

que no sobrepasarán los límites establecidos, o de la eficacia de las medidas correctoras que se establecerán para conseguir el mismo resultado.

En cualquier momento podrá el Ayuntamiento comprobar que no se superan los límites señalados durante el funcionamiento de la actividad autorizada y exigir la instalación de los elementos correctores precisos para reducir los efectos contaminantes a los límites marcados.

Si no se lograse reducir los efectos contaminantes a los límites marcados, se ordenará la clausura del establecimiento industrial o de la concreta actividad que produjere el efecto contaminante.

SECCION SEPTIMA. USO DE ALMACEN

Art. 5.2.24. Definición

El uso de almacén incluye aquellos locales y edificios destinados fundamentalmente a almacenamiento, sin proceso de transformación de materiales y productos que posteriormente se trasladarán a otros lugares para su uso, exposición o venta.

Además de las funciones de almacén, se permiten instalaciones y maquinaria de secado, lavado, molienda, mezcla, cortado o serrado, clasificación, etc., siempre que tengan carácter de preparación y no de transformación de productos.

Art. 5.2.25. Categorías del uso de almacén

Se establecen las siguientes categorías a efectos de su localización en las distintas zonas:

— Categoría A: Incluye los usos de almacenamiento en lonjas o sótanos de las edificaciones residenciales que no supongan molestias para las viviendas.

— Categoría B: Incluye los usos de almacenamiento en edificios independientes compatibles con la vivienda.

— Categoría C: Incluye los usos de almacenamiento en áreas destinadas específicamente al almacenamiento o en áreas industriales en las que se concrete y condicione su admisión.

SECCION OCTAVA. USO DE GARAJE

Art. 5.2.26. Definición

Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda con carácter regular de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

No se incluye en este uso cualquier tipo de local o taller para reparación de vehículos.

Art. 5.2.27. Categorías del uso de garaje

Se establecen las siguientes categorías:

— Categoría A: Garajes de uso particular o individual.

— Adosados a vivienda: superficie máxima 50 m²

— Anexos a vivienda, pero en edificios independientes de las mismas.

Superficie máxima 100 m².

— Categoría B: Garajes de uso colectivo.

— En planta baja, sótano, lonja de edificio de viviendas colectivas o sótanos anexos al edificio de viviendas.

— En edificio independiente.

— Garajes industriales: enclavados en la zona industrial, sin ninguna limitación, pudiendo admitir aparcamiento de camiones, no permitido en el resto de las categorías.

SECCION NOVENA. USO DE COMUNICACION Y TRANSPORTE

Art. 5.2.28. Definición

Se incluyen dentro del uso de comunicación y transporte las actividades de transporte terrestre, junto con sus instalaciones anexas.

Art. 5.2.29. Condiciones generales para el sistema viario

1. Se establecen como condiciones generales del sistema viario las contenidas en la Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja y demás disposiciones vigentes.

2. Las vías rodadas deberán ajustarse a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en estas Normas en los planos de Ordenación, igualmente deberán ajustarse a las determinaciones de las condiciones de urbanización.

3. Precisión de la determinación de vías del Plan.

Las líneas que delimitan la red viaria básicamente en los planos normativos, de las presentes Normas, indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones, el Plan Especial, Estudio de Detalle, o el Proyecto de Urbanización, señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos de peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección y ornamentación y elementos análogos.

Los estudios de detalle o proyectos de urbanización no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por las Normas, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas.

TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

CAPITULO I. DEFINICIONES

Art. 6.1.1. Parcela edificable

Se considerará edificable, la parcela que, reuniendo la condición de solar, según los requisitos establecidos en el artículo 1.2.5. de estas Normas, cumpla con las condiciones siguientes:

1. Frente mínimo a vía pública: 4,5 m.

2. Los linderos laterales deberán formar un ángulo no inferior a 75° C con la línea de fachada.

3. La superficie estará comprendida entre la máxima y mínima establecida para cada zona por el planeamiento.

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie las parcelas situadas junto o entre edificios ya construidos que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

Art. 6.1.2. Alineación

Es la línea establecida por las Normas y reflejada en los planos, que separa las superficies edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso y dominio público o privado.

Art. 6.1.3. Rasante

Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

Art. 6.1.4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de otras.

Art. 6.1.5. Plano de fachada

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma, estableciéndose únicamente para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

La intersección del plano de fachada con el terreno es la línea de edificación.

Con respecto a la alineación, la edificación puede encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

— En línea, cuando la alineación y el plano de edificación son coincidentes.

— Fuera de línea, cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

— Remetida, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Art. 6.1.6. Retranqueo

Es el valor obligado de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación.

Art. 6.1.7. Separación a linderos

Es la distancia medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter obligatorio propio del retranqueo al cual puede superar o igualar en su dimensión.

Art. 6.1.8. Superficie ocupable

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones establecidas en los planos y en la ordenanza de cada zona.

Art. 6.1.9. Fondo edificable

Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

Art. 6.1.10. Coeficiente de ocupación

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela.

Las construcciones enteramente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres de la parcela, siempre que se asegure la accesibilidad de bomberos, ambulancias y otros servicios públicos.

Art. 6.1.11. Edificabilidad

Edificabilidad es la relación en m²/m² entre el valor máximo total de la superficie de edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta.

Para medir la superficie total construida, se computarán todas las plantas transitables del edificio cuyo forjado de techo (cara inferior) se levante al menos un metro por encima de la rasante con independencia del uso al que se destinen.

Así mismo, se computará la superficie de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados, tales como miradores o tribunas, y los vuelos abiertos en un 50% o 100% según los criterios de Protección Oficial.

No se considerará superficie construida a efectos de cálculo de edificabilidad los siguientes espacios:

— Los soportales de uso público.

— Los patios interiores.

— Los sótanos.

— Los aprovechamientos bajo cubierta.

Art. 6.1.12. Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante. Debe entenderse por como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

De forma generalizada se admite una planta sótano.

Art. 6.1.13. Semisótano

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que tiene el plano de suelo por debajo de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. La cara inferior del forjado de techo no podrá estar a una cota inferior de 1,00 m, además de contar con iluminación y ventilación natural.