

Artículo 7.— Calificación del Suelo.

1. La calificación del suelo implica la asignación al mismo de usos y -en su caso- de intensidad de éstos y aprovechamientos urbanísticos.
2. Las presentes Normas califican el Suelo Urbano en función de los siguientes Usos Característicos:
 - Uso Residencial
 - Uso Industrial
 - Uso Público o Dotacional
 - Uso Agro-Industrial-Recreativo (Bodegas)

Capítulo 2.— CONDICIONES DE USO.**Sección Primera: Condiciones Generales.****Artículo 8.— Usos Característicos, Compatibles, Condicionados y Prohibidos.**

1. Se denomina *Uso Característico o Principal* a aquel que por su extensión en el área es dominante respecto al resto y configura el carácter de la zona.
2. Con carácter general el uso principal dominante del suelo urbano es el residencial. No obstante, existen Zonas de Ordenación dentro del Suelo Urbano de Arrúbal en las que su uso principal es diferente del residencial, estando éste prohibido o condicionado según se señale en su normativa específica.
3. Se denominan *Usos Compatibles o Tolerados* a aquéllos que pueden coexistir en la zona con el principal, bien por ser dependientes de aquel o porque, aún sin serlo, no produzcan efectos que se consideren perjudiciales para su coexistencia.
4. Se denominan *Usos Condicionados* a aquéllos que sólo pueden implantarse en la zona si se cumplen determinadas condiciones que figurarán en su ordenación específica.
5. Se denominan *Usos Prohibidos* a aquéllos que no pueden implantarse en la zona cualesquiera que sean sus características. En las presentes Normas los Usos Prohibidos se establecen por exclusión.

Artículo 9.— Uso Residencial.

1. Se considera uso residencial al uso de vivienda o alojamiento, abarcando tanto la vivienda unifamiliar como colectiva, residencias, pensiones, albergues, etc.
2. A los efectos de esta Ordenanza, se considera vivienda o alojamiento todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada, mediante su uso independiente como tal.

Artículo 10.— Uso agropecuario.

1. En los términos previstos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la legislación sectorial aplicable podrá autorizarse en el suelo urbano las instalaciones de almacenaje y manipulación de productos agrarios e industria menor agroalimentaria.
2. Se permite la coexistencia con el uso de vivienda de la cuadra para estancia del ganado de labor, y la cría 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 cría de ganado porcino en el suelo urbano en unidades de producción superiores a ocho animales adultos.
4. Toda explotación ganadera que supere los supuestos anteriores no podrá 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 de este tipo de suelo.
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.

Artículo 11.— Uso comercial y oficinas.

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 dé 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.

Artículo 12.— Uso industrial y de almacenaje.

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 (aseos, oficina, almacenaje, etc.) hasta 300 m². Se situarán únicamente en plantas bajas y su instalación debe 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 30dB de 8 a 22 horas.

- c) Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo Se ajustarán a los requisitos exigidos para la categoría b) salvo en lo referente a superficie que será de 500 m² de actividad pudiendo completarse con usos complementarios hasta 800 m². La altura máxima de edificación no podrá exceder de 7 metros. El nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28dB, 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.

3.— Estas limitaciones no tendrán vigencia en el Suelo Urbano Industrial comprendido en el Polígono Industrial "El Sequero" donde se estará a lo previsto en la Ordenanza de su Plan Parcial.

Artículo 13.— Uso Público e Institucional.

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.

Artículo 14.— Uso cultural y recreativo.

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

Será de aplicación la legislación general y fundamentalmente el 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.

Artículo 15.— Uso de aparcamiento.

1. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano, siempre que el carácter y dimensiones de la vía a la que dé frente el solar lo permita. Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. La altura libre mínima en sótano será de 2 metros.

2. El recinto de garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto del edificio con muros y forjados resistentes al fuego, con el aislamiento acústico suficiente y carecer de patios y de huecos de comunicación con espacios destinados a otros usos. Se exigirán las instalaciones y características de materiales necesarios para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios. Se permite la existencia de garajes y talleres en edificación exclusiva. En este caso la altura máxima será de 7 metros.

Sección Segunda: Ordenación Específica.**Artículo 16.— Zonas de Ordenación.**

1. Se establecen seis (6) Zonas de Ordenación en el Suelo Urbano:

- nº 1: Casco Tradicional
- nº 2: Ensanches Actuales
- nº 3: Ensanche Futuro
- nº 4: Bodegas
- nº 5: Equipamientos
- nº 6: El Sequero:

2. En el Anexo N° 1 a la presente Ordenanza figura el Fichero de Zonas de Ordenación en el cual se señala, para las seis zonas definidas su descripción, objetivos perseguidos, usos característicos, compatibles, condicionados y prohibidos, tipología de edificación, condiciones de volumen y condiciones estéticas. Estas fichas se considerarán a todos los efectos parte integrante de la presente Ordenanza, estableciéndose en ellas la ordenación específica de las diferentes zonas delimitadas en la documentación gráfica de las Normas.