

Si en el plazo de 6 meses desde la concesión de licencia no se inician las obras se considerará caducada la licencia. Si las obras se paralizan por causa no imputable a la administración durante un plazo superior a tres meses se considerará caducada la licencia.

— Licencias en suelo no urbanizable

En el Anexo 3 se especifica el procedimiento previo a la concesión de licencias para todas las actividades que puedan darse en el suelo no urbanizable (según el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja).

## 2-B) CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE DEBAN EJECUTARSE.

### 2-B-1) PROYECTOS DE URBANIZACION

Son documentos que desarrollan las determinaciones de la Norma a fin de materializar las mismas.

Su contenido y tramitación se ajustará a lo dicho en los artículos 67, 68, 69, 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento.

### 2-B-2) CARACTERISTICAS DEL VIARIO

Se recomienda no diferenciar uso peatonal de uso rodado en vías de anchura inferior a 10 m. prohibiéndose tal diferenciación cuando las secciones transversales son iguales o menores de 6 m.

El trazado de los itinerarios públicos de carácter peatonal o mixto se realizará de forma que los desniveles puedan salvarse con rampas de pendientes iguales o menores del 8% en sentido longitudinal y del 2% en sentido transversal.

Los pavimentos serán duros, antideslizantes y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas.

Las rejillas y registros situados en el viario estarán enrasados con el pavimento circundante y la separación entre perfiles no superará los 2 cm.

Los alcorques, registros de instalaciones y cualquier otro accidente propio de las instalaciones o del ajardinamiento urbano, llevarán rejilla u otros elementos perfectamente enrasados que impidan la caída de las personas.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. Serán de obligado cumplimiento el resto de disposiciones indicadas al efecto en el Decreto 38/1988 de 16 de Septiembre de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

### 2-B-3) ABASTECIMIENTO DE AGUA

La dotación mínima de agua potable será de 200 l/hab. y día considerándose una ocupación de 3,6 habitantes por vivienda.

La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

Siempre que sea preciso utilizar un sistema de bombeo se preverá la construcción de un depósito acumulador cuya capacidad debe ser igual al consumo de un día.

Se procurará que la red sea mallada, a fin de asegurar el servicio en caso de avería.

Se ubicarán bocas de riego cada 40 m.

### 2-B-4) SANEAMIENTO Y DEPURACION

Las conducciones serán subterráneas y siempre por debajo de la red de suministro de agua potable.

Se ubicarán pozos de registro en todos los encuentros y cambios de dirección y rasante y cada 50 m.

Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

Se prohíbe el uso de pozos negros, autorizándose el uso de fosas sépticas en las construcciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable.

### 2-B-5) ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

El grado de electrificación en vivienda y las cargas totales se determinarán según MI BT O 10.

Sólo se permitirá el tendido aéreo en media y alta tensión en el suelo no urbanizable.

En suelo urbano el tendido en baja tensión se recomienda subterráneo, tanto el de servicio domiciliario como el de alumbrado público.

El nivel de iluminación de las vías será al menos de 15 lux.

La disposición de las luminarias será al tresbolillo o unilateral. Se cuidará la elección y diseño de las luminarias a fin de conseguir su correcta integración en el entorno. Se recomienda la utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión.

### 2-B-6) OBRAS DE JARDINERIA

Se utilizarán plantas arbustos y árboles perfectamente adaptadas a las características climáticas del municipio.

Se prohíbe la utilización en espacios públicos, de árboles resinosos, recomendándose la utilización de caducifolios.

Los árboles plantados deberán tener un porte mínimo de 2,5 m

## 3) NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

### 3.1. PREAMBULO

#### 3.1.1. DEFINICIONES DE USOS

— Uso característico: Se define como uso característico aquel que es predominante en la zona. Su reiteración tipológica caracteriza la imagen de esa parte de ciudad.

— Uso compatible: Se define como uso compatible aquel que, introducido en una zona en la que no es predominante, no implica alteraciones sustanciales en el tejido existente.

— Uso prohibido: Se define como uso prohibido aquel que implicaría alteraciones sustanciales en el tejido existente.

#### 3.1.2. DEFINICIONES DE LA EDIFICACION

— Parcela: Finca urbana o rústica que constituye una unidad predial.

— Solar: Parcela situada en suelo urbano que además cumple las determinaciones del artículo 82 de la Ley del Suelo.

— Parcela mínima: Parcela que cumple las dimensiones geométricas establecidas en las Normas.

— Parcela no edificable: Parcela que no cumple las dimensiones mínimas geométricas o que por determinaciones de la Norma no puede ser edificada.

— Rasante: Es el perfil longitudinal existente o el marcado en la Norma.

— Alineación exterior: Limite entre la propiedad privada y la propiedad pública.

— Alineación interior: Marca el fondo edificable.

— Línea de fachada: Tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

— Ancho de calle: Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle se toma como constante o parámetro que puede servir para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

— Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones hasta la línea de cornisa medida desde la rasante en la alineación exterior del edificio al vial a que de frente y en el punto medio de la línea de fachada.

— Línea de cornisa: Encuentro, entre la pared vertical de cerramiento y la cubierta tomado a cara inferior del alero.

— Línea de cumbre: Parte más alta de la cubierta.

— Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora. Se han de respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y nº de plantas.

— Medianera: Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.

— Manzana: Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

— Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.

— Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación o solo edificable en la planta baja y sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

— Linderos: Líneas de separación entre fincas o propiedades distintas.

— Retranqueo de la edificación: Es el retranqueo de la edificación respecto a la alineación del vial. Puede ser de manzana, de edificio o de planta.

— Separación de linderos: Es la distancia que debe guardar la edificación respecto a los linderos.

— Coeficiente de edificabilidad de parcela: Coeficiente en m<sup>2</sup>. de techo/m<sup>2</sup>. de suelo que, multiplicado por la superficie de la parcela, nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en la misma.

De esta superficie quedan excluidos los sótanos y los aprovechamientos bajo cubierta.

— Ocupación máxima de la parcela: Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación o por los sótanos.

— Superficie construida: Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie, medida en la misma forma.

— Sótano: Se entiende por planta sótano aquella que en la totalidad de su superficie tiene su plano de techo por debajo de la rasante.

— Semisótano: Se entiende por semisótano aquella planta que en ningún punto de su plano de techo está 1 m. por encima de cualquiera de las rasantes.

— Bajo Cubierta: Se entiende por bajo cubierta el espacio comprendido entre el forjado plano más elevado y la cubierta.

— Altura libre de planta: Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo ambos acabados.

— Patio de manzana: Es el espacio libre interior de la manzana

— Patio de parcela: Es el espacio libre interior de la parcela

— Altura de patios: Es la distancia entre la cara superior del piso del patio y la coronación más alta de las paredes que encierran dicho patio.

— Obra de rehabilitación: Será aquella que tenga por objeto restaurar y reutilizar un edificio sin proceder a su vaciado interior.