

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 1.
- 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 produzca 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.