

1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana con la advertencia de que contra este acuerdo cabe interponer recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Publicas y Urbanismo en el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente, igualmente hábil, al de la presente publicación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Regimen Local en este mismo Anuncio y mediante Anexo, se procede a publicar la normativa urbanística aprobada.

Logroño a 4 de Octubre de 1993.— El Director General de Urbanismo y Vivienda.— Presidente de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, Alejandro Fdez. de la Pradilla Ochoa.

## ANEXO

### NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR I.2

#### 1.— PREAMBULO

##### 1.1. AMBITO DE APLICACION

Las presente normas especificas son de aplicación para el Suelo Apto para Urbanizar I.2, clasificado como tal en el presente documento, no siéndole de aplicación lo especificado en el apartado 5 de las vigentes NN.SS.

##### 1.2. CALIFICACION

Se establece para toda la superficie delimitada en el presente documento una única categoría de S.A.P.U. industrial.

##### 1.3. DEFINICIONES DE LA EDIFICACION

Con carácter subsidiario se utilizaran las definiciones indicadas en el apartado 3.1.4. de las NN.SS.

##### 1.4. DEFINICIONES DE USOS

Con carácter subsidiario se utilizaran las definiciones indicadas en los apartados 3.1.3., 3.2.1., 4.1.5. de las NN.SS.

#### 2.— REGLAMENTACION DE USOS

El uso dominante es el industrial.

Según las clasificaciones del uso del suelo urbano y el no urbanizable (apartados 3.2.1. y 4.2.1.) y de lo dicho en el Reglamento de Planeamiento se autorizan para el S.A.P.U. I.2 los siguientes usos:

##### a) DE LOS DEFINIDOS EN 3.2.1

- Uso residencial. Exclusivamente como vivienda de guarda.
- Uso industrial.
- Uso pequeño taller.
- Uso almacén.
- Uso comercial.

Exclusivamente mercados mayoristas, Exposición y venta y Supermercados

- Uso administrativo. Exclusivamente cuando dependan de la actividad principal.

— Uso residencial publico. Se incluyen las residencias privadas temporales para trabajadores de la actividad principal.

- Uso de garaje-aparcamiento
- Uso de bares y restaurantes

##### b) DE LOS DEFINIDOS EN 4.2.1.

— Obras o instalaciones para la primera transformación de productos productos de la explotación.

- Almacén de productos no agrarios.
- Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios.
- Otras construcciones o edificaciones industriales.
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Instalaciones hoteleras.
- Infraestructura de servicio.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra publica.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra publica.

— Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.

- Soportes de publicidad exterior.
- Imágenes y símbolos.

##### c) DE LOS DEFINIDOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso publico.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

Los planes parciales establecerán las condiciones y limitaciones especificas para cada uno de los usos permitidos, realizando unas normas para el control de la intensidad de los usos autorizados, con desvirtuar el carácter industrial principal.

#### 3.— CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE PLANES PARCIALES.

El desarrollo del S.A.P.U. I.2, se realizara mediante Planes Parciales,

pudiéndose realizar un único Plan Parcial o bien varios Planes Parciales para los sectores en que aquel se divida, En este ultimo caso los sectores deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

- Deberá tener una superficie mínima de 40.000 m2.

— Deberá necesariamente incluir en su superficie hasta el limite del perimetro próximo del S.A.P.U. I.2., materializando su cesión y urbanización, según los criterios expuestos en la Memoria.

— Se deberá resolver desde el propio Plan Parcial materialice la conexión con la Carretera C-115, de acuerdo con la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma y siguiendo las instrucciones marcadas por la Dirección General de Carreteras de la comunidad.

#### 4.— NORMAS URBANISTICAS

Se definen los siguientes parámetros que deberán ser completados por los Planes Parciales en su Normativa Especifica, entendiéndose los presentes como los menos restrictivos.

##### 4.1. USOS

Solo se admitirán los usos autorizados en el apartado 2, quedando el resto excluido de este suelo.

##### 4.2. EDIFICABILIDAD

— Coeficiente de edificabilidad global: 0,7 m2 de techo/ m2 de suelo. Es la edificabilidad bruta y se implicara sobre la totalidad del suelo del Sector.

— Ocupación de la parcela: La edificación en la parcela podra ocupar el 100% de la misma. Se estará a lo señalado en el Plan Parcial.

— Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación hasta el arranque de la cubierta es de 11 m.

— Parcela mínima: Se establece una superficie mínima de parcela de 200 m2. Se estará a lo señalado en el Plan Parcial.

— Fachada mínima: Se establece una línea de fachada mínima de 10 m.

— Separaciones mínimas: No se establecen separaciones obligatorias. Serán las señaladas en el Plan Parcial.

— Sistemas Generales: No se establecen sistemas generales, por tanto todos los sistemas que se establezcan en los Planes Parciales tendrán el carácter de Sistemas Locales.

— Aprovechamiento El aprovechamiento de los diferentes sectores se obtendrá aplicando a la superficie de los mismos el coeficiente de edificación global exclusivamente.

— Aprovechamiento medio del Sector: Es el resultado de dividir el aprovechamiento del Sector por su superficie.

— Retranqueos a la carretera C-115: Se adecuara a la Ley de Carreteras de la Comunidad y en su defecto a las instrucciones de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad.

Cesiones: La propiedad deberá realizar las cesiones establecidas en el Reglamento del Planeamiento, en el Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y en la Ley de Valoraciones.

— Sistema viario: Las calles de trafico rodado deberán contar con un ancho mínimo de 12 m de anchura total, en calles de un solo sentido se podra reducir a 6 m.

##### 4.3. NORMAS DE URBANIZACION

###### \* RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

La red de distribución se diseñara siguiendo el trazado viario o espacios de uso y dominio publico.

Las conducciones se situaran preferentemente bajo las aceras.

La red será mallada.

La presión estática en cualquier punto de la red no sera superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.

Se colocaran hidrantes de incendio de 100 mm cada 100 m. dichos hidrantes estarán conectados a la red que deberá estar dimensionada a fin de garantizar un caudal mínimo de 1.000l/min. durante dos horas y con una presión mínima de 18 m.c.d.a.

La red quedara dividida en sectores mediante llaves de paso.

###### \* RED DE SANEAMIENTO

La red se diseñara siguiendo el trazado viario o espacios

La red se situara preferentemente bajo la calzada. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20m.; reforzándose con hormigón cuando la generatriz central esté por encima de esta cota.

Se colocaran cámaras de descarga en los puntos iniciales de la red.

Se colocaran sumideros para agua de lluvia y riego cada 600m2 y la separación máxima sera de 50 m.

Se colocaran pozos de registro en acometidas a la red, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y a distancia máxima de 50m.

En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico podra acometer directamente a la red Municipal. En el supuesto contrario se garantizara el tratamiento previo a la acometida.

Se prohíben los pozos negros y fosas sépticas debiéndose instalar depuradoras en caso de no acometer directamente a la red general.

###### \* RED ELECTRICA.

Se considera una previsión mínima de 125W/m2.

La distribución en Baja Tensión será de 380/220V. y el tendido de cables podra ser aéreo o subterráneo.

###### \* ILUMINACION

En el calculo del alumbrado se considerara un valor del nivel medio de iluminación de 15 lux, a 1,5m. del pavimento, con un factor de uniformidad de 0,3.