con un plazo de tres años para su ejecución.

Q.10.1. C/ Clavijo

Se determina el Sistema de Cooperación, para su ejecución en seis años.

Q.10.2. C/ Sequoia

Se determina el Sistema de Compensación, para su ejecución en el plazo de cuatro años.

Q.13.1. Parque Sur

Se determina el Sistema de Compensación, en su caso de propietario único, para su ejecución en el plazo de cinco años.

Q.13.2. La Estrella Este

Se determina el Sistema de Compensación, para su ejecución en el plazo de ocho años.

S.10.1. Villa Carmela

Se determina el Sistema de Compensación, con un plazo de ocho años para su ejecución.

S.10.2. Padres Blancos

Se deberá proceder a la disolución de la Junta de Compensación correspondiente al antiguo Sector R.B.10.8 y constituir otra referida a la delimitación de la Unidad, ejecutándola por ese sistema en el plazo de seis años.

TITULO III

CAPITULO VIII. PLANES DE REFORMA INTERIOR

Artº 3.8.1. Objeto y alcance

Afecta lo expuesto en este capítulo a aquellas áreas del suelo urbano que por sus especiales características se han considerado incurrir en las circunstancias recogidas en el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, sin excluir la posibilidad del establecimiento al margen del Plan de otras operaciones de reforma interior de las previstas en el punto 3 del citado artículo.

Si la redacción del P.E.R.I. es a iniciativa particular, se propondrá al Ayuntamiento un Avance del mismo, en los términos previstos en el artículo 115 del Reglamento de Planeamiento, en orden a la aceptación o rechazo de sus planteamientos, en relación con los objetivos y condicionantes expresados en este Plan General, así como de la correcta determinación de usos pormenorizados y obtención del aprovechamiento total del P.E.R.I.

Artº 3.8.2. Plan Especial de Reforma Interior nº 1 "Excuevas-Cuarteles"

A) Se propone la redacción del Plan con las siguientes finalidades:

— Acomodar los usos y volúmenes de la zona hoy ocupada por las instalaciones del Ejército tras el traslado previsto, analizando las edificaciones a mantener y las modificaciones a introducir para el mejor enlace con el resto de la trama urbana.

— Estudio de la ordenación en las calles Intendencia y Norte, de tal forma que se consiga la debida coherencia en el enlace de la Ciudad con el Parque del Ebro.

— Propuesta sobre la trama viaria del conjunto que permita clarificar su estructura, relacionarse correctamente con el resto de la Ciudad. Deberá prestarse una atención específica al establecimiento de una dotación importante de aparcamientos en función de las áreas próximas infradotadas, especialmente el Centro Histórico.

— Estudio específico del ámbito del Cubo del Revellín y el actual frontón.

— Reconsideración del área de General Urrutia hoy calificada como zona verde, con estudio de sus posibilidades como dotación.

B) El P.E.R.I. tendrá los condicionantes siguientes:

1. Podrán proponerse usos distintos a los que se establecieron en dicho Plan, si bien la suma de las superficies destinadas a zonas libres de uso y dominio público mas dotaciones públicas de uso deportivo de la propuesta no será inferior a la de espacios de uso y dominio públicos del Plan de 1985 (zona verde de uso y dominio público, aparcamiento en superficie, plaza, viario o espacio libre de uso y dominio público).

2. La altura máxima de las construcciones no podrá superar los 20 metros.

3. El aprovechamiento global del P.E.R.I. se establece en 35.340 m²t. de uso característico Residencial; en consecuencia la suma de las edificabilidades asignadas a cada uso pormenorizado, ponderadas con los coeficientes establecidos con carácter general para el Suelo Urbano, no superará dicho límite.

C) El P.E.R.I. deberá contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento, así como la delimitación de Unidades de Ejecución necesarias con las propuestas relativas a sus sistemas de actuación.

Art. 3.8.3. Plan Especial de Reforma Interior nº 2 "Herrerías"

A) Se propone la redacción del Plan con las siguientes finalidades:

— Resolver una conexión más directa entre la calle de San Bartolomé y la calle Marqués de San Nicolás.

— Acomodar la ordenación de la esquina Herrerías / Travesía de Palacio a la realidad física existente.

B) El P.E.R.I. tendrá los condicionantes siguientes:

— Se deberá prestar especial atención a los problemas de diseño que supone el compaginar la propuesta con el respeto general a la estructura urbana de la zona.

— El aprovechamiento global del P.E.R.I., en los términos descritos para el artículo anterior, se establece en 12.190 m²t. de uso característico residencial.

Art. 3.8.4. Plan Especial de Reforma Interior nº 3 "Ferrocarril"

A. Se propone, la redacción del Plan con la finalidad de definir el destino de los terrenos actualmente ocupados por el ferrocarril y la plataforma de la estación en caso de que se proceda al soterramiento de la línea actual. Los objetivos a conseguir son los siguientes:

— Recuperar la continuidad del tejido urbano, hoy afectada por al existencia de la vía férrea.

— Aprovechar la capacidad del suelo vacante como elemento continuo.

— Establecer zonas libres, aparcamientos y otras dotaciones en función de la demanda de su entorno inmediato.

— Implantación de asentamientos residenciales en la plataforma, en la medida en que lo exija la continuidad del tejido urbano.

B. El P.E.R.I. tendrá las condiciones siguientes:

1. El aprovechamiento global del P.E.R.I., en los términos descritos para los dos anteriores, se establece en 90.000 m²t. de uso característico residencial.

2. La superficie destinada a parques, jardines y usos deportivos al aire libre dentro del área calificada como Zona Ferroviaria o de Equipamiento Ferroviario no será inferior a 45.000 m²., destinándose preferente y mayoritariamente a estos usos los terrenos hoy calificados como Viales Ferroviarios.

3. Se prestará especial atención a resolver la continuidad entre la Ciudad y el Polígono de Cascajos.

C. En caso de permanencia de la actual línea, pero con transformaciones importantes (traslado de la actual estación de mercancías, por ejemplo) se modificará este artículo en función de las posibilidades de la nueva alternativa.

Art. 3.8.5. Plan Especial de Reforma Interior nº 4 "Hospital"

A. En el plazo de cuatro años, deberá definirse por la Consejería de Sanidad la estrategia precisa para las instalaciones del Hospital. En el supuesto de que se opte por un modelo de crecimiento en la situación actual, se redactará un P.E.R.I. con las finalidades expresadas en la Memoria.

B. El P.E.R.I. tendrá las condiciones siguientes:

— Ocupación máxima: La determinada por las alineaciones Norte de Avda. de Viana, Sur de la C/ San Francisco y Oeste de la C/ Capitán Gaona.

— Edificabilidad máxima: 25.000 m²t.

— Altura máxima: 16 m. de altura de cornisa, tolerándose la altura

establecida en el Plan para el edificio del actual Hospital, si se mantiene éste.

Artº 3.8.6. Planes Especiales de Reforma Interior nº 5 a nº 24

Se propone la redacción de P.E.R.I. en los ámbitos señalados gráficamente con los objetivos siguientes:

- Conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico, a fin de integrarlos adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo.
- Establecimiento de un proceso gradual y acompasado al ritmo temporal lento que requiere la amortización de las instalaciones existentes.
- Estudio de la ordenación adecuada, y señalamiento, en su caso, de las Unidades de Ejecución precisas.

Las condiciones que deben cumplir los P.E.R.I. expresados, son específicamente:

- La altura máxima (H), superficie edificable (ST) sobre rasante y aprovechamiento global (A) de cada P.E.R.I. (en los términos expresados para los P.E.R.I. anteriores), serán los especificados para cada caso en la documentación gráfica. El aprovechamiento se expresa en m²t. de uso característico residencial.

- Se deberán prever los espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas necesarios, no siendo su superficie inferior a 20 m². de suelo por cada 100 m²t. de edificación privada.

- Se deberá respetar el viario principal señalado en el Plan, sin perjuicio de completarlo con el secundario preciso.

- El plazo de ejecución de los P.E.R.I. será de 24 años.

En tanto no se apruebe definitivamente el P.E.R.I. correspondiente se establecen las siguientes medidas de tolerancia:

1. Las actividades industriales existentes no se considerarán fuera de ordenación, pudiendo realizar las ampliaciones precisas teniendo como límite las determinaciones que en cuanto a uso, edificabilidad, retranqueos, etc. establecía el Plan de 1985.

2. Para nuevas implantaciones de actividades no existentes se estará, en cuanto a Usos, a lo que determina este Plan para el uso "Almacenes-Exposición", mientras que en el resto de las determinaciones se estará a lo dispuesto en el Plan de 1985, incluso en lo referente a características dimensionales de las parcelas.

3. En todo caso, se respetarán los viales principales señalados en este Plan General.

En los P.E.R.I. lindantes con la Ctra. de Circunvalación se deberán prever las reservas de espacio suficientes para resolver las intersecciones y, en su caso, enlaces, entre las calles transversales en dirección Norte-Sur y la propia Ctra. de Circunvalación.

CAPITULO IX. APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artº 3.9.1. Áreas de Reparto

Las áreas de reparto en las que se divide el suelo urbano a efectos de cargas y beneficios, según se dispone en el artículo 30 de la Ley de Reforma, son los siguientes:

AREA DE REPARTO	SUPERFICIE
A	363,3 Has.
B	24,6 Has.
C	24,0 Has.
D	48,8 Has.
E	318,0 Has.
F	54,9 Has.
G	85,0 Has.
H	12,8 Has.

Su delimitación queda reflejada en el juego de planos número 5 (Ordenanzas y Gestión del Suelo Urbano).

Se deben entender como no incluidas en dichas áreas los sistemas generales, asimismo señalados en el mencionado plano.

Su justificación se incluye en el apartado correspondiente de la Memoria.

Artº 3.9.2. Usos y tipologías característicos de las áreas de reparto

— De acuerdo con lo establecido en la Ley de Reforma, se considera uso característico de un área de reparto el que en ejecución del planeamiento previsto para la misma resultaría predominante en su superficie de techo edificable sobre los demás del área, una vez descontadas las dotaciones públicas.

Resultan los siguientes:

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO
A	Residencial
B	Residencial
C	Dotacional
D	Privado
E	Residencial
F	Aislada
G	Industrial
H	Residencial
H	Residencial

— Los usos considerados son los privados dominantes de la zonificación recogida en el juego de planos 2 "Usos del suelo urbano", con las edificabilidades máximas permitidas por el planeamiento.

Las tipologías se consideran implícitas en la propia zonificación.

— En las áreas afectadas por Planes de Reforma Interior se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- a) En las que la operatividad del P.E.R.I. se pospone, aplicando entre tanto una ordenación fijada por el Plan, se calcula la edificabilidad con estos datos (Ferrocaril, Hospital de La Rioja).

- b) En el resto de los casos, con las definiciones de usos y edificabilidad fijados por el propio Plan para los P.E.R.I.

Artº 3.9.3. Coeficientes de ponderación relativa

A efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Reforma, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación relativa para cada área de reparto:

1. Áreas de reparto: A, B, F y G.

Uso y tipología característico: Residencial.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	1
Residencial abierta	1,15
Residencial aislada	1,35
Dotacional-residencial	1,15
Complementario vivienda	1
Comercial	1
Industrial	0,8
Bodegas	0,8
Almacén-exposición	0,85
Dotacional privado	0,8
Espacio libre privado	0,25

2. Área de reparto: C

Uso y tipología característico: Dotacional privado.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Dotacional privado	1

3. Área de reparto: D

Uso y tipología característico: Residencial aislada.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	0,7407
Residencial abierta	0,8518
Residencial aislada	1
Comercial	0,7407
Dotacional privado	0,5926
Espacio libre privado	0,1852

4. Área de reparto: E.

Uso y tipología característico: Industrial.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	1,25
Complementario vivienda	1,25
Comercial (grandes superficies)	1,875
Industrial	1
Dotacional privado	1
Espacio libre privado	0,3125

5. Área de reparto: H.

Uso y tipología característico: Residencial.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	1

La justificación de los coeficientes empleados se encuentra en el punto correspondiente de la Memoria.

Artº 3.9.4. Aprovechamiento lucrativo total de las áreas de reparto

Se calcula sumando para cada área de reparto las superficies de techo edificables máximas correspondientes a cada zona, afectadas por el coeficiente de ponderación relativa correspondiente.

Se expresan en virtud del uso y tipología característico.

En el caso de las zonas libres privadas, la edificabilidad se sustituye por la superficie, habiéndose establecido los coeficientes de ponderación relativa con este criterio.

Los resultados son los siguientes:

Area de reparto: A.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Residencial	6.981.532	1	6.981.532
Residencial Abierta	50.716	1,15	58.323
Dotacional-Residencial	40.339	1,15	46.390
Complementario Vivienda	235.893	1	235.893
Dotacional Privado	212.014	0,8	169.611
Espacio libre privado	281.229	0,25	70.307
			7.561.997 m2t. de uso residencial

Area de reparto: B.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Residencial	32.832	1	32.832
Residencial Aislada	2.507	1,35	3.384
Complementario Vivienda	585	1	585
Industrial	5.556	0,8	4.445
Dotacional Privado	4.954	0,8	3.963
Espacio libre Privado	12.320	0,25	3.080
			48.289 m2t. de uso residencial

Area de reparto: C.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Dotacional Privado	56.905	1	56.950 m2t. uso dotacional privado

Area de reparto: D.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Residencial	37.173	0,7407	27.534
Residencial Abierta	59.639	0,8518	50.800
Residencial Aislada	119.806	1	119.806
Complementario Vivienda	2.548	0,7407	1.887
Comercial	5.110	0,7407	3.785
Dotacional-privado	31.589	0,5926	18.720
Espacio libre privado	48.427	0,1852	8.969
			212.195 m2t. de uso residencial aislado

Area de reparto: E.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Residencial	7.110	1,25	8.887
Complementario Vivienda	554	1,25	692
Comercial (grandes superficies)	32.650	1,875	61.219
Industrial	2.131.450	1	2.131.450
Dotacional Privado	28.394	1	28.394
			2.230.642 m2t. de uso industrial

Area de reparto: F.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Residencial	391.863	1	391.863
Residencial abierta	2.700	1,15	3.105
Residencial aislada	1.439	1,35	1.943
Complementario vivienda	27.189	1	27.189
Bodegas	2.000	0,8	1.600
Dotacional privado	31.131	0,8	24.905
Espacio libre privado	79.938	0,25	19.984
			470.589 m2t. de uso residencial

Area de reparto: G.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Residencial	818.665	1	818.665
Residencial abierta	61.135	1,15	70.305
Complementario vivienda	1.872	1	1.872
Industrial	35.048	0,8	28.038
Almacén-Exposición	11.333	0,85	9.633
Dotacional privado	13.468	0,8	10.774
Espacio libre privado	45.331	0,25	11.333
			950.620 m2t. de uso residencial

Area de reparto: H.

USO	Superficie de Techo edificable máxima (m2t.)	Coefficiente de ponderación relativa	Aprovechamiento lucrativo
Residencial	90.000	1	90.000 m2t. de uso residencial

Artº 3.9.5. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la misma por su superficie total, una vez excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

En este concepto se incluyen los terrenos de propiedad pública calificados como parcelas dotacionales públicas, zonas libres de uso y dominio públicos, parques, zonas de recreo y expansión, plazas y viario, siempre que no estén considerados como sistemas generales, ya que estos últimos no se consideran incluidos en las áreas de reparto.

Se expresa en superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado.

El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto del suelo urbano será por lo tanto el siguiente:

Area de reparto	Aprovechamiento lucrativo total	Superficie (Excepto dotaciones públicas existentes)	Aprovechamiento tipo
A	7.561.997	1.880.005	4,022328
B	48.289	56.945	0,847994
C	56.950	180.859	0,314886
D	212.195	410.820	0,516516
E	2.230.642	2.406.726	0,926837
F	470.589	305.745	1,539155
G	950.620	701.450	1,355221
H	90.000	127.989	0,703185

Artº 3.9.6. Aprovechamiento tipo aplicable a terrenos destinados a sistemas generales

Es el promedio de los aprovechamientos tipo de las distintas áreas de reparto ponderadas en función de su superficie respectiva, referido al uso residencial.

Se expresa en m²t. residencial por cada metro cuadrado.

Area de reparto	Superficie (Excepto dotaciones públicas existentes)	Aprovechamiento (Expresado en uso residencial)
A	1.880.005	7.561.997
B	56.945	48.289
C	180.859	45.560
D	410.820	286.463
E	2.406.726	1.784.514
F	305.745	470.589
G	701.450	950.620
H	127.989	90.000
TOTAL	6.070.539 m².	10.238.032 m²t.

Aprovechamiento tipo: 1,686511 m²t. residencial por m²t.

Artº 3.9.7. Terrenos no edificados y edificados parcialmente

1. A efectos de las disposiciones establecidas respecto al aprovechamiento urbanístico, se consideran terrenos no edificados los siguientes:

— Las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificadas o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:

- a) Declaración de ruina.
 - b) Considerables como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
 - c) Que su valor sea inferior al 5% del valor de la parcela en que se asiente.
- Las parcelas que no son susceptibles de edificación (espacios libres privados, etc), cuando no estén urbanizadas conforme a lo dispuesto en el planeamiento.

2. A los mismos efectos, se considerarán terrenos edificados parcialmente los que estando contruidos, no han alcanzado la superficie de techo edificable mínima permitida por el Plan, siempre que pueda alcanzarse mediante la edificación de un cuerpo constructivo independiente. En estos casos le serán de aplicación las disposiciones sobre derechos y deberes básicos de los propietarios a la parte no edificada, como si se tratase del supuesto primero de este artículo.

Se exceptúan los siguientes casos:

- a) Cuando la parte de parcela considerada como no edificada tenga una superficie de parcela inferior a la considerada como mínima para la zona.
- b) En parcelas industriales y dotacionales, cuando lo construido supere el 30% de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.

3. Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que por su naturaleza se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenado de intemperie, chatarrerías, etc.) se consideran edificadas a estos efectos.

Artº 3.9.8. Zonas de actuaciones asistemáticas en suelo urbano

— En los terrenos calificados como urbanos incluidos en las áreas de reparto y que no están afectados por unidades de ejecución se podrá actuar de forma asistemática tal y como se define en el capítulo VII de la Ley de Reforma.

Los plazos son los establecidos en el artículo 1.3.1. y siguientes de estas Normas.

La documentación referente al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de cada finca se adjuntará a la solicitud de licencia de obras, y se relaciona en el artículo 2.1.8.

— En los casos que, aun estando fuera de unidades de ejecución, surjan problemas de cesión, equidistribución o urbanización que lo justifique, podrán delimitarse con posterioridad al mismo con un trámite similar al que establece la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística para los polígonos y unidades de actuación.

TITULO IV NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artº 4.1.1. Elementos del suelo urbanizable programado

Se consideran como elementos constituyentes del suelo urbanizable programado aquellos terrenos que se consideran idóneos para ser urbanizados en los plazos establecidos en el Programa de Actuación, así como los sistemas generales o infraestructuras básicas al servicio de toda la población previstos para ser implantados por el Programa.

Artº 4.1.2. Sectores

— El sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta (Plan Parcial), y que se programa en el mismo cuatrienio.

— Un sector puede estar dividido en zonas, que son áreas de uso

dominante y nivel de intensidad homogéneos.

— Los sistemas generales pueden constituir sectores independientes, o ser zonas incluidas en un sector a efectos de planeamiento, recibiendo en ese caso la consideración de sistemas generales adscritos al sector.

— El conjunto de sectores programados en el mismo cuatrienio constituyen un área de reparto. La totalidad del sector (a excepción de los sistemas generales adscritos) se dividirá en Unidades de Ejecución, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

— El conjunto del suelo programado en cada cuatrienio (área de reparto), se señala en el plano "Clasificación del suelo".

Los usos dominantes de las zonas y los sistemas generales se recogen en el plano "Usos globales y estructura orgánica del territorio".

Los sectores, zonas y sistemas generales se precisan en el juego de planos "sectores de planeamiento".

Artº 4.1.3. Características de los sectores y zonas

Para cada sector se define:

1. Denominación en función de la toponimia de los términos, elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.) o nomenclatura ya empleada en el planeamiento anterior.

2. División en zonas. Si no se incluye, se considera a todos los efectos el sector como de zona única.

3. Superficie, S, expresada en Hectáreas con una cifra decimal. Será esta superficie la que se emplee a efectos de cálculo de la edificabilidad total del sector y del número máximo de viviendas permitido. Aunque posibles mediciones posteriores precisen con mayor exactitud las dimensiones del sector, éstas no supondrán variaciones de las características definidas, excepto para diferencias superiores a 0,5 Has. Con el mismo criterio se expresa la superficie de cada zona.

4. Uso y tipología característicos de cada zona, que será el dominante en la misma (U).

5. Aprovechamiento lucrativo de cada zona, (Az), expresado en m²t. del uso y tipología predominante en la misma. Representa las edificabilidades de los distintos usos que definirá el Plan Parcial, ponderados entre si de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.9.

6. Densidad (D), expresada en viviendas por Hectárea (Solo para zonas residenciales). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 10% en la redacción del Plan Parcial correspondiente. También se expresa el número total de viviendas.

7. Índice de edificabilidad, (I), expresada en m²t/m²s. que se indica para las zonas edificables que constituyen sistemas generales, o las zonas mixtas de usos públicos y privados.

8. Cuatrienio en el que se programa.

Artº 4.1.4 Símbolos y notaciones

El juego de planos "Sectores de Planeamiento" constituyen una base para la redacción del planeamiento parcial, con determinaciones que deben ser desarrolladas y perfeccionadas en dicho planeamiento.

1. Los límites de los sectores se determinan mediante el grafismo (1). Coinciden en la mayor parte de los casos con elementos reconocibles del terreno, límites de propiedad o administrativos y situaciones de planeamiento existentes con anterioridad. Como criterio general, se ha tomado como límite el eje en elementos lineales de escasa anchura (caminos, acequias...) cuando éstos constituyen separación entre dos sectores. En los casos de contacto con suelo no urbanizable, o urbanizable no programado, el límite lo constituye normalmente el borde del elemento quedando éste fuera del sector. cuando está definido por un sistema general existente, se ha tomado como límite la línea de separación entre propiedades privadas y la pública del sistema general.

Tienen un carácter estrictamente vinculante.

2. Las distintas zonas en las que se divide el sector se señalan mediante el grafismo (2). Su extensión superficial es vinculante, aunque pueden producirse ligeros reajustes en sus límites si se justifica en el proceso de redacción del Plan.

3. Se han señalado las reservas para el viario principal (intersectorial o estructurante del propio sector) con el grafismo (3). Su trazado se representa de forma esquemática, debiendo ser concretado en el correspondiente Plan Parcial. La anchura de la reserva total viene definida por las líneas finas exteriores, y deberá respetarse con carácter de mínimo en el trazado definitivo. Las reservas para intersecciones, obligación de cruce a distinto nivel, etc., vienen asimismo representadas con carácter esquemático, debiéndose proyectar en su día con los estándares que correspondan al desarrollo previsible.

4. Se hacen indicaciones del tipo (4) con el carácter de recomendaciones para la ubicación de viales propios del sector que conecten con el viario de otras áreas. Aunque no son de carácter vinculante, se deberá justificar debidamente cualquier alternativa a las mismas.

5. Como apoyo gráfico al artículo 4.1.13 se añaden otras indicaciones en determinados sectores. Su grado de vinculación es el que se desprende del texto correspondiente.

6. Las partes de los sistemas generales asociados al cuatrienio correspondiente que se incluyen en el sector se señalan con el grafismo (5).

Limites

(1) ---- limite del sector

(2) — — limite de zona

— banda de reserva
viales o servicios

(3) ■■■■ viario mínimo
a ejecutar

(4) ↶ acceso rodado
recomendado

Sistemas Generales

(5) □

Artº 4.1.5. Uso dominante

Para cada sector se establece un uso dominante, o se distinguen diversas zonas en función del uso dominante para cada una de ellas.

Además del uso dominante, se distinguirán: las posibles variantes del mismo, los compatibles, los complementarios y las reservas obligatorias. Se entiende como uso dominante:

— Para sectores o zonas residenciales: el de vivienda colectiva.
— Para sectores o zonas residencial aislada: el de vivienda unifamiliar o colectiva.
— Para sectores o zonas industriales, la industria de cualquier tipo y los talleres.

— Para sectores o zonas institucionales, en sentido general, aquellas actividades no transformadoras al servicio de la Ciudad, bien sean de carácter público o privado. En zona institucional-universidad, el uso dominante es la enseñanza superior de carácter público.

En zona institucional-servicios públicos, los especificados en la tabla de compatibilidad de usos como compatibles.

— Para sectores o zonas de almacén-exposición, las actividades no transformadoras con necesidad de superficies de cierta entidad para almacenado y venta, excepto las categorías B, C y F (según artículo 2.2.25).

Se entiende como variantes del uso dominante:

— Para sectores o zonas residenciales: la vivienda unifamiliar, las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

— Para sectores o zonas de residencial aislada: las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

— A efectos del cómputo del número máximo de viviendas, se aplicará la equivalencia establecida en el artículo 2.2.13.

— Para sectores o zonas industriales: naves de almacenamiento en general, cocheras-hangares, estaciones terminales de intercambio, mercados de exposición y venta y otros afines.

— Para zona institucional-universidad: los laboratorios, edificios administrativos, jardines botánicos o cualquier otro uso relacionado directamente con la enseñanza de carácter universitario.

— Para sectores o zonas de almacén-exposición, los talleres mecánicos, las naves de almacenamiento en general y las cocheras-hangares.

Artº 4.1.6. Usos compatibles con el dominante

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que no suponen un conflicto con la planteada como dominante y por lo tanto

se tolera su existencia. Se enumeran en el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos anexo al artículo 1.2.23.

Artº 4.1.7. Usos complementarios

Son aquellos que no siendo los dominantes del sector son convenientes o necesarios para su normal desarrollo.

Se consideran como tales:

— Para sectores o zonas residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m², bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio, edificios de aparcamientos públicos. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para sectores o zonas industriales y de servicios públicos: Las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda, (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para zona institucional-universidad: las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda, las residencias de estudiantes, los sanitarios, cines y teatros, comedores y bares, centros culturales. (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para sectores o zonas de almacén-exposición: Las oficinas, hoteles, viviendas de guarda, guarderías, clínicas, hospitales e instalaciones deportivas. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

Artº 4.1.8. Reservas obligatorias

Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planchamiento como tales, y concretados en el anexo a este último.

Los sectores cuyo uso dominante sea el de almacén-exposición se considerarán como industriales a estos efectos.

En los sectores que incluyan sistemas generales estos no computan como reservas, debiéndose completar con las exigibles por el resto de usos del sector. No computará asimismo la superficie ocupada por dichos sistemas generales a efectos del cálculo de las reservas del sector, para lo que se tendrá en cuenta exclusivamente la edificabilidad y superficie de las zonas que no constituyan sistemas generales.

Artº 4.1.9. Aprovechamiento y edificabilidad

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Reforma y en el presente Plan, el conjunto de aprovechamiento lucrativos Az de todas las zonas de un cuatrienio servirán de base para el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto (cuatrienio), mediante la utilización del coeficiente de ponderación relativa.

— El Plan Parcial que se redacte determinará la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología concretas, y fijará las edificabilidades correspondientes, de tal forma que la suma de los aprovechamientos parciales coincida con el aprovechamiento lucrativo adjudicado para la zona Az.

— Para posibilitar el cálculo del aprovechamiento relacionando los distintos usos se fijarán coeficientes de homogeneización, de tal manera que se pueda expresar la edificabilidad de cada uso en relación con el predominante en la zona, o con el característico del área de reparto.

— En garantía de la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de una misma área de reparto, los coeficientes de homogeneización y los de ponderación relativa se calcularán manteniendo la relación establecida entre los valores adjudicados en el siguiente listado:

residencial	1
residencial abierta	1,15
residencial aislada	1,35
usos complementarios de la vivienda	1
Comercial	1
Comercial (grandes superficies)	1,5
Industrial	0,8
Almacén — exposición	0,85
Bodegas	0,8
Dotacional privado	0,8
Dotacional residencial	1,15
Zona libre de uso y dominio privado	0,25

por sus características específicas, el aprovechamiento de las zonas libres privadas se calculará multiplicando el coeficiente correspondiente por su superficie.

— En caso de que el Plan Parcial introduzca, usos no contemplados en el anterior listado, el valor correspondiente lo establecerá la Administración de forma razonada.

— Si el producto de la edificabilidad planteada en una parcela por el coeficiente que le corresponde resulta inferior al que resulta de considerar la parcela como zona libre de uso y dominio privado, se tomará este último valor como aprovechamiento.

Artº 4.1.10. Altura máxima en sectores o zonas residenciales

En sectores o zonas residenciales con densidad superior a 60 viviendas por hectárea, la altura de cornisa máxima será de 28 m.

En los casos en que por conveniencia de la Administración se efectúen extraordinarias cesiones de suelo destinadas a viales, espacios libres y dotaciones complementarias y como consecuencia de ello sea imposible cumplir con la normativa, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá permitir la concentración volumétrica parcial en edificios torre de hasta 40 m. de altura de cornisa.

En los sectores o zonas residenciales con densidades iguales o menores a 60 viviendas por hectárea la altura máxima será de 28 m. en edificios-torre y de 22 m. en el resto de los edificios.

En los sectores o zonas de residencial aislada la altura máxima será de 13 m.

Se considera edificio-torre todo aquel que adopte una disposición concentrada (de tal forma que la relación entre su dimensión mayor y la menor no supere la proporción 2:1), se configure como un edificio claramente aislado del resto o, en todo caso, teniendo un reducido contacto en planta con otros edificios, se distinga de éstos por un número de plantas igual o superior a tres.

Artº 4.1.11. Altura máxima en sectores o zonas industriales y de almacén-exposición.

Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 11 m.

Para pabellones y hangares, cubiertos, etc., se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Sector, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 15 metros de altura.

Artº 4.1.12. Altura en sectores y zonas institucionales

Se aplicará la misma normativa que la correspondiente a los sectores industriales o residenciales, en función de que se trate de servicios públicos u otros tipos de institución respectivamente.

Artº 4.1.13. Determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable programado

SECTOR RIO BAJERO

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 6,6 Has.

Zonas: 1.

Uso dominante: residencial.

Aprovechamiento lucrativo: 74.250 m2t.

Número máximo de viviendas: 495

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad de la trama urbana residencial limítrofe (Unidades de Ejecución M-8.2 y M-8.5).

2. Se atenderá a la continuidad de la calle Portillejo.

3. Se tendrá en cuenta el mantenimiento de las tuberías de los antiguos depósitos.

SECTOR MADRE DE DIOS

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 9,5 Has.

Zonas: 1

Uso dominante: residencial.

Aprovechamiento lucrativo: 72.000 m2t.

Número máximo de viviendas: 480

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, y especialmente a la de las calles en dirección Norte-Sur.

2. Se tendrán en cuenta las necesidades dotacionales de la zona urbana al Sur de Madre de Dios en la disposición de las dotaciones propias del Sector.

3. Se incluirá entre las dotaciones una reserva escolar suficiente para la implantación de un centro de B.U.P.

4. El límite norte, coincidente con el colector general, recibirá un tratamiento de paseo que resuelva la transición entre ciudad y huertas.

SECTOR SIETE INFANTES DE LARA

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 31,1 Has.

Zonas: 2

Número máximo de viviendas: 1.102

Cuatrenio: Primero.

— ZONA 1

Uso dominante: residencial

Superficie: 14,7 Has.

Aprovechamiento lucrativo: 165.375 m2t.

Número máximo de viviendas: 1.102

— ZONA 2

La constituyen las partes del sector incluidas en el sistema general de espacios libres.

Uso dominante: parque urbano.

Superficie: 16,4 Has.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, especialmente la conexión del Parque de San Miguel con el de La Laguna.

2. Podrán admitirse ligeras variaciones del límite entre zonas, siempre que no reduzca la superficie destinada a parque urbano ni supongan alteración

del concepto general.

3. En el planteamiento del parque se prestará especial atención al tratamiento de los límites con el suelo industrial.

SECTOR PIQUERAS

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 13,9 Has.

Zonas: 2

Número máximo de viviendas: 877

Cuatrenio: Segundo.

— ZONA 1

Uso dominante: residencial

Superficie: 13,5 Has.

Aprovechamiento lucrativo: 131.550 m2t.

Número máximo de viviendas: 877

— ZONA 2

La constituyen las partes del sector incluidas en el sistema general de comunicaciones (ferrocarril).

Superficie: 0,4 Has.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, especialmente el futuro enlace entre La Estrella y Lobete, en caso de traslado o soterramiento del ferrocarril. Para ello se establecen en el plano correspondiente reservas viarias que no serán de obligatoria ejecución con el Plan.

2. El sector se considera indivisible, debiendo por lo tanto quedar afectado por un único Plan Parcial.

3. Se considera el tratamiento de usos y elementos preexistentes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.5. siempre que no contradigan el esquema general reflejado en el Plano "Imagen Futura".

4. Estando previsto fuera de programa un enlace de Circunvalación que afectaría al sector, se señala dentro del mismo un área como reserva máxima probablemente afectada. Una vez proyectado el enlace, los espacios de dicha reserva no utilizados por el viario podrán destinarse exclusivamente a usos públicos, bien como zonas verdes, deportivas y otras dotaciones.

5. Provisionalmente se enlazará el viario del sector con la calle Tirso de Molina de forma similar a la indicada en el plano correspondiente.

6. Se integrará en la ordenación con criterios de conservación el edificio de C/ Piqueras nº 15 (guardería Pipo's).

SECTOR EL CUBO

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 26,2 Has.

Zonas: 1

Uso dominante: residencial

Aprovechamiento lucrativo: 235.800 m2t.

Número máximo de viviendas: 1.572

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, así como a la futura ampliación hacia el Oeste.

2. Se hará reserva de terreno para la posible ejecución en futuro del puente sobre el Ebro.

3. La ordenación del espacio situado entre la carretera de El Cortijo y el río deberá recibir especial atención por su incidencia en la imagen de la ciudad desde la orilla izquierda del Ebro.

4. La orilla del río recibirá un tratamiento peatonal y de zonas verdes que como mínimo abarcará a la zona señalada gráficamente en el plano correspondiente.

5. El conjunto de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, no será inferior al 20% de la superficie ordenada total.

SECTOR LA ESTRELLA SUR

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 2,9 Has.

Zonas: 1

Uso dominante: residencial.

Aprovechamiento lucrativo: 17.400 m2t.

Número máximo de viviendas: 116

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la ordenación de la zona urbana al sur de la calle Piqueras y prolongación de la calle Valderuga.

2. Se incluirán 5.000 m2. como reserva obligatoria para parque deportivo en la posición señalada en la documentación gráfica.

3. Se resolverán debidamente los problemas ocasionados por la continuidad de las acequias de la zona.

SECTOR LA PORTALADA II

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 60,6 Has.
Zonas: 1
Uso dominante: industrial
Aprovechamiento lucrativo: 363.600 m²t.
Cuatrienio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama del resto del polígono de I.a Portalada y al posible enlace con la Autopista.
2. Se incluirá en el Plan Parcial un nuevo acceso al Polígono desde la carretera de Villamediana.
3. El diseño atenderá especialmente a la problemática de la línea de alta existente.

SECTOR RIO LACALZADA

Superficie total: 4,8 Has.
Zonas: 1
Uso dominante: Residencial
Aprovechamiento lucrativo: 43.200 m²t.
Número máximo de viviendas: 288.
Cuatrienio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se tendrá en cuenta en el diseño del Sector el Proyecto de Interceptor de Pluviales.
2. Se prestará especial atención a los edificios que lindan con el Parque señalado en planos, tanto en su definición volumétrica como en las Ordenanzas reguladoras de la futura edificación.
3. No podrán concederse licencias de primera ocupación de viviendas hasta la iniciación de las obras de construcción del paso sobre la Carretera de Circunvalación.

SECTOR AVENIDA DE BURGOS

Superficie total: 6,7 Has.
Zonas: 1
Uso dominante: Almacén - exposición
Aprovechamiento lucrativo: 40.200 m²t.
Cuatrienio: Segundo.

DETERMINACIONES

- Se reservará el suelo necesario para la remodelación del cruce de avenida de Burgos-carretera de Circunvalación.

SECTOR LAS TEJERAS

Superficie total: 12 Has.
Zonas: 1
Uso dominante: Dotacional público
Uso lucrativo dominante: Dotacional privado
Aprovechamiento lucrativo: 18.000 m²t.
Índice de edificabilidad: 0,60 m²t/m²s.
Cuatrienio: Segundo.

DETERMINACIONES

1. La superficie de ocupación en usos privados no superará el 25% del total de las parcelas resultantes.
2. Se resolverá el acceso desde la carretera de Circunvalación de acuerdo con lo que establezca el organismo competente y en función de los usos que se plantee en el Plan Parcial.
3. Se tendrá en cuenta en el diseño del sector el proyecto de Interceptor de Pluviales.
4. Se resolverá convenientemente el tratamiento del Camino de Santiago en su paso por el sector.
5. La redacción del Plan Parcial se realizará por iniciativa municipal.

SECTOR UNIVERSIDAD

Superficie total: 25,2 Has.
Zonas: 2
Cuatrienio: Primero.
(ambas zonas tienen el carácter de sistema general de equipamiento comunitario)

— ZONA 1

Uso dominante: Enseñanza Universitaria
Superficie: 15,1 Has.
Índice de edificabilidad: 0,60 m²t/m²s.

— ZONA 2

Uso dominante: Depuradora de residuales
Superficie: 10,1 Has.
Índice de edificabilidad: 0,10 m²t/m²s.

DETERMINACIONES

1. En el diseño de la zona universitaria se atenderá especialmente a la continuidad con el resto del Campus.
2. La estación depuradora llevará las medidas necesarias para reducir al mínimo las molestias e impacto visual.

3. Se reservarán terrenos para el futuro acceso a Varea.
4. Se comenzará el proceso de edificación del Campus preferentemente en la zona situada al Sur del Colector, evitando la existencia de construcciones en el resto hasta que resulte imprescindible. Se fomentará la continuidad de los cultivos agrícolas existentes hasta ese momento.

SECTOR RIO MAYOR

Superficie total: 12,8 Has.
Zonas: 1.
Uso dominante: Deportivo.
Índice de edificabilidad: 0,5 m²t/m²s.
Cuatrienio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se tendrá en cuenta en el diseño del Sector el Proyecto de Interceptor de Pluviales.
2. Se deberán respetar las tuberías de suministro de agua existentes en la prolongación de la calle Divino Maestro.
3. Se ubicará en el Sector el Nuevo Estadio de Fútbol así como el Palacio de los Deportes y el Ferial, incluso el aparcamiento al servicio de éstos usos.
4. La puesta en servicio del Estadio de Fútbol, Palacio de los Deportes y el Ferial estará condicionada a la existencia previa del paso peatonal previsto en C/ Divino Maestro y del cruce de Circunvalación por República Argentina. Al estar condicionada la prolongación de esta calle por el derribo del Estadio actual, podrá establecerse un período de tolerancia que permita la utilización del nuevo Estadio sin este acceso.

CAPITULO II. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artº 4.2.1. Areas de Reparto

Las áreas de reparto del suelo urbanizable programado son dos, y están constituidas por los sectores programados en cada cuatrienio y sus sistemas generales adscritos.

Area de reparto nº 1

Incluye los sectores siguientes: Río Bajero, Madre de Dios, Siete Infantes, El Cubo, La Estrella Sur, La Portalada II, Río Lacalzada, Universidad y Río Mayor, todos ellos programados en el segundo cuatrienio.

Las zonas correspondientes, con sus usos, superficies (en Has.) y edificabilidades (expresadas en m²t. del suelo dominante), son las siguientes:

Sector	Zona	Uso dominante	Superficie (Has.)	Aprovechamiento lucrativo (m ² t)
RIO BAJERO	—	Residencial	6,6	74.250
MADRE DE DIOS	—	Residencial	9,5	72.000
SIETE INFANTES	1	Residencial	14,7	165.375
EL CUBO	—	Residencial	26,6	235.800
LA ESTRELLA SUR	—	Residencial	2,9	17.400
LA PORTALADA II	—	Industrial	60,6	363.600
RIO LACALZADA	—	Residencial	4,8	43.200

(Se han exceptuado los sectores y zonas que tienen el carácter de sistema general).

El uso característico es, por lo tanto, el residencial.

Area de reparto nº 2

Incluye los sectores siguientes: Piqueras, Avenida de Burgos, Las Tejas. Las zonas correspondientes, con sus usos, superficies y edificabilidades son los siguientes:

Sector	Zona	Uso dominante	Superficie (Has.)	Aprovechamiento lucrativo (m ² t)
PIQUERAS	1	Residencial	13,5	131.550
AVDA. BURGOS	—	Almacén-Exposición	6,7	40.200
LAS TEJERAS	—	Dotacional	12	18.000

(Se han exceptuado los sectores y zonas que tienen el carácter de sistema general).

El uso característico es, por lo tanto, el residencial.

Artº 4.2.2. Coeficientes de ponderación relativa

La necesaria ponderación entre el uso característico de cada área de reparto y los usos de las diferentes zonas en ella incluidos se efectúa mediante los coeficientes de ponderación relativa siguientes, calculados de acuerdo con lo expuesto en la Memoria y en el artículo 4.1.9.

Area de reparto nº 1

USO PREDOMINANTE EN LA ZONA	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	1
Industrial	0,8

Area de reparto nº 2

USO PREDOMINANTE EN LA ZONA	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	1
Almacén-exposición	0,85
Dotación privada	0,8

No se incluyen las zonas constituidas exclusivamente por sistemas generales por no serles de aplicación.

Artº 4.2.3. Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento lucrativo total de las áreas de reparto se calcula sumando los aprovechamientos lucrativos de las distintas zonas, afectados por los correspondientes coeficientes de ponderación relativa.

Area de Reparto nº 1

Sector	Zona	Aprovechamiento Lucrativo de Zona Az.	Coeficiente de Ponderación Relativa	Aprovechamiento Lucrativo
RIO BAJERO	—	74.250	1	74.250
MADRE DE DIOS	—	72.000	1	72.000
SIETE INFANTES	I	165.375	1	165.375
EL CUBO	—	235.800	1	235.800
LA ESTRELLA SUR	—	17.400	1	17.400
LA PORTALADA II	—	363.600	0,8	290.880
RIO LACALZADA	—	43.200	1	43.200
TOTAL.				898.905

Resulta por lo tanto el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto nº 1 de 898.905 m2t. del uso característico (residencial).

Area de Reparto nº 2

Sector	Zona	Aprovechamiento Lucrativo de Zona Az.	Coeficiente de Ponderación Relativa	Aprovechamiento Lucrativo
PIQUERAS	I	131.550	1	131.500
AVENIDA DE BURGOS	—	40.200	0,85	34.170
LAS TEJERAS	—	18.000	0,8	14.400
TOTAL.				180.120

Resulta por lo tanto el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto nº 2 de 180.120 m2t. del uso característico (residencial).

Artº 4.2.4. Aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Reforma será el siguiente:

Area de reparto nº 1

Superficie total del área: 179,7 Has. (incluidos los sistemas generales adscritos).

Aprovechamiento lucrativo total: 898.905 m2t. uso residencial.

Aprovechamiento tipo: $898.905 = 0,500225 \text{ m2t/m2s.}$

1.797.000

uso residencial.

Area de reparto nº 2

Superficie total del área: 32,6 Has. (incluidos los sistemas generales adscritos).

Aprovechamiento lucrativo total: 180.120 m2t. uso residencial.

Aprovechamiento tipo: $180.120 = 0,552515 \text{ m2t/m2s.}$

326.000

uso residencial.

CAPITULO III. CONTROL INTENSIDAD USOS COMPATIBLES

Artº 4.3.1. Alcance

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos en el artículo 4.1.6 y siguientes, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. Asimismo se tendrá en cuenta lo expuesto en el Título 2, capítulo 2, referente a ubicación de los usos.

Artº 4.3.2. Limitaciones en sectores y zonas residenciales**Uso dominante**

En el uso dominante (vivienda unifamiliar o colectiva) se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, trasteros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados

al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de vivienda.

Variantes al uso dominante

Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 10% de la edificabilidad total. No se consideran a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

Usos compatibles

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 3 m2/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 3% de la total del sector.

Usos complementarios

Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 15 m2/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 15% de la del total del sector.

Reservas obligatorias

Las dotaciones de reserva obligatoria que no sean públicas, tienen las siguientes limitaciones:

Para la reserva comercial, de 5 veces la mínima. Para el resto, (preescolar-guardería, EGB, BUP, parque deportivo, equipamiento social) 2 veces la mínima.

Artº 4.3.3. Limitaciones en sectores o zonas industriales y de almacén-exposición**Uso dominante**

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

Variantes al uso dominante

No hay limitación para las variantes del uso dominante.

Usos compatibles

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

Usos complementarios

Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m2 se podrán permitir dos viviendas.

Artº 4.3.4. Limitaciones en sectores y zonas institucionales**Usos dominantes**

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, instalaciones complementarias, etc. siempre proporcionadas y vinculadas al uso dominante.

Usos compatibles con los dominantes

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 10% de la total del sector.

Usos complementarios

Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector, excepto en el campus universitario, en el que primarán los criterios de la autoridad académica al respecto. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m2 se podrán permitir dos viviendas.

Artº 4.3.5. Usos y elementos preexistentes

Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un sector de suelo urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el sector por estar prohibidos en la tabla de compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser supervisado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las actividades toleradas sobre las previstas.

Caso A. Actividades que no admiten un régimen de tolerancia.

Deberán desaparecer con la ejecución del correspondiente polígono de actuación.

Caso B. Actividades que admiten un régimen de tolerancia.

Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.

La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el sector, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).

En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento, que computará en el global del sector. Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.24.

CAPITULO IV. NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES PARCIALES

Artº 4.4.1 Estado actual. Información

1. En los planos de estado actual se definirán los límites del sector, que

serán mero desarrollo de los establecidos en el juego de planos dedicado al suelo urbanizable programado, de acuerdo con los criterios del artículo 4.1.4. de este título. Dicha delimitación deberá ser supervisada por el Ayuntamiento, que se pronunciará en casos de límites dudosos. En cuanto al cálculo de superficies, se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 4.1.3. de este título.

2. La cartografía utilizada para el planeamiento parcial será la municipal analítica, debidamente actualizada. En caso de no disponer de ella se deberá realizar ex-profeso con las mismas características y bases de apoyo, debiéndose comprobar la compatibilidad con la ya existente de tal forma que integren un plano continuo del territorio.

3. Se señalarán los elementos de interés, indicados o no desde el Plan General, incluyendo en este concepto todo el arbolado y elementos vegetales de valor, edificios, cercas, pozos, etc., así como parcelario aparente con su correspondiente referencia catastral. A la información gráfica se añadirá una descripción de los elementos y su interés.

4. Las determinaciones gráficas del Plan Parcial, principalmente ejes del viario, alineaciones y parcelas, se definirán de forma analítica.

Artº 4.4.2 Determinación de las titularidades de los terrenos

El Plan Parcial delimitará con precisión los elementos públicos y privados, definiendo:

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:

A. Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.

B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público, que como mínimo será el establecido en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

C. Parcelas correspondientes a centros de educación preescolar, guardería, EGB y BUP, así como parques deportivos y equipamiento social, que como mínimo serán los establecidos en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:

A. Parcelas destinadas al uso dominante.

B. Parcelas destinadas a otros usos, compatibles y complementarios del dominante.

C. Reservas dotacionales.

3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público, servidumbres, etc.

Artº 4.4.3 Parcelación

— Excepto para los espacios libres de uso y dominio público y los viales del mismo carácter, el Plan parcial dividirá el territorio en parcelas, para las que definirá con precisión su superficie, condiciones de edificación, uso y tipología. Se justificará que en cada zona la suma de aprovechamientos de las parcelas (calculados con los coeficientes de homogeneización definidos en el artículo 4.1.9), coincide con el aprovechamiento lucrativo de zona Az.

Las parcelas deberán cumplir con las siguientes características:

1. Disponer por lo menos en uno de sus frentes de acceso público rodado.

2. Recaer directamente a los sistemas de abastecimiento y evacuación de agua del Plan Parcial.

3. La organización interior de la edificación será tal que todo edificio independiente que se instale en la parcela cuente con una posibilidad de acceso rodado que cumpla con la normativa existente para protección de incendios y que acometa a por lo menos una de sus entradas.

Artº 4.4.4 Terrenos de uso y dominio públicos

Las reservas de terreno de uso y dominio público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas al aire libre y zonas de recreo y de expansión deberán ser objeto detallado de Proyecto de ejecución a incluir en el Proyecto de Urbanización del Polígono correspondiente. Dicho proyecto se redactará de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras y en contacto con las Unidades Técnicas Municipales.

La normativa a establecer en las Ordenanzas del Plan Parcial en cuanto a posibles edificaciones en dichos espacios no deberá permitir otros usos que los complementarios (quioscos de bebidas, periódicos o música, aseos, guarda de material de mantenimiento, porches, etc.) siempre en proporción inferior al 5% de la superficie total de la zona, y altura no superior a la baja.

Artº 4.4.5. Infraestructuras

Los aspectos relativos a red viaria, tráfico e infraestructuras en general, tanto a nivel de Plan Parcial como de Proyectos de Urbanización de los Polígonos correspondientes, se redactarán de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras, y en contacto con las Unidades Técnicas Municipales.

Artº 4.4.6. Plan de Etapas

El Plan de Etapas deberá ajustarse a las previsiones del Programa, y debe proponer una secuencia coherente en la ejecución de infraestructuras, sistemas generales y construcciones, atendiendo a los plazos establecidos en el artículo 4.4.9.

Artº 4.4.7. Unidades de Ejecución

Deberá dividirse la totalidad del Plan Parcial (una vez excluidos los sistemas generales asociados) en Unidades de Ejecución, que seguirán el criterio de constituir ámbitos coherentes para su ejecución.

Se estudiará su aprovechamiento y cargas de todo tipo (ejecución de infraestructura, indemnizaciones, etc.) a efecto de las posibles compensaciones.

Se propondrá asimismo el sistema de ejecución correspondiente a cada una de ellas.

Artº 4.4.8. Ordenanzas

Las ordenanzas del Plan Parcial deberán remitirse a las generales incluidas en este documento en los aspectos regulados por éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

Artº 4.4.9. Plazos

— La inclusión de un sector en un cuatrienio determinado supone que al finalizar dicho cuatrienio debe haberse cubierto al menos las siguientes fases de desarrollo:

1. Aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. Determinación del sistema de actuación de la totalidad de Unidades de Ejecución.

3. Según el sistema de actuación, los actos siguientes:

a) En el sistema de compensación, la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.

c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en los supuestos anteriores, debe haberse iniciado la tramitación correspondiente a su expropiación u ocupación directa. En este sentido se consideran iniciados los trámites con la formulación de la relación de propietarios afectados.

— Con anterioridad al cuatrienio correspondiente, se podrán iniciar las labores previas a la gestión del planeamiento, incluso redacción y aprobación definitiva del Plan Parcial. No podrán sin embargo formalizarse actos de gestión (constitución de Juntas, aprobación de Proyectos de Reparcelación o Compensación, iniciación de expedientes de expropiación u ocupación directa, etc.).

— El esquema general de desarrollo temporal de la ejecución del sector se especificará en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que establecerá plazos para la redacción de documentos de gestión en las distintas Unidades de Ejecución, redacción de Proyectos de Urbanización, inicio de obras de Urbanización, etc. respondiendo a una estrategia coherente.

Salvo causas justificadas, a juicio del Ayuntamiento, las obras de urbanización no podrán sobrepasar el cuatrienio siguiente al de programación del sector.

— Los Proyectos de Urbanización de las obras correspondientes a cada Unidad de Ejecución, concretarán los plazos de acuerdo con lo establecido en el punto anterior y lo dicho en el artículo 1.3.2. de estas Normas.

— Los plazos para solicitar la licencia de edificación serán los establecidos en el artículo 1.3.4. de estas Normas.

Artº 4.4.10. Régimen transitorio

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el suelo urbanizable programado son las expresadas en el artículo 42 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Las obras y actuaciones que supongan un incremento del valor de los predios, como vallados, plantaciones no de temporada, etc. necesitarán licencia previa y no serán objeto de indemnización. Asimismo se podrá denegar la licencia a cualquier actuación que pueda dificultar la ejecución de los planes, como movimiento de tierras, tendidos de conducciones, etc.

Se entienden suspendidas las licencias de parcelación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley de Suelo.

Artº 4.4.11. Cambios de titularidad

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad sufridos por las fincas.

TITULO V NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artº 5.1.1. Elementos del suelo urbanizable no programado

Se consideran como elementos constituyentes del suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que se consideran aptos, en principio, para ser urbanizados, pero que no se han incluido en el Programa del Plan, así como las infraestructuras necesarias para su urbanización.

Quedan señalados en el juego de planos "Clasificación del suelo" a escala 1:5.000

Artº 5.1.2. Régimen urbanístico aplicable

— Los terrenos considerados como suelo urbanizable no programado pueden ser objeto de urbanización si se da alguna de las siguientes circunstancias:

A. Mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.).

B. Si se incluyen en el suelo urbanizable programado en cuatrienios posteriores.

C. Si al revisarse el Plan por las circunstancias expresadas en el artículo 12.1. de la L.S. se incluyen en suelo urbanizable programado.

— En tanto no se den los supuestos anteriores, el régimen aplicable será idéntico al del suelo no urbanizable.



PLAN GENERAL DE LOGROÑO

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE
NO PROGRAMADO

Escala: 1:10000

Nº 2

Elaborado por: SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado por: AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

En el juego de planos "Clasificación del suelo" se establece un paralelismo entre ambas clasificaciones a efectos de normativa de protección y de riesgo de formación de núcleo de población, debiéndose aplicar los artículos correspondientes del suelo no urbanizable en los tipos homólogos de suelo urbanizable no programado.

— Como núcleo de población se considerará el definido para el suelo no urbanizable.

Artº 5.1.3. Áreas de suelo urbanizable no programado El suelo urbanizable no programado se divide en cinco áreas, señaladas en el plano N.U.2. "Áreas de suelo urbanizable no programado" a escala 1:10.000.

Los P.A.U. deberán abarcar una o varias áreas completas.

En los supuestos B y C del artículo anterior no será necesaria la actuación por áreas completas.

Artº 5.1.4. Subdivisión en sectores

Las áreas establecidas de suelo urbanizable no programado podrán subdividirse en sectores, a excepción del área A.2 (El Arco), dado su escaso tamaño. En las demás áreas, si se está en el supuesto A del artículo 5.1.2, el PAU podrá proponer una división en sectores siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

— El tamaño de los sectores será igual o superior a 10 Has.

— La conexión de los sectores con los sistemas generales, infraestructura primaria, accesos, etc. debe quedar garantizada.

Artº 5.1.5. Usos dominantes

Se establecen para las áreas usos alternativos que deberán definirse en el P.A.U. correspondiente o la nueva programación del Plan General.

En los casos de áreas que contengan sectores residenciales, deberán considerarse además de las reservas para espacios libres de acuerdo con los módulos mínimos fijados en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la I.S., superficie destinada a parques urbanos públicos con carácter de sistema general de espacios libres, y en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante en relación al total de la población prevista en el área. Estos espacios podrán recibir el tratamiento de sectores independientes dentro del área, o bien como zonas de sistemas generales incluidos dentro de los sectores.

Los usos dominantes y alternativos de las distintas áreas se determinan en el cuadro anexo.

Área	Superficie Has	Usos Dominantes	Usos Alternativos
A.1. (Río Isla)	35,3	Residencial Parque Urbano	Institucional
A.2. (El Arco)	19,8	Institucional Parque Urbano	—
A.3. (La Estrella Norte)	55,7	Residencial Parque Urbano	Institucional
A.4. (Los Lirios)	31,1	Enseñanza Universitaria. Deportivo	Institucional Parque Urbano
A.5. (Sur)	106,6	Residencial Residencial aislada	—

Artº 5.1.6. Determinaciones de los P.A.U.

Además de las determinaciones expresadas en el Artº 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, los P.A.U. deberán contemplar los siguientes aspectos:

— Cuadro de características de cada uno de los sectores en el que se expresará denominación, división en zonas, constando para cada una de ellas su superficie, uso dominante, aprovechamiento lucrativo expresado en m²t. del uso dominante y número de viviendas (esto último si se trata de una zona residencial), según las indicaciones del Artº 4.1.3. de estas Normas.

— El aprovechamiento lucrativo se fijará teniendo en cuenta un tope máximo de nº de viviendas por Ha x 160 : 10.000 m²t/m²s de uso residencial para el caso de sectores residenciales y de 0,7 m²t/m²s del uso dominante correspondiente para el resto.

— Se expresarán con los símbolos, notaciones y características del artículo 4.1.4. de estas normas los mandatos vinculantes a los redactores del planeamiento parcial, que deberán acomodarse a las indicaciones del Plan General, a las condiciones del concurso (si el programa se formula por ese procedimiento) y en general a las necesidades razonables para constituir unidades urbanísticas integradas tal como quedan definidas en el Artº 71 punto 2 del Reglamento de Planeamiento.

— La normativa de usos (dominante, compatibles, complementarios, etc.) reservas obligatorias, cómputo de aprovechamiento y edificabilidad, y altura máxima, será la establecida para el suelo urbanizable programado en los artículos 4.1.5. y siguientes.

— Los coeficientes de homogeneización y de ponderación relativa se ajustarán a lo establecido en el artículo 4.1.9.

— Se controlará la intensidad de los usos compatibles con el dominante mediante la normativa establecida en los artículos 4.3.1. en adelante.

— En cuanto a usos y elementos preexistentes, se estudiarán en el P.A.U. sus circunstancias, de acuerdo con los criterios establecidos para el suelo urbanizable programado en el artículo 4.3.5., determinándose para cada uno de ellos su incorporación, tolerancia o eliminación según se indica en el citado artículo.

— La propuesta del P.A.U., será coherente con lo establecido en el Plano "Imagen Futura", que deberá servir como guía general para la estructura orgánica que se proponga en el área.

Artº 5.1.7. Indicaciones específicas para las áreas de planeamiento

En los P.A.U. correspondientes deberán resolverse con soluciones técnicas correctas y suficientes los siguientes temas específicos para cada una de las áreas afectadas.

A.1. (Río Isla)

La redacción está condicionada a la adopción de una solución definitiva respecto al trazado del ferrocarril en ese tramo (soterramiento o mantenimiento en la actual rasante).

— Se realizará con un dimensionado adecuado un eje viario norte-sur que enlace el polígono de San Lázaro con carretera de El Cortijo y su prolongación hasta el Ebro de tal forma que permita una futura conexión con la otra orilla.

— Mantenimiento como zona verde de los antiguos depósitos de agua (Parque de Los Enamorados).

— Garantía de infraestructura general de alcantarillado suficiente en función de los usos planteados.

A.2. (El Arco)

— Resolución adecuada de los accesos en función del uso que se proponga.

— Elaboración de normativa que controle la posible incidencia visual de las futuras construcciones, sobre todo en las zonas más expuestas visualmente.

— Garantía previa de infraestructura general de alcantarillado suficiente en función del uso que se plantea.

— Se calificará como parque urbano la zona aledaña al antiguo Camino de Entrena en cuantía suficiente para garantizar la continuidad de los espacios libres situados a lo largo del Camino de Santiago.

A.3. (La Estrella Norte)

La redacción está condicionada a la adopción de una solución definitiva respecto al trazado del ferrocarril en ese tramo (cubrimiento o mantenimiento en las condiciones actuales). La ejecución del planeamiento parcial será posterior o simultánea a la ejecución de la variante de la actual carretera de circunvalación, no pudiendo redactarse el P.A.U. hasta la redacción del proyecto de dicha variante.

— Tratamiento adecuado de la ribera del Iregua.

— Mantenimiento de la continuidad de Calleja Vieja.

— Enlace adecuado con el núcleo de La Estrella.

— Garantía de infraestructura general de alcantarillado suficiente en función de los usos planteados.

A.4. (Los Lirios)

La redacción está condicionada a las necesidades específicas del Campus, siendo prioritaria la ocupación del suelo clasificado como urbano y como urbanizable programado.

Se respetará el arbolado de porte existente de interés, y se dará un tratamiento adecuado al contacto con la ribera del río Iregua.

A.5. (Sur)

— Se concentrarán las zonas de mayor densidad residencial en el borde norte del área, atendiendo especialmente los diseños que se planteen a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad.

— Se tendrá en cuenta en el diseño de los futuros sectores el Proyecto de Interceptor de Pluviales.

Artº 5.1.8. Aprovechamiento tipo en los P.A.U.

— El área abarcada por el Programa de Actuación Urbanística constituirá un área de reparto a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, que deberá ser fijado por aquel. A tal efecto se definirán los coeficientes de homogeneización para relacionar los usos predominantes en cada zona con el uso característico del área de reparto. Esta definición será coherente con la establecida en el artículo 4.2.2. (coeficientes de homogeneización en el suelo urbanizable programado).

Artº 5.1.9. Cesiones y compromisos

En los programas de Actuación Urbanística se fijarán, además de las determinaciones expresadas en el Artº 72 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos a ceder a la Administración, su grado de urbanización, plazos, compromisos en cuanto a mantenimiento, etc., al margen de las determinaciones de este tipo que son propias de los Planes Parciales.

Artº 5.1.10. Normas para la redacción de los Planes Parciales

Se aplicarán las del título IV, capítulo IV.

El régimen transitorio que se describe en el artículo 4.4.10. se entiende entrará en vigor a partir de la aprobación inicial del P.A.U. correspondiente, o de incorporación al suelo urbanizable programado por revisión del Programa de Actuación o del Plan General.

TÍTULO VI NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artº 6.1.1. Condiciones Generales de Uso

1. El uso prioritario del suelo no urbanizable es el rústico (agrícola, forestal, ganadero...) cualquier otro uso que se aparte de éstos deberá ser objeto de licencia municipal y acorde con las compatibilidades admitidas en este Plan. La concesión de dicha licencia está condicionada en algunos casos a Informe Administrativo, Autorización, Concesión Administrativa o Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Requieren Informe Administrativo:

- Desmontes, aterrazamientos, rellenos.
- Obras e instalaciones anejas a las explotaciones agrarias.
- Instalaciones de primera transformación de productos agrarios.
- Infraestructura de servicios a la explotación agraria.
- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros,

de todo tipo.

— Actuaciones de carácter turístico-recreativo, de todo tipo, a excepción de los parques de atracciones.

- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Cementerios.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas.
- Instalaciones para el entretenimiento de obras públicas.
- Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios.
- Vivienda-guardería de complejo rural.
- Imágenes o símbolos conmemorativos.

Requieren Autorización o Concesión Administrativa:

- Tala de árboles (conservación o transformación).
- Cercas o vallados de carácter cinegético.
- Obras de captación de agua.
- Grandes instalaciones pecuarias.
- Piscifactorias.
- Vertederos de residuos de todo tipo.
- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros,

de todo tipo.

— Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo, salvo almacenes.

- Parques de atracciones.
- Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional.
- Centros sanitarios especiales.
- Instalaciones de servicio de la carretera.
- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- Instalaciones o construcciones de infraestructura energética y nuevos embalses.

— Instalaciones o construcciones de sistemas generales de abastecimiento o saneamiento.

- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Helipuertos.
- Aeropuertos.
- Vivienda ligada al entretenimiento de obra pública.

Requieren Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

— Talas de árboles, cuando se eliminan masas forestales para sustituirlas por otro uso o especie. (Excepto cultivos de choperas).

— Desmontes y aterrazamientos en el interior de espacios que lleven aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 % cuando la altura sea mayor de 3 metros y del 30 % con carácter

general, o que afecten a una superficie de más de 5.000 m³, o se sitúen en el interior de espacios de catálogo.

— Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.

— Granjas de más de 400 cerdas.

— Granjas de más de 12.000 aves o 700 conejas.

— Piscifactorias.

— Vertederos de residuos de todo tipo.

— Actuaciones ligadas a la explotación de los recursos mineros, de todo tipo.

— Bodegas de crianza, cuando no se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen, o grupo reducido de explotaciones vecinas.

— Parque de Atracciones.

— Construcciones y edificaciones públicas singulares de todo tipo (sanitario, enseñanza, cultural, etc.).

— Actuaciones de carácter infraestructural de todo tipo, salvo instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, o de entretenimiento de las mismas. Campings y caravánings de más de 10.000 m².

— Restaurantes y bares de capacidad superior a 200 plazas.

— Espectáculos deportivos.

— Instalaciones deportivas de más de 10.000 m².

— Imágenes o símbolos conmemorativos.

2. Se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística todos los expedientes de licencia de obra o actividad en suelo no urbanizable, excepto los siguientes:

— Los de obras consideradas como menores, salvo carteles de propaganda.

— Las casetas de aperos de labranza.

— Las reformas de edificios existentes, siempre que no superen un coste superior al 50 % del valor de lo edificado.

— Los movimientos de tierra que supongan una extensión menor a 100 m², o un volumen inferior a 250 m³.

— Las cercas y vallados.

Artº 6.1.2. Explotaciones Agrícolas

Se permiten sin más condiciones que las de carácter general.

Artº 6.1.3. Explotaciones Forestales

Se permiten, siendo necesaria licencia para la corta de cualquier tipo. Las masas arbóreas que se consideren de interés deberán prioritariamente mantenerse, sólo permitiéndose en principio talas de conservación.

En tanto no se definan en un catálogo específico, se considerarán masas arbóreas de interés las situadas en:

a) Suelo urbanizable protegido por razones de paisaje o disfrute de elementos naturales.

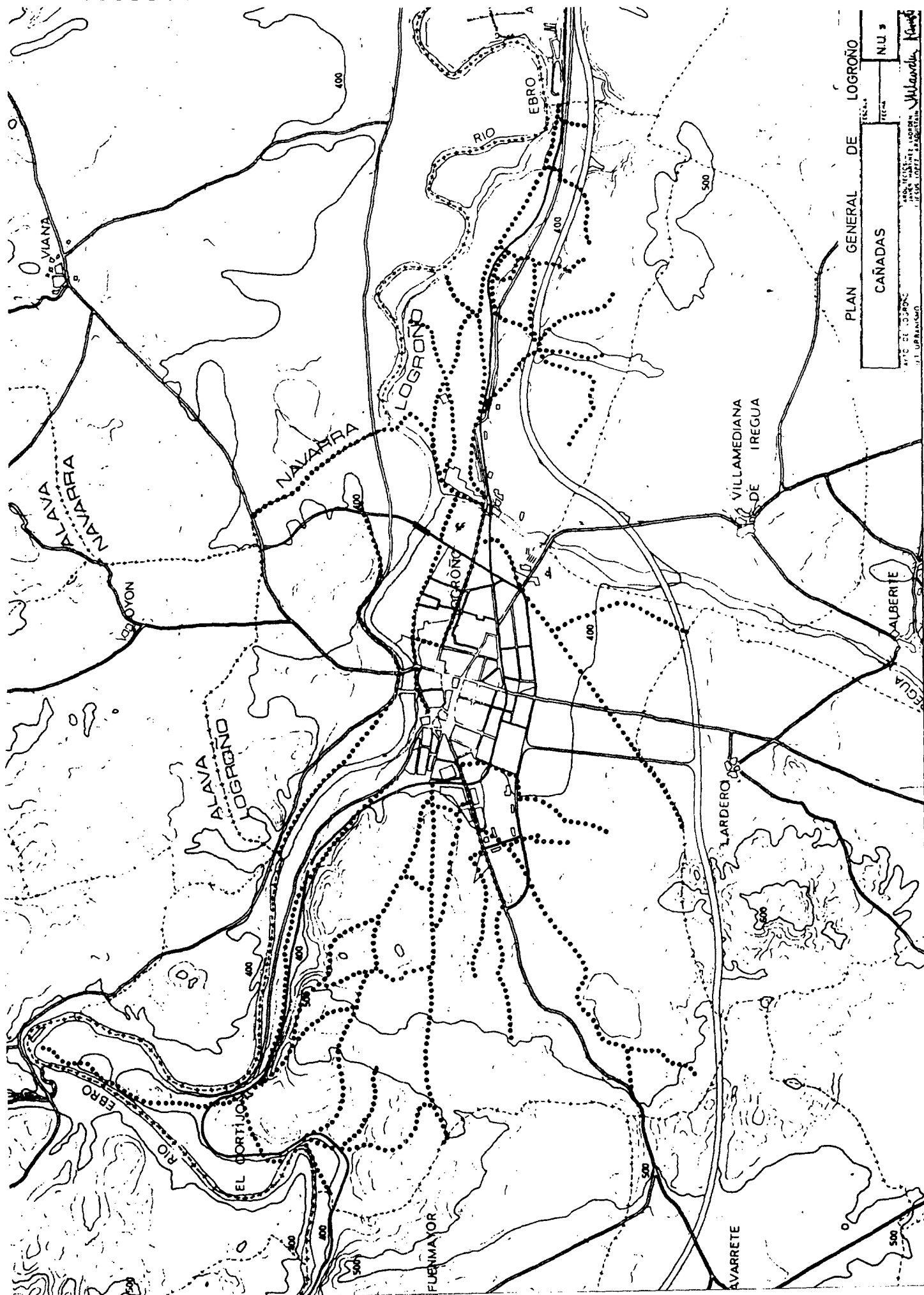
b) Zonas de dominio público, de protección de infraestructuras, c) destinadas a sistemas generales.

c) Zonas del Catálogo de Espacios Naturales Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Se podrán conceder licencia para tala en las explotaciones de choperas aunque se recomiendan cortas no masivas y con reposición.

Artº 6.1.4. Ganadería

Se permite el pastoreo de acuerdo con la normativa en vigor. Se señalar las vías pecuarias en el plano N.U.3.



Artº 6.1.5. Actividades Extractivas (sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos)

Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia. Cuando sea necesario presentar Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, éste constará como mínimo de los siguientes documentos:

— Plano de situación señalando los accesos, propiedades afectadas, curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan, a escala mínima 1:1.000.

— Plano y perfiles que definan con precisión la extracción a realizar y la medición de su volumen.

— Memoria en la que se concreten las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de accesos y desagües, etc.

— Refino o terminación de las superficies resultantes con capa vegetal de, como mínimo, un metro.

— Cerramiento a adoptar de la zona de extracción.

— Disposición de los almacenamientos de residuos que generen y su eliminación.

— Separación de linderos suficiente para garantizar la estabilidad de los terrenos colindantes.

— Disposiciones adoptadas para dar salida a las aguas pluviales, y garantía de mantenimiento de las corrientes naturales, así como las tendentes a evitar la posible erosión.

En el resto de los casos, se aportará la documentación necesaria para definir con precisión la actividad que se pretende realizar.

En cualquier caso estarán separados un mínimo de 200 m. del suelo urbano o urbanizable programado de uso residencial o mezclado.

Se cumplirá al respecto el Real Decreto 2.994/1.982 de 15 de Octubre.

Artº 6.1.6. Actividades Transformadoras (plantas bituminosas, hormigoneras, lavado de áridos)

Se entienden como tales tanto las de carácter temporal como las permanentes.

Se adoptarán las distancias señaladas en el anterior apartado.

Igualmente se deberá presentar Evaluación de Impacto Ambiental que comprenderá los documentos que le sean de aplicación de entre los enumerados en el artículo anterior así como los siguientes:

— Corrección de la producción de polvo y partículas (sistemas empleados).

— Integración paisajística de las torres de lavado y demás ingenios.

Artº 6.1.7. Usos a emplazar en situación aislada

Se refiere este punto a aquellas actividades que supongan el manejo de materiales peligrosos (por ejemplo, almacenado de gas butano). Se permiten exclusivamente aquellas que tengan el doble carácter de ser imprescindibles para la ciudad a juicio de la Comisión de Urbanismo de La Rioja y de suponer mero almacenamiento del material.

— Deberán situarse a más de 500 m. de zonas clasificadas como urbanas o urbanizables, y localizar el uso peligroso a una distancia de los linderos superior a 50 m.

Artº 6.1.8. Usos a emplazar en el medio rural

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

Artº 6.1.9. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

Se estará a lo dispuesto con carácter general en la Ley del Suelo, Artº 85.

— Se consideran elementos funcionales de la carretera los indicados en el Artº 68.2 del Reglamento General de Carreteras de 8-II-77, excepción hecha de los talleres de reparación y similares.

— Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo, asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas.

Artº 6.1.10. Usos residenciales

Solo se admiten los de utilidad pública o interés social a emplazar en el medio rural y las viviendas unifamiliares aisladas, cuando se cumplan determinados requisitos.

Artº 6.1.11. Otros Usos

No se permiten usos tales como almacenado de materiales, vehículos, chatarra, etc. y no incluidos en los supuestos de los puntos anteriores, aun sin levantar construcción alguna.

CAPITULO II. CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**Artº 6.2.1. Condiciones Generales de Edificación****1. Parcelación y afección**

La división o segregación de una finca deberá sujetarse a lo dispuesto en el Artº 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, sin que, a estos efectos, sea de aplicación la excepción prevista en el apartado b) del punto 2 del citado artículo.

Las zonas consideradas como regadío son las establecidas gráficamente en el plano (N.U.4).

La licencia de construcción, dada en función de unas características determinadas de la finca, dará lugar a la afección real de la misma en la forma que el Ayuntamiento determine en el acto de concesión de la licencia.

Se considera que puede existir parcelación urbanística presunta, y por tanto se exigirá licencia en todas aquellas segregaciones o divisiones que dieren lugar a parcelas inferiores al doble de las establecidas como mínimas en el apartado 6 de este artículo.

2. Retranqueos a caminos y carreteras

— Cerramientos y edificaciones deberán retranquearse como mínimo en los frentes a vías públicas lo establecido por la normativa de la Dirección General de Carreteras y Comunidad Autónoma.

— En caminos públicos, los cerramientos deberán retranquearse del eje una distancia igual al doble de la altura que alcance el cerramiento, y en cualquier caso como mínimo 3,00 metros.

— Las edificaciones de cualquier tipo observarán una distancia con respecto al referido eje de 8 metros.

3. Adaptación al ambiente rural

No se admitirán en el suelo no urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas. Se recomienda en cualquier caso el empleo de materiales y tipos basados en los tradicionales de la zona para el medio rural. Especialmente se prohíben las medianeras ciegas, los edificios con división horizontal de la propiedad y los bajos comerciales.

4. Adaptación al paisaje

Como planteamiento general, se recomienda el criterio de integración de lo edificado en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc. adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un análisis específico del tema, que a través de fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, perspectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio paisaje.

5. Condición aislada de las construcciones

La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo por las siguientes condiciones:

— Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 50 metros.

A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc., inferiores a 16 m² de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques. En los casos de viviendas unifamiliares no vinculadas a una explotación agraria, esta distancia deberá ser de 150 metros.

— Separación a los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo de 10 m. Esta distancia mínima absoluta es aplicable también a construcciones bajo rasante.

— Edificabilidad máxima de 0,1 m²/ 1 m²s

— En cuanto al suelo no urbanizable - bodegas se atenderá a lo que al respecto se dice en el apartado correspondiente (art. 6.3.5).

6. Parcela mínima

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 respecto de las condiciones de segregación y división y de las superficies exigibles para usos específicos, se establecen unos tamaños mínimos de parcela para realizar cualquier tipo de construcción en suelo no urbanizable, atendiendo a los términos catastrales siguientes:

Polígono	Pago o sitio	Parcela mínima
1	La Fonsalada	4.000 m ²
1	Cuesta Clara, Las Canteras	10.000 m ²
1-2-3	Valparaíso	5.000 m ²
2	El Corvo, Huerta Las Bolas, Franco-Españolas	10.000 m ²
2	El Campillo	5.000 m ²
3	El Plano	5.000 m ²
4-5	El Barranco, Munilla	5.000 m ²
4-5	Cuesta de la Garita, San Quintín ...	10.000 m ²
4	Ventorro de las Tres Provincias ...	7.500 m ²
4	El Puntido	5.000 m ²
5-6	Cantabria	7.500 m ²
6	Las Cañas, Cueva Rasa, Tras Cantabria	10.000 m ²
6	Cuesta del Reventón	5.000 m ²
8	El Mediano, La Manga del Burro, La Huerta de Parra	2.000 m ²
8	Verdizal de la Churra	10.000 m ²
9	La Sabuquera	10.000 m ²
8-10	El Chivero, La Dehesa, La Carrasquilla, La Mata Redonda, La Huertecilla	3.500 m ²
10	Los Zapateros	5.000 m ²
10	La Pieza Murga	7.500 m ²
11-14	El Espino, El Raso, El Justillo, Los Morales, El Chiru	7.500 m ²
12-13	El Cónsul, Finca Doña Lucía, La Balsilla, La Tejera, Soto de los Americanos	20.000 m ²
14	Prado Lagar, Las Ventas Viejas, La Tejera, El Encinar	20.000 m ²

15-16-17-18	La Rad	20.000 m2
16	Prado Lagar	20.000 m2
19	La Cañada	7.500 m2
19-20-21	Careaga, Cuesta Varea, Los Cerrillos, Valsalado, Igay	5.000 m2
21	La Plana	20.000 m2
22	La Portalada, Guadilla, La Nevera, Puente Madre	7.500 m2
23-24-25	Pedregales, La Magdalena, El Quebradizo, Cascajos, Cucardel	5.000 m2
26	Pasaderas, Nosedillos	4.000 m2
27	La Guindalera, Ramblasque	4.000 m2
28	Río Mayor, Camino de San Adrián	5.000 m2
28	La Cava, Fardachón	7.500 m2
29	La Calzada, San Adrián, Los Paletones	7.500 m2
29-30	Prado Viejo	10.000 m2
31-32-33-34	La Barranca, La Grajera	20.000 m2
32	Pantano La Grajera	10.000 m2
35-53	Ribalbaro, Valdegastea, Cerro del Prior, Malhumos, Los Pozos, El Carretil	10.000 m2
35-53	Monte de Paterna o Rumiél	20.000 m2
35-53	La Pieza del Fraile, La Tajuera, Peña Logroño, Arróniz, Ganchiri, El Caracolero, El Corral Cuadrado, El Parral	15.000 m2
36	La Bodeguilla, Las Rozas	3.500 m2
36	Los Tesos, Valdeguinea	5.000 m2
37	La Vega, Las Mangas, El Encinal, Los vasos, Viña de Angela	2.000 m2
38	El Rincón	3.500 m2
39	Vallejuelo, El Egido, Ribapedrón, Barbazán, Carasol	3.500 m2
40	La Isla	2.000 m2
40	Cuesta de la Isla, Valondo	5.000 m2
41	La Fonsalada, La Arena, Las Norias	4.000 m2
42	Calavera, Madre de Dios, Huerta de Santa Juliana, La Ribera	3.500 m2
43	El Chopal, Las Torrecillas, El Cerrado, La Cascajosa	3.500 m2
44	La Huerta de Varea, La Huerta de Montoya, La Fuente de Don Juan .	2.000 m2
44	El Raso, Canicalejo, Carrizal, El Vivero	7.500 m2
45	El Bolo, La Fombera	3.500 m2
46-47	El Seminario, Valderuga	3.500 m2
48	Pedregales	5.000 m2
49	Servilla, Nosedillos, Río Mercado ..	5.000 m2
50	Las Tejeras	10.000 m2
51	Pradoviejo	10.000 m2
52	El Arco	5.000 m2
52	Prado de Paterna (Sur Circ.)	10.000 m2
52	Prado de Paterna (Norte Circ.)	2.000 m2
54	Los Valles, Peña Barquillos	5.000 m2
54	La Rad	20.000 m2
55	Los Valles, La Madrileña, Los Tesos, Valdeguinea	5.000 m2
55	La Bodeguilla	3.500 m2
56	La Caseta, Los Melones, El Calvario, Santa Margarita	3.500 m2
56	El Horcajo, Camino de la Puebla, La Perrera, La Tejera	5.000 m2
56	La Rad	10.000 m2
57	Peña Aguila, El Castillo, Plana Barquillo	5.000 m2
58	Rodejón	5.000 m2
58	Cañada Valondo	10.000 m2
59	Peña Barquillos	5.000 m2
60	Cno. de la Puebla	5.000 m2
60	Poyo Agudo, Los Pozos	10.000 m2
61	Valondo, Corronchas	5.000 m2
61	Red de Santa Cruz, Cañada de la Puebla, Valde las Dueñas, Monte del Cristo	10.000 m2
62	La Isla, El Cubo, La Grusilla	2.000 m2
62	Los Pozos, La Abejera Vieja, Alto de Caracocha, Vuelta de Jerusalén .	10.000 m2
63	Los Pozos	10.000 m2
63	El Carretil	2.000 m2

catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.

— Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, caminos o carretera, podrán considerarse como una única, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, que podrá acumularse en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25 %. Se excluyen en las parcelas separadas por ríos o autopistas.

En caso de que una parcela figure en dos términos o más se aplicará la parcela mínima mayor de las correspondientes.

— Toda parcela que no tenga acceso desde una vía o camino públicos, registrados como tal en el Catastro, será considerada como no apta para la edificación.

A los efectos de este apartado se tendrá en cuenta lo siguiente:

— La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante Certificación del Servicio la titularidad, superficie, término



Artº 6.2.2. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

A los efectos previstos en estas Normas Urbanísticas se consideran dos gradientes de tamaño:

A. Pabellones de menos de 200 m² de superficie.

B. Pabellones de más de 200 m² de superficie.

1. Para los de categoría A se exige:

— Certificado de la Cámara Agraria Local comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo, así como de estar incluido en el Registro de Agricultores.

— Certificado de la Seguridad Social Agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia, así como el último recibo por el concepto de la Seguridad Social Agraria o, en su defecto, documentación suficiente a juicio del Ayuntamiento que pruebe la actividad agrícola o ganadera.

— Aplicación del pabellón al uso agrícola.

— Declaración jurada de no poseer en el término municipal pabellón o local destinado al mismo uso agrícola (en caso de que los posea, se entenderán aplicables los requisitos establecidos para la categoría B).

2. Para los de categoría B se exigen, además de los documentos citados anteriormente, los siguientes:

— Estudio redactado por técnico agrónomo, en el que se describan las propiedades, cultivos y rendimientos de las tierras propias, así como la maquinaria a emplear, descripción del volumen necesario, almacenamiento, etc. que permitan a la Administración estimar la adecuación de lo proyectado a las necesidades reales de la explotación. Descripción igualmente de los pabellones o locales que posea en el momento de la petición y destinados al mismo uso agrícola.

— Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas del solicitante y su relación con aquella en que pretende instalarse el pabellón.

3. Como parte constitutiva y solidaria con la explotación agrícola o ganadera puede admitirse la edificación de una vivienda unifamiliar para el titular o guarda de la explotación, siempre que se permita en el Cuadro de Afinidad e Incompatibilidad de Usos.

— Debe cumplirse la condición de que la vivienda no supere en superficie edificable el 30% de la superficie total edificada, y que en cualquier caso, se construya posterior o simultáneamente con el resto de la edificación.

— No podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la explotación.

— Están específicamente prohibidas en los Espacios de Catálogo.

4. El tipo de construcciones habrá de ser adecuado a su uso agrícola, no autorizándose huecos, tratamientos y soluciones que denoten otro carácter.

A los efectos de controlar debidamente su uso, cuando se solicite por la Administración Municipal, deberá presentarse certificación expedida por técnico agrónomo, en la que se describan los productos, maquinaria y usos existentes en el pabellón.

5. Caseta de aperos de labranza

Se admite una por parcela, debiendo tener las siguientes características:

— Tamaño máximo: A.— Cuando la parcela sea superior a la mínima fijada en el Artº 6.2.1. (6) la superficie será inferior a 16 m². B.— Cuando la parcela sea inferior a la mínima fincas de más de 5.000 m², 16 m². Fincas de menos de 5.000 m², 6 m².

— Altura máxima: 3 m. Aparte de la puerta de entrada no se admiten más huecos que ventanas de las denominadas "de Reglamento", en número máximo de tres.

— No se admiten vertidos de aparatos sanitarios de ningún tipo.

— Retranqueo a caminos, el establecido con carácter general.

— Retranqueo a linderos: un mínimo de 3 m.

6. Invernaderos

— Los invernaderos, cubiertas plásticas transparentes para cultivos, etc. se admitirán siempre que no superen la altura de una planta. En determinadas circunstancias de volumen o situación, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o en otros aspectos.

— Se exigirá la misma documentación que la requerida para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que le sea de aplicación según categorías similares, excepto el Informe previo de la Consejería de Agricultura y Alimentación.

— Se exigirá asimismo la solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al Proyecto la documentación precisa para su ejecución.

7. Bodegas, champiñoneras y similares

Se exige la solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al Proyecto la documentación precisa para su ejecución.

8. Centros de Investigación Agronómica o Pecuaria.

Se permiten, con una altura máxima de dos plantas, exigiéndose solución debidamente justificada a los problemas de estructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.



PLAN GENERAL DE LOGROÑO		Folio nº	NÚ-5
EXPLOTACIONES GANADERAS	190000	Tercera	
LOGROÑO	URRUTIA	LOGROÑO	LOGROÑO

5.2-101 101-5.9 0.2000

Artº 6.2.3. Construcciones destinadas a Explotaciones Ganaderas

Se delimitan en el plano N.U.5. las áreas en las que se tolera estas construcciones distinguiendo zonas más restrictivas para las más molestas (porcino y vacuno).

— En cualquier caso, deberán situarse a una distancia mínima de 200 metros de cualquier otra edificación ajena a la granja y no destinada a almacén, explotación agrícola o ganadera.

— Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución. Especialmente se prohíben vertidos a cauces públicos o por filtración a los terrenos sin un sistema de depuración que garantice perfectamente la inocuidad de los mismos, para lo cual deberá presentarse proyecto técnico adicional que comprenda dichos extremos.

Artº 6.2.4. Construcciones destinadas a actividades extractivas y transformadoras

Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución. En este concepto se incluyen bodegas; aserraderos de madera; etc.

Artº 6.2.5. Núcleo de población

Se considera núcleo de población todo asentamiento no unifamiliar aislado en suelo no urbanizable o urbanizable no programado.

— Para evitar su formación se distinguen tres zonas dentro de estas clasificaciones, aparte del suelo protegido.

A. Suelo con riesgo de formación de núcleo de población ya detectado.

B. Suelo con algún riesgo de formación de núcleo de población.

C. Suelo con escaso riesgo de formación de núcleo de población.

Dichas zonas se definen en el plano correspondiente.

— En la categoría A, sólo podrán realizar construcciones 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 del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

— En la categoría B, además de las construcciones anteriores, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que la parcela sobre la que se asienten tenga una superficie superior a la parcela mínima y en todo caso superior a 4.000 m² y se cumplan las condiciones de aislamiento fijadas con carácter general.

— En la categoría C no existe dicha limitación de superficie, manteniéndose las condiciones de parcela mínima y de aislamiento fijadas con carácter general.

— El suelo urbanizable no programado, en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística correspondiente, estará considerado en la categoría B a efectos del peligro de formación de núcleo de población, excepto el que expresamente se señala como de categoría A.

Artº 6.2.6. Construcciones Residenciales

Se consideran dentro de este concepto las de cualquier tamaño y tipo, incluyendo las provisionales, desmontables, transportables, etc. La utilización de campings y carvanings durante más de dos jornadas quedará circunscrita a lugares específicos de acampada.

— Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

— Se estará a lo dispuesto en la tabla de Afinidad e Incompatibilidad respecto a la ubicación en las distintas clases de suelo.

1. Viviendas unifamiliares

Se permiten con una altura máxima de dos plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación, en aquellos lugares en los que de conformidad con el artículo 6.2.6. no exista peligro de formación de núcleo de población y con las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela: 5.000 m². en regadío y 20.000 m². en secano (sin perjuicio del cumplimiento de la parcela mínima establecida en el artículo 6.2.1).

b) La edificabilidad para este uso será la siguiente:

Parcela sobre la que se asienta	Superficie construida máxima (m ² t)	Volumen máximo (m ³)
De 5.000 a 10.000	100	300
De 10.000 a 20.000	150	450
Superior a 20.000	200	600

2. Residencias, Albergues, Hoteles y Moteles

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Artº 6.2.7. Carteles de Propaganda

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios está expresamente prohibida en los Espacios de Catálogo. En el resto de ubicaciones dentro del suelo no urbanizable será necesaria autorización previa a la licencia por parte de la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

— Queda expresamente prohibida en cualquier ubicación dentro del suelo no urbanizable la publicidad apoyada directamente o construida sobre

elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc., y las que se apoyen en, o impidan la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico cultural.

Artº 6.2.8. Construcciones Escolares

— Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población, previa estimación de su condición de edificación pública singular por la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

— Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

— La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

— Se admite la existencia de una vivienda de guarda, tolerándose residencias vinculadas al uso principal únicamente en los casos de centros universitarios y de educación especial.

Artº 6.2.9. Construcciones Sanitarias

Se permiten en los mismos términos que el punto anterior, aunque se toleran alturas superiores si queda justificada su necesidad en la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente.

Los puestos de Auxilio en Carretera no están sujetos a la limitación del peligro de formación de núcleo de población, a la parcela mínima fijada para el término en que se enclaven, ni a la distancia exigida en el punto 5 del artículo 6.2.1.

Artº 6.2.10. Construcciones Turístico-Recreativas y Culturales

— Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población, siempre que exista autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

— Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

1. Restaurantes y Bares

La altura máxima permitida es de dos plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se exige previamente a la concesión de la licencia, la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas instalaciones que prevén una capacidad superior a las doscientas plazas.

2. Centros Culturales

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

3. Espectáculos deportivos

La necesaria Evaluación de Impacto Ambiental atenderá especialmente a garantizar las buenas condiciones de accesibilidad de los espectadores.

Si suponen la construcción de tribunas o volúmenes cerrados (aunque lo sean parcialmente), que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno, dicha Evaluación de Impacto atenderá también a temas de integración en el entorno.

4. Instalaciones Deportivas

Las locales sociales, vestuarios y superficies cerradas en general complementarias de la actividad deportiva, tendrán una ocupación de suelo inferior al 5% de la total y una altura no superior a la planta baja, medida conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Los frontones, incluso los vinculados a viviendas unifamiliares o instituciones, tendrán el mismo tratamiento y consideración que los volúmenes cerrados parcialmente, necesitando la realización de un Estudio específico de integración en el paisaje previo a la concesión de la licencia todos aquellos que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno.

5. Parques de Atracciones y Parques Zoológicos

Se exige la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental previamente a la concesión de la licencia, que atienda especialmente los aspectos paisajísticos, de transporte, accesos e infraestructura.

6. Campings y Caravanings

Se entenderán como tales los terrenos ocupados por habitáculos desmontables o trasladables en periodos de estancia inferiores a tres meses.

Los de superficie superior a 10.000 m² deberán garantizar las buenas condiciones de accesibilidad mediante una Evaluación de Impacto Ambiental previa a la concesión de la licencia. Dicha Evaluación atenderá también a temas de integración en el entorno.

Se permiten construcciones fijas dedicadas a servicios complementarios siempre que no supongan una ocupación de suelo superior al 10% de la superficie total y tengan una sola planta de altura, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación, adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión de Urbanismo de La Rioja. La existencia de viario e infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

Artº 6.2.11. Instituciones

Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación

1. Conventos, Monasterios, Residencias de Religiosos, Centros Parroquiales y Capillas

En el caso de centro parroquial, se permite la existencia de locales complementarios, incluyendo un máximo de dos viviendas.

2. Cuarteles, Prisiones y Hospitales Psiquiátricos

Se tolera la existencia de las viviendas o residencias necesarias como complementos a la institución.

CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artº 6.3.1. Definición

Es el que por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico, tiene medidas complementarias para impedir usos o construcciones contrarios a los intereses a proteger. Dentro de este tipo de suelo, constituyen un ámbito específico los Espacios de Catálogo.

A los efectos del peligro de formación de núcleo de población, el suelo protegido tendrá la consideración de suelo tipo B.

Artº 6.3.2. Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Naturales

Se incluyen en esta categoría terrenos afectados por alguno de los siguientes supuestos:

A. Riberas y parajes con masas arbóreas de interés o posibilidad de las mismas.

B. Ríos, láminas de agua extensas y zonas inundables.

C. Terrenos en las inmediaciones de parques urbanos.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos, en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable, aunque con las siguientes limitaciones suplementarias:

Albergues: Sólo los de iniciativa pública.

Estación de Servicio: Sólo al servicio de carreteras nacionales.

Guarderías Infantiles, Preescolares y EGB, Educación Especial: Se exige la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental previamente a la concesión de la licencia.

Restaurantes y Bares: Se permiten casetas desmontables de temporada con una superficie de hasta 30 m².

Para instalaciones fijas o de mayor superficie es necesario realizar una Evaluación de Impacto Ambiental.

Instalaciones Deportivas: Se permiten las que no supongan un predominio del deporte-espectáculo y garanticen la integración en el medio con una Evaluación de Impacto Ambiental previa a la concesión de la licencia.

Campings y Caravanings: Se exige la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental previamente a la concesión de la licencia.

Extracción de áridos, Minas y Canteras: Se permite exclusivamente la extracción temporal con el compromiso de reconstrucción del estado natural y la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental de las definidas en el Artº 6.1.5. previamente a la concesión de la licencia.

Artº 6.3.3. Suelo No Urbanizable de Protección a Elementos Paisajísticos

Se incluyen en esta categoría terrenos que por su situación y configuración suponen una influencia visual en áreas amplias del territorio, intentándose con la calificación impedir usos y construcciones en los mismos que supongan un impacto visual negativo.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable aunque con las siguientes limitaciones:

Instalaciones deportivas, Parques, Zoológicos, Campings y Caravanings.

En la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental se estudiarán las posibles alteraciones del perfil natural y las medidas complementarias a adoptar (vegetación, etc.).

Artº 6.3.4. Suelo No Urbanizable de Protección a la Agricultura

Se incluyen en esta categoría terrenos de excepcional calidad agrícola.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable.

Artº 6.3.5. Suelo No Urbanizable. Bodegas

Se incluyen en esta categoría terrenos actualmente ocupados por bodegas de crianza y que quedan fuera de sectores calificados como industriales.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable.

Las construcciones sobre rasante supondrán una ocupación menor que 0,25 m²/m²s y se retranscurrarán de los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo 10 m.

Artº 6.3.6. Protección de Especies Arbóreas

Para los árboles que por su porte o rareza deben ser protegidos, queda prohibida su tala salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles. Asimismo deberá ser controlada por el Servicio Municipal correspondiente cualquier intervención en los mismos.

Artº 6.3.7. Protección de Parajes y Edificaciones

Las edificaciones y parajes de interés aislados, señalados en el plano 1 "Clasificación del suelo" deben quedar libres de cualquier edificación fija, desmontable o transportable en el área señalada en el mismo plano.

Asimismo se prohíben en dichas áreas, además de las que con carácter

general se establecen, las actividades extractivas. La tala y plantación de árboles en dichas áreas deberá contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, que podrán condicionarlas.

Artº 6.3.8. Protección a las vías de comunicación.

Se señalan en el plano 1 "Clasificación del suelo" las superficies que quedan afectadas por la protección a las vías de comunicación tal y como se expresa en la Tabla de Compatibilidad de Usos, al margen de lo especificado en la reglamentación de carreteras nacionales, provinciales y ferrocarriles.

Artº 6.3.9. Espacios de Catálogo.

Son aquellas áreas del suelo no urbanizable que por sus valores específicos (ecológicos, paisajísticos, productivos, etc.) han sido incluidas en el Catálogo de Espacios Naturales Protegidos que establece el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja. Son los siguientes:

- Soto de los Americanos (Complejos de vegetación de ribera: CR)

- Huerta de Varea (Huertas tradicionales: HT)

- Huerta del Iregua (Huertas tradicionales: HT)

- La Grajera (Complejos periurbanos de interés ambiental y recreativo:

CP).

Se delimitan en los planos correspondientes.

Para ellos se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

En cuanto a usos permitidos, dicho Plan contempla los siguientes:

En el Soto de los Americanos:

- Tala de árboles (conservación) 5/1

- Cercas o vallados de carácter pecuario 1

- Obras de captación de agua 5/1

- Obras e instalaciones anejas a la explotación 3/1

- Infraestructuras de servicios ligados a la explotación agraria 4/31/1

- Adecuaciones naturalistas 3/1

- Adecuaciones recreativas 4/3/1

- Usos turístico-recreativos en edificación existente 3/1

- Obras de captación hidrológica 5/4/1

- Imágenes o símbolos conmemorativos 4/3/1

En las huertas de Varea y del Iregua:

- Tala de árboles (conservación) 5/1

- Cercas o vallados de carácter pecuario

- Desmontes, aterrazamientos, rellenos 4/3/1

- Obras de captación de agua 5/1

- Obras e instalaciones anejas a la explotación 3/1

- Instalación o construcción de invernaderos 1

- Infraestructura de servicios a la explotación agraria 3/1

- Adecuaciones naturalistas 3/1

- Actuaciones recreativas 4/3/1

- Usos turístico-recreativos en edificación existente 3/1

- Instalaciones provisionales de ejecución Obra Pública 3/1

- Instalación servicio de la carretera 5/4/1

- Viario de carácter general 4/3/1

- Obras de protección hidrológica 5/4/1

- Imágenes o símbolos conmemorativos 4/3/1

En La Grajera:

- Tala de árboles (conservación) 5/1

- Tala de árboles (transformación de uso) 5/4/1

- Desmontes, aterrazamientos, rellenos 4/3/1

- Obras de captación de agua 5/1

- Obras e instalaciones anejas a la explotación 3/1

- Infraestructura de servicios ligados a la explotación agraria 4/3/1

- Adecuaciones naturalistas 3/1

- Adecuaciones recreativas 3/1

- Parque rural 3/1

- Instalaciones deportivas en medio rural 4/3/1

- Albergues de carácter social 4/3/2/1

- Campamentos de turismo 4/3/1

- Instalaciones permanentes de restauración 4/3/2/1

- Usos turístico-recreativos en edificación existente 3/0

- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio 4/3/2/1

- Instalaciones provisionales para ejecución de obra pública 3/0

- Instalaciones de entretenimiento obra pública 3/1

- Instalación o construcción de sistemas generales de abastecimiento

o saneamiento 5/4/1

- Viario de carácter general 4/3/1

- Obras de protección hidrológica 5/4/1

- Vivienda ligada al entretenimiento de obra pública 5/1

- Vivienda guardería complejo medio rural 3/1

- Imágenes o símbolos conmemorativos 4/3/1

1. Previa autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

2. Con Declaración de Utilidad Pública o Interés Social.

3. Con Informe de los organismos sectoriales competentes.

4. Con Evaluación de Impacto Ambiental.

5. Con Autorización de los órganos sectoriales competentes.

(Las definiciones y conceptos de estas actividades serán los recogidos en el anexo IV del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente).

Los usos permitidos antes descritos deben examinarse para cada localización de forma concurrente con el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos", anexo al artículo 1.2.23.

TITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Disposición Transitoria Primera. Aprovechamiento urbanístico de Unidades Ejecutadas.

Se aplicarán los aprovechamientos resultantes del régimen vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente adaptación a la Ley de Reforma en los siguientes ámbitos:

- Plan Parcial Chile.
- Plan Parcial La Portalada.
- Plan Parcial San Adrián.
- Plan Parcial Montesoria, Polígono I.
- Unidad de Actuación U.8 C/ Labradores - Somosierra.
- Unidad de Actuación U.9 C/ Somosierra.
- Unidad de Actuación U.10 C/ Senado y Doce Ligero.
- Unidad de Actuación U.26 El Carretil.
- Unidad de Actuación U.31 Carretera de Soria.
- Unidad de Actuación en C/ Prado Viejo.

En todos ellos se considera que se ha alcanzado la fase procedimental fijada en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Reforma.

Disposición Transitoria Segunda. Régimen aplicable en el ámbito de Unidades de Ejecución

En tanto no se acometan los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, el régimen aplicable en Unidades de Ejecución, salvo disposiciones específicas, será el siguiente:

— No se permitirán obras o nuevas actividades que supongan un incremento del valor de elementos a indemnizar, salvo que se considere conveniente su concesión en precario y sin derecho a indemnización.

— En edificios existentes que no estén considerados fuera de ordenación, pueden realizarse obras de reforma y demolición, pero no se permitirá su ampliación o reedificación.

— La ejecución de obras de infraestructura en el ámbito de la Unidad se examinará en relación con las futuras obras de urbanización, en función de la documentación existente (Proyecto de Urbanización esquema, director, etc.), permitiéndose exclusivamente las que sean compatibles con dichas obras.

Disposición Transitoria Tercera. Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas.

1. En suelo urbano no se especifica ninguna tolerancia especial, estando en general a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo. Se exceptúa de este tratamiento a las instalaciones industriales de la margen izquierda del Ebro, para las que se establece el siguiente régimen de tolerancia:

— No podrán realizarse en ellas obras que supongan aumento de volumen u ocupación, así como la reconstrucción generalizada.

— El Ayuntamiento podrá conceder licencia para obras de consolidación y modernización en las condiciones del Artº 58.2. de la L.S.

2. En suelo Urbanizable Programado se señalan las siguientes:

— Prohibición de ampliación, aumento de volumen y ocupación así como la reconstrucción generalizada.

— No aplicación de los supuestos del Artº 60 de L.S. en un plazo de ocho años contados desde el 4 de Julio de 1985, plazo que en todo caso puede acortarse con la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

— Posibilidad de autorizar las obras y usos al amparo del Artº 58.2, especialmente para los cambios de uso (siempre en precario). Se exigirá que las obras sean desmontables, en todo caso.

3. En suelo no urbanizable o parcelas mixtas (de suelo no urbanizable y otra clase de suelo).

— No aplicación de los supuestos de fuera de ordenación hasta transcurridos 20 años contados desde el 4 de Julio de 1985, siempre y cuando no se produjese cambio en su calificación, en cuyo caso se aplicará el régimen de tolerancia correspondiente.

— Posibilidad de autorización de ampliaciones por un total de un tercio de la superficie total que estaba construida el 4 de Julio de 1985.

— Posibilidad de autorización de obras y usos provisionales al amparo de lo dispuesto en el Artº 58.2 de la Ley del Suelo de manera similar a la establecida para el Suelo Urbanizable Programado, sin que sumadas las superficies construidas por este concepto y por el anterior excedan del 40% de la superficie total construida en la parcela en 4 de Julio de 1985. La posibilidad de ocupación de las instalaciones por una nueva actividad estará condicionada al análisis previo de las alteraciones que sobre el estado inicial se producirán con la nueva actividad (vertidos, accesibilidad, etc.). Para ello se presentará al Ayuntamiento, de forma previa al Proyecto, documento en el que se analicen suficientemente los anteriores aspectos. No se permitirán sustituciones que aumenten los requerimientos de infraestructuras de la actividad anterior, ni la nueva implantación de aquellas que superen el concepto de taller independiente o industria local, según el artículo 2.2.15.

5. Las parcelaciones en instalaciones industriales deberán obtener la correspondiente licencia, aplicando la normativa específica de la clase de suelo correspondiente. En suelo no urbanizable sólo se admitirá un régimen análogo al de división horizontal para aquellas parcelas que estuvieren calificadas como urbanas o de reserva urbana industrial en el Plan Comarcal de 1974.

6. Cualquier ampliación estará vinculada al uso principal, sin haber la posibilidad de que en ella se ejerza una actividad independiente.

7. Les serán de aplicación además de las condiciones establecidas con carácter general, las específicas para Uso Industrial en suelo urbano (artículo 3.3.11).

Disposición Transitoria Cuarta. Tribunas, balcones y voladizos

Los cuerpos volados abiertos existentes, aunque superen el máximo vuelo establecido para su situación, podrán acogerse a la posibilidad de cerramiento acristalado establecido en el Artº 2.5.3.

Disposición Transitoria. Quinta Alturas de la edificación

Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas serán de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura parciales o totales existentes.

A los efectos de este artículo se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

En edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes, pudiéndose asimismo sustituir por otros de los permitidos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Debe garantizarse sin embargo una altura libre mínima de 2 m. para que el local tenga acceso de público.

Disposición Transitoria Sexta. Profundidad edificable

Igualmente, no se consideran fuera de ordenación las porciones de edificios con más de tres plantas y uso conforme a Ordenanzas que sobrepasen las alineaciones interiores, salvo que se produzca la reedificación del edificio en cuyo caso se aplicarán las dimensiones prescritas en la documentación gráfica.

A los efectos de esta Disposición se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

Disposición Transitoria Séptima. Entrepisos

— No se consideran fuera de ordenación los entrepisos existentes que cumplan con la altura libre estricta de 2,20 metros en su parte inferior.

— En edificios existentes de una sola altura situados en zona calificada como usos complementarios de la vivienda, dado que la construcción del entrepiso para aparcamientos supone reedificación, no se autorizará la permanencia de pabellones que incumplan las condiciones establecidas en el artículo 3.3.7, debiéndose en ese caso, proceder a la demolición de los mismos y a su reedificación conforme a Ordenanzas.

Disposición Transitoria Octava. Construcciones existentes en patio de manzana

Las construcciones existentes en patio de manzana que resultase clasificado como espacio libre privado quedarán fuera de ordenación.

No obstante lo anterior, y siempre que no sea previsible su expropiación o demolición en el plazo de quince años se tolerará su uso como almacén anexo a cualquier actividad situada en su inmediación, si bien ha de cumplir las siguientes condiciones:

— La demolición de los pabellones existentes sin que quepa mantener parte de éstos, edificando el resto.

Disposición Transitoria Novena. Actividades extractivas en suelo no urbanizable

Para las actividades extractivas existentes en suelo no urbanizable, se exigirá documentación relativa a lo dispuesto en el Artº 6.1.5., tendente a determinar la situación y perspectivas de la explotación, así como las medidas a adoptar en relación con su terminación y refino.

Disposición Transitoria Décima. Camino de Santiago

En tanto no se redacte un Plan Especial para la protección específica del Camino, las actuaciones en fincas lindantes con los tramos señalados en el plano "Clasificación del Suelo", podrán ser sometidas al criterio de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja a efectos de evaluar su posible incidencia sobre el Camino y su entorno.

Disposición Transitoria Undécima. Régimen aplicable en el ámbito de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)

En tanto no se redacten los correspondientes P.E.R.I., las áreas afectadas estarán sujetas al siguiente régimen:

1. En los edificios del Centro Histórico que en el Plan vigente estén sujetos a Ordenanza de conservación, se permitirán las actuaciones propias de dicha Ordenanza.

2. En el resto se estará a lo dispuesto en el Plan vigente, con las siguientes salvedades:

A. No se permiten obras de nueva planta, aumento de volumen o reformas de transcendencia que les haga equiparable a una reedificación del edificio.

B. En las zonas antes afectadas por Unidades de Actuación con sistema de actuación definido (U.3 y U.5.1), en lo referente a concesión de licencias se estará a lo dispuesto por la Ley del Suelo para áreas sujetas a reparcelación (U.3) o expropiación (U.5.1).

3. Se permitirá en los espacios libres tratamientos de superficie y usos provisionales que no condicionen la futura ordenación de los terrenos.

Disposición Transitoria Duodécima. Construcciones existentes en suelo no urbanizable

En construcciones existentes que correspondan a usos genéricamente admitidos en el suelo no urbanizable, pero que, no obstante, no se ajusten totalmente a lo específicamente dispuesto para la zona por el planeamiento, no se admiten ampliaciones, aunque sí, reformas que no supongan una modificación sustancial de fachadas, cubiertas y tejados.

Las construcciones existentes cuyo uso esté acorde con el establecido para la zona correspondiente podrán ser objeto de ampliación, siempre que se cumplan las condiciones de edificabilidad. Si no es posible cumplir lo dispuesto sobre distancia a otras edificaciones, la ampliación deberá producirse en la dirección más favorable para que exista la separación máxima posible. En todo caso, deberán respetarse los retranqueos a caminos y carreteras.

Para ampliaciones en situaciones no conformes con la distancia o parcela mínimas, la superficie edificable ampliada no podrá superar el tercio de la superficie edificada existente.

En caso de cambio de uso de los edificios existentes deberán aplicarse las disposiciones específicas correspondientes al nuevo uso. Cuando tanto el uso original como el propuesto no sean acordes con el establecido para la zona correspondiente, se permitirá el cambio siempre que se trate de una actividad admitida genéricamente en suelo no urbanizable y suponga el mismo o inferior grado de inadecuación respecto a la calificación específica de la zona. No se permitirán ampliaciones en este supuesto.

para la zona correspondiente, se permitirá el cambio siempre que se trate de una actividad admitida genéricamente en suelo no urbanizable y suponga el mismo o inferior grado de inadecuación respecto a la calificación específica de la zona. No se permitirán ampliaciones en este supuesto.

A los efectos de esta disposición transitoria, se entienden como usos genéricamente admitidos en el suelo no urbanizable los relacionados en el artículo 85.2 de la Ley del Suelo.

Disposición Transitoria Decimotercera. Plazo de terminación de obras.

Los titulares de licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan y que no tengan definido plazo para la terminación de las obras, podrán solicitar la definición del mismo al Ayuntamiento.

Si no se hace dicha solicitud en los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan, se considerará como plazo para terminación de las obras el de tres años desde la fecha de concesión de la licencia.

Disposición final

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva de la Revisión al Plan General.

AVISO

EDICION DEL BOR EN MICROFICHA

A partir del próximo mes de julio se podrá disponer del Boletín Oficial de La Rioja en edición microfilmada.

Los precios del ejemplar suelto y de la suscripción serán los establecidos en las tasas en vigor.

Solicitudes e información:

BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA
C/ Vara del Rey, nº 3.- 26071. LOGROÑO
Tfno.: 941-29.11.00. ext. 4051

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

Por cada línea o fracción (a 2 columnas) 80
 Por cada línea o fracción (a 3 columnas) 62
 Por cada palabra (9 palabras por línea) 10

Suscripciones

Año 3.289
 Semestre 1.698
 Trimestre 901

Venta de ejemplares

Ejemplar del mes corriente 37
 Ejemplar atrasado más de un mes 53
 Ejemplar atrasado más de un año 106