

Artículo 4.1.6 Locales en sótano

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que este vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

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

Artículo 4.1.7 Accesos desde la vía pública

1. El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

2. Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudiera dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, porá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera, por tanto, del espacio público, pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en el caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.

3. Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

Artículo 4.1.8 Actividades permisibles

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

CAPITULO 4.2 USO RESIDENCIAL.**Artículo 4.2.1 Definición y clases**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

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

a) Vivienda, cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, hacia el exterior de ese núcleo, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías

C. 1. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda

C. 2. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

C. 3. Anexa a otras actividades, 1 vivienda de vigilante.

Artículo 4.2.2 Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 4.2.3 Usos tolerados o compatibles con el principal

Se admitirá la coexistencia con el uso principal residencial, adaptándose en cada caso a las limitaciones que para cada uno de ellos se dicten, en los siguientes usos:

- Agropecuario.
- Comercial y oficinas.
- Industrial y almacenaje.
- Público e institucional.
- Cultural y recreativo.
- Aparcamiento.

En las condiciones particulares de las zonas de suelo urbano se recogen las compatibilidades de usos de acuerdo con el artículo 4.1.3

1. En las condiciones prescritas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás leyes sectoriales aplicables, podrá autorizarse en el suelo urbano las instalaciones ganaderas así como el almacenaje y manipulación de productos agrarios e industria menor agroalimentaria.

2. Se permite la coexistencia con el uso vivienda unifamiliar de la cuadra para estancia del ganado de labor, y la cria de pequeños animales domésticos como conejos, gallinas, etc., dedicados al consumo exclusivamente familiar.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá exigir un informe en el que se demuestre la inexistencia de peligros sanitarios y molestias para la propia vivienda y el vecindario.

3. Se prohíbe la cria de ganado porcino en el suelo urbano en unidades de producción superiores a cuatro animales adultos.

4. Toda explotación ganadera que supere los supuestos anteriores no porá instalarse en el suelo urbano, debiendo hacerlo en el suelo no urbanizable, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas en estas normas para este uso en las Normas de Regulación del Suelo No Urbanizable.

5. Todas las actividades antes relacionadas se permiten en planta baja o en edificios anejos a la vivienda, debiendo estar independizadas de ésta y de los posibles locales comerciales o de otro tipo. Igualmente se podrá utilizar estas dependencias como cocheras para guardar vehículos, maquinaria y aperos de labranza y almacenamiento y manipulación de productos agrarios así como industria agroalimentaria menor de productos agrarios. Se permite para aperos de labranza y almacenamiento la utilización de los espacios bajo cubierta, someros y solanas para el aireado, secado y almacenaje de estos productos.

6. Se permite la existencia de almacenes para productos agropecuarios y maquinaria agrícola en edificio exclusivo. La altura máxima permitida será en este caso de 7 m.

CAPITULO 4.3 USO COMERCIAL Y OFICINAS**Artículo 4.3.1 Criterios de compatibilidad en suelo urbano.**

1. Se permite el uso de locales y tiendas en planta baja y primera destinados a la compra-venta y exposición al público de bienes y servicios.

2. En el caso en que el uso comercial se de simultáneamente al de vivienda los accesos y escaleras serán independientes.

3. La luz y ventilación podrá ser natural o artificial, exigiéndose en el segundo caso los proyectos de instalaciones técnicas de iluminación y ventilación.

4. Se exigirán en cada caso las instalaciones y características de materiales, necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.

CAPITULO 4.4 USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAJE**Artículo 4.4.1 Criterios de compatibilidad en suelo urbano**

1. El uso industrial y de almacenaje se limita a las siguientes categorías:

a) Talleres domésticos o artesanales: Comprende las actividades de carácter familiar con una potencia máxima instalada de 2.C.V. y una superficie máxima de 50 m² que no transmitan molestia alguna ni puedan originar un peligro especial. Se podrán situar en planta baja, semisótano o incluso en las plantas de pisos.

b) Talleres o almacenes de servicio en planta baja. Correspondientes a las actividades denominadas de pequeña industria con una superficie máxima de 200 m² de actividad pudiendo completarse con usos complementarios (aseo, oficina, almacenaje, etc.) hasta 300 m². Se situarán únicamente en plantas bajas y su instalación deber ser aprobada por la Comisión de Medio Ambiente de la Rioja de conformidad con las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB, de 22 a 8 horas, ni los 30 dB de 8 a 22 horas.

d) Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios.

2. Los locales destinados a actividades industriales deberán tener suficiente ventilación natural o forzada y se exigirán las instalaciones y características de materiales necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.

CAPITULO 4.5 USO PUBLICO E INSTITUCIONAL.**Artículo 4.5.1 Criterios de compatibilidad en suelo urbano**

Es el destinado a equipamientos y dotaciones de carácter público o privado (administrativo, deportivo, sanitario, religioso, etc.). Este uso se permitirá en cualquier caso sin más limitaciones que las establecidas para la parcela donde se sitúen, cumpliendo en cada caso con la legislación específica que les corresponda.

CAPITULO 4.6 USO CULTURAL Y RECREATIVO**Artículo 4.6.1 Criterios de compatibilidad en suelo urbano**

Es el destinado a actividades de carácter cultural y recreativo, tanto públicas como privadas y de uso público.

1. Será de aplicación la legislación general y fundamentalmente del Reglamento de Espectáculos Públicos. También se deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso comercial.

2. En aquellos locales como bares, cafeterías, restaurantes, etc. en los que, por tener cocina u oficio, se preparen comidas, se dispondrán las convenientes instalaciones de evacuación de humos y olores por los conductos generales del edificio o en su defecto por conductos independientes que deberán sobresalir al menos 40 cm. por encima de la cubierta del edificio.

3. El uso cultural no tiene limitaciones de superficie, ni situación.

4. Deberán disponer como mínimo de un aseo con retrete y lavabo.

CAPITULO 4.7 USO DE APARCAMIENTO**Artículo 4.7.1 Características generales**

Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano,