
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE FUENMAYOR

TOMO II - NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I	6
CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES	6
ART. 1 OBJETO DE LA NORMATIVA	6
ART. 2 CONTENIDO DE LA NORMATIVA	6
ART. 3 FINES Y OBJETIVOS	7
ART. 4 ÁMBITO DE APLICACIÓN	7
ART. 5 VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN	7
ART. 6 NORMATIVA COMPLEMENTARIA	9
ART. 7 EFECTOS	9
ART. 8 DOCUMENTACIÓN	10
ART. 9 INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	10
ART. 10 GRADO DE VINCULACIÓN	11
ART. 11 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	11
ART. 12 INCIDENCIA DE PLAN GENERAL MUNICIPAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	11
ART. 13 REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	13
CAPÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	15
ART. 14 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	15
ART. 15 TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS	15
ART. 16 PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR	20
ART. 17 GESTIÓN URBANÍSTICA	21
ART. 18 ACTUACIONES INDIVIDUALIZADAS	22
ART. 19 UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN	22
CAPÍTULO 3: CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN	25
ART. 20 ACTOS SUJETOS A LICENCIA	25
ART. 21 OBRAS MAYORES Y MENORES	26
ART. 22 TIPOS DE OBRAS	27
ART. 23 LICENCIAS URBANÍSTICAS	28
ART. 24 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN	30
ART. 25 LICENCIAS DE ACTIVIDAD	31

ART. 26	AUTORIZACIONES CONCURRENTES	32
ART. 27	CADUCIDAD Y PRÓRROGA	32
ART. 28	CAMBIO DE USO	33
ART. 29	CÉDULAS INFORMATIVAS	33
ART. 30	ORDENES DE EJECUCIÓN	35
ART. 31	DECLARACIÓN DE RUINA	35
ART. 32	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	36
ART. 33	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	36
ART. 34	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	38
ART. 35	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SIN DELIMITAR.....	38
ART. 36	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	39
ART. 37	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	40
ART. 38	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO.....	41
CAPÍTULO 5: RÉGIMEN DE LOS USOS		41
ART. 39	OBJETO.....	41
ART. 40	TIPOS DE USOS	42
ART. 41	CLASES DE USOS	43
ART. 42	USO RESIDENCIAL	43
ART. 43	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS	44
ART. 44	CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS	48
ART. 45	USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.....	48
ART. 46	CONDICIONES DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.....	48
ART. 47	USO DE SERVICIOS TERCARIOS	51
ART. 48	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL	56
ART. 49	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS	60
ART. 50	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO.....	61
ART. 51	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOSTELERO DE SERVICIOS	62
ART. 52	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS RECREATIVOS Y OTROS SERVICIOS TERCARIOS	63
ART. 53	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	63
ART. 54	USO INDUSTRIAL	64
ART. 55	USO AGROPECUARIO.....	65
ART. 56	CONDICIONES DEL USO AGROPECUARIO.....	66
ART. 57	USO DOTACIONAL.....	66
ART. 58	APLICACIÓN DEL USO DOTACIONAL.....	68
ART. 59	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DOTACIONAL.....	69
ART. 60	CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL	70
ART. 61	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	71
ART. 62	CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	71

CAPÍTULO 6: NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	71
ART. 63 PARCELA.....	72
ART. 64 ALINEACIONES.....	73
ART. 65 RETRANQUEOS.....	74
ART. 66 RASANTE OFICIAL.....	75
ART. 67 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	75
ART. 68 MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES.....	76
ART. 69 ALTURA MÍNIMA DE PLANTA.....	78
ART. 70 ALTURA EN PATIOS.....	79
ART. 71 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.....	79
ART. 72 PLANTA SEMISÓTANO.....	80
ART. 73 PLANTA SÓTANO.....	80
ART. 74 CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	80
ART. 75 PLANTA BAJA.....	81
ART. 76 ENTREPLANTA.....	81
ART. 77 PLANTA PISO.....	81
ART. 78 ÁTICOS.....	81
ART. 79 EDIFICACIÓN BAJO CUBIERTA.....	81
ART. 80 EDIFICABILIDAD.....	82
ART. 81 SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUIDA.....	83
ART. 82 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.....	83
ART. 83 SUPERFICIE MÁXIMA OCUPABLE DE PARCELA.....	83
ART. 84 FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE.....	83
ART. 85 CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA.....	84
ART. 86 CONSTRUCCIONES AUXILIARES.....	86
ART. 87 PATIOS.....	86
ART. 88 CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.....	88
ART. 89 CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA.....	89
ART. 90 APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO.....	89
ART. 91 VESTÍBULOS.....	89
ART. 92 ESCALERAS.....	90
ART. 93 RAMPAS.....	91
ART. 94 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	91
ART. 95 PROTECCIONES.....	91
ART. 96 CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	91
ART. 97 VALLADO DE LOCALES DIÁFANOS EN PLANTA BAJA Y PARCELAS NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO.....	92
ART. 98 TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS Y PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.....	92
ART. 99 MARQUESINAS Y TOLDOS.....	93
ART. 100 RÓTULOS.....	93

CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	94
ART. 101 GENERALIDADES	94
ART. 102 RED VIARIA	95
ART. 103 ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES	98
ART. 104 ITINERARIOS PEATONALES	98
ART. 105 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	99
ART. 106 ALUMBRADO PÚBLICO	99
ART. 107 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	101
ART. 108 ABASTECIMIENTO DE AGUA	103
ART. 109 SANEAMIENTO	105
ART. 110 DEPURACIÓN	106
ART. 111 INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	106
ART. 112 TELECOMUNICACIONES	107
CAPITULO 8: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	108
ART. 113 GENERALIDADES	108
ART. 114 CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS	108
ART. 115 RED DE CARRETERAS	109
ART. 116 PROTECCIÓN DE VÍAS FÉRREAS	110
ART. 117 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	110
ART. 118 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	110
ART. 119 DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MÁRGENES	111
ART. 120 DE LOS SISTEMAS ACUÍFEROS	112
ART. 121 DE LOS ECOSISTEMAS DE RIBERA	113
ART. 122 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	113
ART. 123 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	115
ART. 124 CRITERIOS EN EL RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE	115
ART. 125 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	116
TÍTULO II	117
CAPÍTULO 9: SUELO URBANO	117
ART. 126 ÁMBITO DE APLICACIÓN	117
ART. 127 CATEGORÍAS DE SUELO URBANO	117
ART. 128 DESARROLLO DEL SUELO URBANO	117
ART. 129 ZONAS DE ORDENANZA	118
ART. 130 ZONAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INCORPORADO	119
ART. 131 ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	119
CAPÍTULO 10: SUELO URBANIZABLE	120
ART. 132 ÁMBITO DE APLICACIÓN	120
ART. 133 CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE	120
ART. 134 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	120

ART. 135	RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	121
ART. 136	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	121
ART. 137	CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:	122
ART. 138	RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	123
ART. 139	APROVECHAMIENTO MEDIO	124
CAPÍTULO 11: SUELO NO URBANIZABLE.....		124
ART. 140	ÁMBITO DE APLICACIÓN	124
ART. 141	CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	124
ART. 142	GRADOS DE PROTECCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....	125
ART. 143	ZONAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	125
ART. 144	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.....	125
ART. 145	RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	126
ART. 146	CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS	126
ART. 147	USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE	127
ART. 148	CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	132
TÍTULO III PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....		142
CAPÍTULO 12: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		142
ART. 149	OBJETO	142
ART. 150	ÁMBITO	142
ART. 151	NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	142
ART. 152	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	144
ART. 153	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	145
ART. 154	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS.....	145
ART. 155	AUTORIZACIÓN PREVIA	146
ART. 156	TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS	146
ART. 157	MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.....	147
ART. 158	ESUDOS	147
ART. 159	PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CALLES	148
ART. 160	REGULACIÓN DE ALTURAS EN LOS EDIFICIOS COLINDANTES A LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.....	148

TÍTULO I

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1 Objeto de la normativa

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General Municipal de Fuenmayor.

ART. 2 Contenido de la normativa

Las Normas Urbanísticas se organizan en tres títulos y un total de 12 capítulos.

El Título I contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación que a la fecha de redacción del Plan General Municipal son los siguientes:

- **Legislación básica:** Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, en su versión modificada por el Real Decreto Ley 4 /2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización. Artículos vigentes del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados vigentes en la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998.
- **Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:** Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- **Legislación supletoria:** Reglamentos de Planeamiento Urbanístico, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística, y Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobados respectivamente por los Decretos 2159/1978, de 23 de junio; 3288/1978, de 25 de agosto; 2187/1978, de 23 de junio; y 635/1964, de 5 de marzo, vigentes en virtud de la Disposición Final Primera de la Ley 10/1998, en todo lo que no se opongan a la misma.

El Título II desarrolla, en tres capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan General Municipal.

El Título III establece las normas específicas para la protección del patrimonio cultural.

ART. 3 Fines y objetivos

La finalidad del Plan General Municipal es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General Municipal se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 54 a 66 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

ART. 4 Ámbito de aplicación

El Plan General Municipal de Fuenmayor comprende todo el territorio de su término municipal.

ART. 5 Vigencia, revisión y modificación

El Plan General Municipal de Fuenmayor entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

5.1. Revisión

Procederá la revisión del Plan General Municipal cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial establecido, que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General Municipal. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General Municipal.

- b) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General Municipal.
- c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

5.2. Modificaciones puntuales

Se considera modificación del Plan General Municipal toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior.

El Plan General distingue entre aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte de su contenido documental, no corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general sino al de su desarrollo.

A los efectos previstos en los artículos 102 y 103 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, para la tramitación como modificaciones del Plan General Municipal, tendrán la consideración de determinaciones que por su naturaleza y alcance corresponden al nivel y rango de planeamiento general, las siguientes:

- a) La clasificación del suelo no derivada de las decisiones propias de la Revisión del Plan.
- b) La calificación urbanística del suelo urbano reflejada en los correspondientes planos.
- c) Los usos globales característicos y los considerados como incompatibles en la normativa.
- d) La protección del suelo no urbanizable
- e) La delimitación de sectores en suelo urbanizable o de ámbitos de ordenación en suelo urbano remitidos a Planes Especiales, salvo correcciones o ajustes de límites que no alteren en una superficie superior al 15% de su superficie, siendo estos ajustes competencia de las figuras de planeamiento de desarrollo.
- f) Las condiciones de delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado.
- g) La asignación de aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

- h) La asignación de densidades de los diferentes sectores de suelo urbanizable.
- i) La definición de los sistemas generales de la ciudad y territoriales.

5.3. Modificaciones cualificadas

Se consideran modificaciones cualificadas aquellas que tengan por objeto incrementar el volumen edificable de una zona residencial, alterar la zonificación o uso urbanístico de los espacios libres o clasificar suelo urbano. En todos estos casos, para su tramitación, la modificación deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

ART. 6 Normativa complementaria

En todo lo regulado por el Plan General Municipal se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria, de acuerdo con el sistema de fuentes enumerado en el art. 2 de la presente Normativa.

ART. 7 Efectos

El Plan General Municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 95, 97, y 98 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos del art. 164 del Reglamento de Planeamiento y que a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

ART. 8 Documentación

El Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

1. Memoria de ordenación
2. Memoria de gestión
3. Normas urbanísticas
4. Planos de ordenación
5. Planos de gestión
6. Programa de actuación
7. Estudio económico-financiero
8. Catálogo de bienes protegidos

ART. 9 Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General Municipal

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General Municipal, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normas urbanísticas
2. Planos de ordenación
3. Planos de gestión
4. Memoria de gestión
5. Memoria de ordenación
6. Programa de actuación
7. Estudio económico-financiero

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los

Planos de información y la Memoria, se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

ART. 10 Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

ART. 11 Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente normativa para cada clase y categoría de suelo podrán admitirse en los supuestos señalados y en todo el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art.17 de la Ley 6/1998, de 23 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

ART. 12 Incidencia de Plan General Municipal sobre las edificaciones existentes

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General Municipal sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por los apartados siguientes, de acuerdo con el art. 99 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

12.1. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo.

Se consideran fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento:

- a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General Municipal, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General Municipal, o que incumplan las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad e higiene, medio ambiente, etc. en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.

En las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, admitiéndose las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la edificación afectada en un plazo de quince años, desde la aprobación del Plan, y con renuncia expresa al incremento del valor de expropiación que dichas obras pudieran significar.

12.2. Edificios e instalaciones fuera de ordenanza

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal y disconformes con las ordenanzas propuestas.

Las edificaciones fuera de ordenanza siempre que se atengan a lo expresado en el siguiente apartado, **Causas de fuera de ordenanza**, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General Municipal, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Ordenanza que les corresponda.

12.3. Causas de fuera de ordenanza

Construcciones permitidas y prohibidas (ver cuadro).

ART. 13 Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General Municipal. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de del Suelo y en los Capítulos I, II, III, y IV, del Título I de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

ACTUACIONES EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENANZA

Actuaciones Permitidas	Causa de la Situación F.O.	Ampliación de la edificación		Edificación Nueva según Ordenanzas	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación de la edificación
		Conservación de la edificación	En altura					
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley 5/1999.	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza (1)	SI, salvo en la edificación afectada por la causa fuera de la ordenanza (2)	SI	SI	SI	SI	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley 5/1999	NO	NO	NO	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley 5/1999	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	NO	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley 5/1999	NO	SI, con arreglo a la ordenanza	salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza (1 y 2)	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Retranqueo de la Edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley 5/1999.	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza	SI	SI	SI, siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Uso característico	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley 5/1999.	NO	NO	SI, con el uso característico permitido en ordenanza	SI	SI	NO	NO

(1) La superficie construida de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.

(2) La ocupación de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

CAPÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART. 14 Condiciones generales para su desarrollo

Según establece el artículo 4 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y 86 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, corresponde al Ayuntamiento de Fuenmayor el desarrollo de este Plan General Municipal, sin perjuicio del concurso de los particulares, regulado tanto en el citado texto legal y sus reglamentos como en la presente Normativa.

La aplicación del Plan General Municipal se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares, tal como prevén los artículos 4 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y 81 y 83 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del Plan General Municipal, así como colaborar en la gestión o ejecución.

ART. 15 Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General Municipal, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

El Plan General Municipal podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

15.1. Planes especiales

En desarrollo de las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres y aéreas, el abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energías y otras análogas.
- Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos, protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano y natural, para su conservación y mejora.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General Municipal, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, de los sistemas generales de infraestructuras, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios de interés público y social.
- Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos, y protección del medio ambiente, de la naturaleza, y del paisaje.
- Reforma interior en suelo urbano.
- Desarrollo de obras de saneamiento.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

Cuando el Plan General Municipal no contuviese determinaciones detalladas, y en las áreas que constituyan una unidad que lo justifique, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento de agua y saneamiento, y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

- Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico, del medio urbano, y de sus vías de comunicación.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y preceptos supletorios del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 75 de la Ley.

15.2. Planes parciales

Los Planes parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones y documentación fijados por los artículos 73 y 74 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los Planes parciales en suelo urbanizable no delimitado, deberán contener además de las determinaciones correspondientes al suelo urbanizable delimitado, las siguientes determinaciones:

- Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal, y la estructura general del territorio.
- Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, garantizando el adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
- Justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el convenio.

15.3. Estudios de detalle

Los Estudios de detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal, contendrán las determinaciones y documentación fijados por el artículo 78 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

15.4. Proyectos de urbanización

Para la ejecución integrada de las obras de urbanización correspondientes a los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento, es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por el artículo 79 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículos 67 y 79).

15.5. Proyectos de obras ordinarias

Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización que no correspondan al supuesto anterior contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinación del Plan General y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

15.6. Proyectos de compensación

El proyecto de compensación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística, en el sistema de actuación de compensación, mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los Proyectos de Compensación se redactarán según el procedimiento establecido en los artículos 121 a 128 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística.

15.7. Proyectos de reparcelación

El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística, en el sistema de actuación de cooperación, mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los Proyectos de reparcelación se redactarán según el procedimiento establecido en los artículos 129 a 140 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística.

15.8. Proyectos de expropiación

Los Proyectos de expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, dotaciones locales en suelo urbano consolidado, o para el desarrollo del sistema de actuación por expropiación. Se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, artículos 141, 142 y 143 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, artículos 197 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

15.9. Proyectos de parcelación

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de reparcelación o compensación, que estará sujeto a concesión de licencia. El Proyecto que se formule habrá de atenerse a las determinaciones establecidas en los artículos 193 a 197 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación con el término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de las fincas segregadas o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo no urbanizable, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.
- Las segregaciones de parcelas en suelo no urbanizable cumplirán las dimensiones mínimas y demás determinaciones establecidas por la Legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

ART. 16 Planes de iniciativa particular

Los particulares podrán elaborar, y elevar a la administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones puntuales del planeamiento municipal que no adopten nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, que implique la adopción de un modelo territorial distinto. En estos casos se deberá atener la formulación de la modificación puntual a lo expresado en los artículos 100 a 104 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En dichos casos se deberán especificar el conjunto de compromisos adquiridos entre los particulares y el Ayuntamiento.

Los compromisos que se adquieran entre los particulares y el Ayuntamiento deberán hacer referencia como mínimo a:

- a) Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en el presente Plan General Municipal.

- b) La realización de las obras de urbanización en los términos previstos en el Plan de Etapas, y que no podrán exceder de 10 años.
- c) La contribución de los sucesivos propietarios en orden a la conservación de la urbanización y de los sistemas generales unidos a su ejecución.

Las garantías patrimoniales habrán de ser suficientes en relación con la entidad económica de los compromisos, debiéndose justificar especialmente esta suficiencia en la documentación del Plan.

En su caso se hará constar mediante inscripción en el Registro de la Propiedad los compromisos asumidos por el propietario en cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, sobre la inscripción de actos de naturaleza urbanística

El incumplimiento de las obligaciones dará lugar por parte del Ayuntamiento a la adopción, en concepto de policía urbanística, de alguna de las siguientes medidas:

- a) Ejecución de las garantías.
- b) Revocación del Plan.
- c) Sanción pecuniaria en proporción adecuada a la gravedad del incumplimiento, instruyéndose a tal efecto el oportuno expediente.

ART. 17 Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano:** Plan General Municipal y en los casos que se determine Plan Especial, o Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y licencia de edificación.

- **Suelo urbanizable delimitado:** Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación o Compensación, y cuando así se determine Plan Especial o Estudio de Detalle, y licencia de edificación.
- **Suelo urbanizable no delimitado:** Plan Parcial, que además debe de cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 74 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación o Compensación, y cuando así se determine Plan Especial o Estudio de Detalle, y licencia de edificación.
- **Suelo no urbanizable:** Plan Especial y licencia de edificación para los casos recogidos en el artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones y en los artículos 51 y 52 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- **Sistemas generales:** directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.
- **Sistemas locales:** en suelo urbano pueden desarrollarse directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

ART. 18 Actuaciones individualizadas

Las actuaciones individualizadas tienen por objeto completar la urbanización en suelo urbano consolidado y ejecutar la cesión de la parte de los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por planeamiento siempre que no superen el límite máximo del 10% de la superficie total de la finca, cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, para que puedan adquirir la condición de solar cuando aun no la tuvieran.

La gestión de estas actuaciones individualizadas se llevará a cabo mediante edificación directa, previa cesión de los terrenos fuera de las alineaciones, y ejecución a su costa de las obras de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11, y 113 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

ART. 19 Unidades de ejecución y sistemas de actuación

Las Unidades de ejecución son ámbitos delimitados en el planeamiento, o mediante procedimiento específico, en sectores de suelo urbano no consolidado, operaciones

de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado, y de suelo urbanizable delimitado, para su ejecución integrada completa.

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Las unidades de ejecución en suelo urbano estarán delimitadas por el Plan General Municipal. Para la delimitación de otras nuevas o modificación de las existentes se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación
- b) Cooperación
- c) Expropiación
- d) Concesión de obra urbanizadora

Corresponde al Ayuntamiento establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

No obstante el sistema adoptado podrá ser objeto de modificación justificada, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el artículo 115.2 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

19.1. Sistema de compensación

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación.

El sistema de compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 121 a 128 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

19.2. Sistema de cooperación

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

El sistema de cooperación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 129 a 140 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

19.3. Sistema de expropiación

La expropiación como sistema de actuación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. Su utilización a iniciativa del Ayuntamiento o de otra administración pública con potestad expropiatoria se aplicará:

- a) Cuando se den especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas.
- b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

El sistema de expropiación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 141 a 143 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, artículos 33 a 40 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, y 194 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

19.4. Sistema de concesión de obra urbanizadora

Cuando por razones de necesidad, urgencia, o construcción de viviendas de protección pública, la Administración actuante podrá otorgar la concesión de la obra urbanizadora, asumiendo el concesionario la realización de las obras de urbanización, y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

El sistema de concesión de obra urbanizadora se rige por las determinaciones de los artículos 144 a 147 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

CAPÍTULO 3: CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ART. 20 Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 179 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la presente Normativa.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por administraciones públicas distintas de la municipal o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, en los términos establecidos en el artículo 183 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

20.1 Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 179 a 183 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el Plan General Municipal.

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Plan General Municipal, de la legislación aplicable, o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

20.2 Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en los artículos 181 y 182 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

ART. 21 Obras mayores y menores

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de este Plan General Municipal, se distinguen:

Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
- Las de movimiento de tierras.
- Las de demolición de cualquier tipo de edificación.

Obras menores:

Aquellas de sencilla técnica y que no precisen elementos estructurales, salvo aquellas que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del registro catastral, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

ART. 22 Tipos de obras

22.1. Obras en edificios existentes

Obras de conservación o mantenimiento: obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

Obras de consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales.

Obras de restauración: Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.

Obras de rehabilitación: Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

Obras de reestructuración: Son obras de reestructuración las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir, a las

características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Obras de reforma y/o ampliación: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.

Obras de adición de plantas: comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente que se conserva.

Obras de demolición: Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

22.2. Obras de edificación de nueva planta

Obras de reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

Obras de nueva planta: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

ART. 23 Licencias urbanísticas

23.1. Objeto

Tienen por objeto la autorización cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realice en el suelo o en el subsuelo.

23.2. Condiciones y procedimiento

Obra mayor

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Oficial, ajustado a las Normativa general de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Obra menor

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

La concesión de estas licencias es atribución exclusiva de la Alcaldía, y se expedirá directamente por los Servicios Técnicos Municipales mediante el sistema de comparecencia y pago de la tasa correspondiente el mismo día en que se solicite, considerándose la liquidación con un carácter provisional a resultas de las posteriores comprobaciones que se verifiquen por los servicios técnicos municipales

23.3. Integración en el entorno

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento examinarán la integración de los nuevos edificios en el entorno urbano pudiendo exigir, en función de la habilitación legal que brinda el artículo 138.b) del Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, modificaciones estéticas que mejoren su adecuación.

23.4. Cartel informativo

Toda obra ya sea mayor o menor que se ejecute en el término municipal deberá disponer un cartel de obligatoria instalación en un sitio visible de la obra, informativo de la licencia concedida.

ART. 24 Licencias de primera ocupación

24.1. Objeto de la licencia

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la utilización de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que fueron concedidas las licencias y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones de su destino específico.

Se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

24.2. Solicitud y documentación

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento, presentando el certificado final de obra, suscrito por el técnico redactor y que contemplará obligatoriamente el presupuesto final de la misma, y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de la edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

El Ayuntamiento, podrá comprobar que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción.

24.3. Resolución y efectos

El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será, como máximo, de dos meses, salvo reparos subsanables, estando sujetas al régimen de silencio positivo.

La obtención de licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

Para la declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

ART. 25 Licencias de actividad

25.1. Objeto

La licencia de actividad se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

25.2. Solicitud y documentación

La solicitud de licencia para acondicionamiento de locales en los que se vayan a desarrollar actividades calificadas, deberá ir acompañada de Proyecto y Memoria ambiental redactados por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

La memoria ambiental comprenderá en todo caso, una descripción de la actividad, si incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras y preventivas, en su caso, y programa de vigilancia ambiental propuesto, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

Los locales destinados a actividades calificadas cumplirán las condiciones de la Ordenanza correspondiente de la Normativa particular del Plan General Municipal, así como las determinaciones específicas de su Memoria y calificación ambiental, y resto de la normativa sectorial y municipal que les resulte de aplicación, en especial las instrucciones técnicas aprobadas para la regulación de las actividades sometidas a calificación.

ART. 26 Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado, o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En los supuestos en que sea preceptiva licencia de actividad y, además, licencia urbanística, será objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, se notificará así al interesado y se entenderá denegada la segunda.

ART. 27 Caducidad y prórroga

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por igual período la obra o actividad amparada por la licencia.

El Ayuntamiento, según establece el art. 49 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados una ampliación del plazo

establecido que no excederá de 6 meses, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudica derechos de terceros.

ART. 28 Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

ART. 29 Cédulas informativas

29.1. Cédula de urbanización.

La cédula de urbanización es el documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de una actuación urbanística y su correcta implantación territorial.

Se expedirá por el Ayuntamiento a petición de cualquier propietario incluido en el ámbito de la actuación, acompañando un avance de planeamiento del sector a desarrollar.

La cédula de urbanización contendrá las condiciones y requisitos exigidos por el planeamiento urbanístico y la ordenación territorial, así como las posibilidades o alternativas de conexión a las infraestructuras existentes o previstas en el municipio, sin perjuicio de otras determinaciones legalmente establecidas.

También podrá solicitarse dicha cédula para suelo urbanizable delimitado, a fin de concretar los requisitos a exigir en el planeamiento de desarrollo.

La cédula de urbanización vinculará a la administración actuante respecto de la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo.

La cédula caducará a los dos años de su emisión y, en todo caso, por modificación del planeamiento que le afecte.

29.2. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

29.3. Cédula de edificación

La cédula de edificación determinará las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, que sirva de base para la redacción del proyecto correspondiente. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud.

29.4. Alineaciones y rasantes oficiales

La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y

fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos, y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud y ajustarla a la realidad fáctica y jurídica.

ART. 30 Ordenes de ejecución

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el art.19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, artículos 184 y 185 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ART. 31 Declaración de ruina

El artículo 186 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, establece los casos en que puede declararse la situación legal de ruina.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ART. 32 Protección de la legalidad urbanística

La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Fuenmayor se regirá por lo dispuesto en los Capítulos I, y II, del título VIII de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, por resultar materia de reserva legal.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ART. 33 Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de los arts.7 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, artículo 6 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente Plan General Municipal clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable, y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Suelo no urbanizable: de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley 6/1998, estatal, y 12 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, es aquél en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección el dominio público.
- Que el Plan General Municipal considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, según queda justificado en la Memoria de Ordenación.
- Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiría el establecimiento de estos, bien sea para

evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación, o cualquier otro tipo de calamidad.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en la presente Normativa.

El **suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 10 de la Ley 6/1998, estatal, y 22 y 23 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, comprende aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, y que el Plan General Municipal declare adecuados para ser urbanizados, en alguna de sus categorías:

- a) **Suelo delimitado**, el previsto en los sectores de urbanización prioritaria prevista en el Plan General Municipal, para garantizar un desarrollo urbano racional
- b) **Suelo no delimitado**, el suelo urbanizable restante.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 10 de estas Normas.

Constituyen el **suelo urbano**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 8 de la Ley 6/1998, estatal, y 8 y 9 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, aquellos terrenos que el planeamiento determine por disponer del grado de urbanización o de edificación mínimo requerido por la legislación vigente o aquellos que en ejecución del Plan General lleguen a alcanzar tal situación. Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 9 de estas Normas.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado: Tendrán esta consideración los terrenos a los que el Plan General Municipal reconozca este carácter por no resultar necesario procesos integrales de urbanización y edificación. Podrán estar sometidos a procesos de renovación o reforma interior.

- b) Suelo urbano sin consolidar: Tendrán esta consideración los terrenos clasificados por el Plan General Municipal como urbanos, y que el mismo remita a procesos integrales de urbanización y/o edificación.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

ART. 34 Régimen del suelo no urbanizable

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable en este Plan General Municipal se recogen en el artículo 15 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones, instalaciones, actividades, y usos autorizables en suelo no urbanizable, serán las establecidas en el artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en los artículos 16 a 21 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y en su desarrollo en la normativa específica de cada zona de ordenación de suelo no urbanizable que se establece en el presente Plan General Municipal.

ART. 35 Régimen del suelo urbanizable sin delimitar

Mientras no se apruebe la ordenación detallada, con las condiciones específicas de urbanización, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sin delimitar, estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el régimen de suelo no urbanizable, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, que no podrán ser inferiores a las fijadas en los artículos 24.3 y 60.b) de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Dichos requisitos son los correspondientes al suelo urbanizable delimitado; y además los propietarios deben costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como, si se precisara, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas generales, así como la previsión, cesión, y urbanización de terrenos en una cuantía no inferior al 5% de la superficie total ordenada, destinada a dotaciones de carácter general, con independencia de las dotaciones locales del sector.

ART. 36 Régimen del suelo urbanizable delimitado

La transformación del suelo clasificado como urbanizable delimitado en el Plan General Municipal comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 24 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja:

- a) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales de dominio público incluidos o adscritos al sector.
- b) Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento medio del sector, ya urbanizados; o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido legalmente.
- c) Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones, y demás servicios públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares determinados en la Ley.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento, en los plazos previstos.
- f) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos previstos cuando el Plan Parcial así lo establezca

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en esta clase de suelo, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes especiales de infraestructuras, y las de carácter provisional previstas en la Ley.

ART. 37 Régimen del suelo urbano.

37.1. Suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y ceder los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el Plan General Municipal, siempre que no superen el 10% de la superficie total de la finca.

37.2. Suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

- a) Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local establecidas o adscritas por el planeamiento.
- b) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General Municipal, incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
- c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- d) Costear la urbanización de la unidad de Ejecución en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento, cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.
- e) Solicitar licencia de edificación, y edificar los solares en los plazos que establezca el planeamiento.

ART. 38 Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General Municipal establece en el plano de calificación las distintas áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo no urbanizable zonas de protección por su interés medioambiental, agrícola, cultural, geológico o ecológico, determinando para cada una de ellas unas Normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

CAPÍTULO 5: RÉGIMEN DE LOS USOS

ART. 39 Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los planeamientos incorporados (URPI).
- b) En suelo urbanizable delimitado, con carácter global e incompatible, para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
- c) En suelo urbanizable no delimitado los usos globales e incompatibles para cada área del territorio así clasificada.
- d) En suelo no urbanizable se establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General Municipal también establece un régimen de usos transitorio que será de aplicación en suelo urbanizable mientras no se produzca la transformación del suelo.

ART. 40 Tipos de usos

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta Normativa como uso característico, uso complementario, uso compatible, uso condicionado y uso prohibido.

1. Uso característico

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso compatible

Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo llegar, incluso, a sustituir el uso característico.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.

3. Uso complementario

Es aquél, relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que puede localizarse físicamente de forma independiente.

4. Uso condicionado

Es aquél cuya implantación depende del uso característico, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste.

5. Uso prohibido

Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede

quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de los restantes usos.

ART. 41 Clases de Usos

A los efectos del Plan General, los usos se clasifican en los siguientes grupos:

- Residencial:
 - Vivienda
 - Residencia Comunitaria.
- Garaje-aparcamiento.
- Servicios terciarios:
 - Comercial
 - Oficinas
 - Hotelero
 - Hostelero
 - Servicios Recreativos
 - Estaciones de suministro de combustibles
 - Otros servicios terciarios
- Industrial:
 - Industria en general
 - Almacenaje
- Agropecuario
- Dotacional:
 - Deportivo
 - Equipamientos
 - Servicios de la Administración Pública
 - Servicios urbanos
 - Servicios infraestructurales urbanos.
- Espacios libres y zonas verdes.

ART. 42 Uso residencial

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

42.1. Clasificación

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

1. Vivienda

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar.

Se distinguen tres categorías:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

b) Vivienda colectiva: es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

c) Vivienda rural: es aquella relacionada con la explotación agraria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.

2. Residencia comunitaria

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

ART. 43 Condiciones de las viviendas

43.1. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cuál deberá ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio libre privado que cumpla con las siguientes condiciones:

- La superficie será superior o igual a 250 m².
- En él podrá inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto será superior o igual a la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma o del cuerpo de edificación enfrenteado si éste fuere superior.
- Este espacio tendrá un acceso directo libre de obstáculos desde la vía pública que deberá contar con una anchura mínima de 4 m.

La pieza habitable tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación

No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos, excepto en vivienda unifamiliar.

43.2. Condiciones de iluminación y ventilación

En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente de la galería a la fachada sea al menos de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de luces, parcela o manzana.

La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

43.3 Condiciones de servicios e instalaciones

Agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

Energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

Red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo rústico.

Servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Dentro del casco tradicional los contadores de las distintas Compañías se deberán adecuar a las condiciones estéticas tipificadas por el Ayuntamiento.

43.4. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 9 m².
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo registralmente con el uso de trastero.

43.5. Tendaderos

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, de al menos 2 m² de superficie, para tender ropa, que no será visible desde el espacio público, y en caso de dar frente al

mismo se protegerá visualmente de forma que se dificulte la visión de la ropa tendida.

No será obligatorio en caso de existir tendedero común.

No se permite la instalación de tendederos en la fachada a la vía pública, ni en los patios abiertos a fachada.

43.6. Aparcamiento

Será obligatorio disponer de, al menos, una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m² de techo destinados a uso terciario, en el interior de la parcela, preferentemente en sótano, sin perjuicio de lo dispuesto en cada una de las zonas de ordenanzas.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación uso.

El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes casos:

- a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que el cumplimiento de lo establecido obligue a la construcción de más de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, limitando en este caso el número de plazas a las contenidas en dichas plantas, siempre que ocupen toda la parcela.
- b) Cuando al ubicar en una sola planta destinada exclusivamente a aparcamiento todas las plazas exigidas, con las dimensiones especificadas en la Norma correspondiente, el cómputo total de las mismas sea como máximo inferior en dos a las exigibles, éstas podrán suprimirse.
- c) No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas que supongan ampliación de las existentes.

Quedarán exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso.

Los edificios residenciales construidos en calles peatonales deberán cumplir esta ordenanza, salvo que si, por problemas de accesibilidad u otros, el Ayuntamiento decida eximirles de su cumplimiento.

ART. 44 Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 250 m² y no supere los 10 dormitorios. En residencias mayores serán de aplicación complementaria las condiciones correspondientes a los edificios destinados al uso hotelero.

La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada cinco habitaciones, si no se señala otra cosa en la normativa particular correspondiente.

ART. 45 Uso de garaje-aparcamiento

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

Se distinguen el garaje o aparcamiento privado y el aparcamiento público.

1. Garaje-aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotacional al servicio de los usos de un edificio, o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

2. Aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

ART. 46 Condiciones del uso de garaje-aparcamiento

46.1. Localización

- a) El garaje-aparcamiento privado se implantará en los espacios privados siguientes:

- En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.
 - En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- b) El garaje-aparcamiento público de iniciativa privada o pública se podrá implantar bajo suelos calificados como zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan General Municipal.

46.2. Superficie y dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre suficiente; si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.
- La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m² (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)
- La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,20 m, medidos bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones.
- En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.
- Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será del 2% sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. En los aparcamientos de superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3 m.

46.3. Accesos

- Los garajes y aparcamientos deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3 m, debiendo garantizar en todo caso el proyecto de edificación la viabilidad del mismo.
- Las rampas de acceso a garajes tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos, excepto los cuatro primeros metros medidos desde la línea de fachada, en que la pendiente máxima será del 1%, y del 12% en tramos curvos.
- Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5 m.
- Se dispondrá de un acceso para peatones independientemente de la rampa de acceso de vehículos.
- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.
- Se permitirá el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo y ancho mínimos de 6 m x 3 m.
- La puerta del garaje no sobrepasará, en ningún punto, la alineación oficial. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
- Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

46.4. Ventilación e iluminación

- La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje.

- Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.
- En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, 15 m de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.
- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas; las instalaciones de energía responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas vigente.
- Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

ART. 47 Uso de servicios terciarios

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

47.1. Clasificación

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

1. Comercial

Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

A. Categorías

Se divide en las siguientes categorías:

a) Pequeño comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión:

- No superior a 250 m² de superficie útil del local destinada al público, en comercios alimentarios.
- No superior a 500 m² de superficie útil del local destinada al público, en comercios no alimentarios.

b) Mediano comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos bien sea independientes, con una superficie útil del local destinada al público comprendida:

- Entre 250 y 800 m² en comercios alimentarios.
- Entre 500 y 1.500 m² en comercios no alimentarios.

O bien sea agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para las grandes superficies.

c) Grandes superficies

Cuando la actividad comercial se desarrolle e establecimientos que, operando bajo una o varias firmas comerciales, alcancen una superficie útil destinada al público:

- Superior a 800 m² en comercios alimentarios.
- Superior a 1.500 m² en comercios no alimentarios.

Se entiende por superficie útil del local destinada al público tanto la superficie de la actividad principal -comercio al por mayor o menor- como las secundarias de prestación de otros servicios privados al público, así como las zonas no accesibles al público como zona de ventas, mostradores, etc.

B. Situaciones

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja asociada o no a otras plantas de edificio, sótano o semisótano.
- Localizado en edificio exclusivo.

2. Oficinas

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase uso:

- a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, ligado o no a plantas primera o semisótano.
- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- En edificio exclusivo.

3. Hotelero

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

A. Categorías

Se establece las siguientes categorías:

- a) Hasta 10 dormitorios o 200 m² edificadas.
- b) De 11 a 30 dormitorios o de 201 m² a 600 m² edificadas.

c) Más de 30 dormitorios o más de 600 m² edificados.

B. Situaciones

- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- En edificio exclusivo.

4. Hostelero

Comprende los servicios al público destinados a bares, cafeterías o restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja ligado o no a sótano o semisótano.
- En planta baja, semisótano y planta primera.
- En edificio exclusivo.

5. Servicios recreativos

Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A. Categorías

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- b) Espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectadores, tales como cines, teatros o actividades similares.

B. Situaciones

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- a) En planta baja ligado o no a sótano o semisótano.
- b) En planta baja, semisótano y planta primera.
- c) En edificio exclusivo.

6. Estaciones de suministro de combustibles

Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

7. Otros servicios terciarios

Se incluyen en esta clase de uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (como salón de belleza, etc.), sanitario (como clínicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.), o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja ligado o no a semisótano, o sótano, este sin acceso al público.
- En planta baja, semisótano y planta primera.
- En edificio exclusivo.

47.2. Tipos

Las clases de uso terciario de hostelero, servicios recreativos y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I	Aforo < 50 personas
TIPO II	50 < Aforo < 300 personas
TIPO III	300 < Aforo < 700 personas
TIPO IV	700 < Aforo < 1.500 personas
TIPO V	1500 < Aforo

ART. 48 Condiciones particulares del uso comercial

48.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil destinada al público, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluye expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².

48.2. Accesos y circulación interior

- Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro elemento de uso común, exclusivo para el local o conjunto de los locales comerciales del edificio.
- Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja.
- Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual y superior a 3 m.
- Las escaleras en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

48.3. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo será de 3,00 m en todas las plantas.

En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normativa sectorial correspondiente.

48.4. Aseos

- Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.
- Supletoriamente, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un retrete y un lavabo; hasta 200 m², un retrete y un lavabo por sexo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos.
- En ningún caso los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- Los locales comerciales podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

48.5. Iluminación y ventilación

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser naturales o artificiales.
- En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacén, trasteros y pasillos.
- En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

48.6. Plazas de garaje

- Todo local comercial a partir de 100 m² de superficie deberá disponer, como mínimo, de una plaza de garaje. Se añadirá una plaza o más de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie comercial.
- Los establecimientos comerciales con superficies comprendidas entre 250 m² y 500 m² están obligados a contar con plazas de garaje vinculadas al establecimiento en la proporción de una plaza por cada 50 m².
- Los establecimientos comerciales con superficie superiores a 500 m² están obligados a disponer de plazas de garaje en la parcela o local en la proporción de una plaza de garaje por cada 10 m² de superficie útil destinada al público.

48.7. Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, debiendo quedar resuelto el sistema de acceso del Servicio de recogida de Residuos Sólidos de forma inmediata a la vía pública, en locales comerciales con superficie superior a 250 m². El tamaño de dicho local será acorde a resolver las necesidades de la actividad que se implante.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

Se dispondrá de contenedores homologados por el Ayuntamiento y en número suficiente de acuerdo con el cálculo de residuos sólidos que se determine en el proyecto para la obtención de la licencia de la actividad.

El acceso rodado desde la puerta del local hasta la calzada o vía pública será estudiado de forma que permita una fácil circulación de los contenedores.

48.8. Carga y descarga

La carga y descarga deberá estar resuelta en el interior de la parcela o edificación, pudiendo el Ayuntamiento, en casos excepcionales y con autorización expresa del órgano competente para la concesión de licencias de reservas de estacionamiento y previa justificación del solicitante, autorizar provisionalmente la carga y descarga en la vía pública, bajo las condiciones y horarios que el Ayuntamiento establezca.

Los proyectos de la actividad, en todo caso, deberán contemplar:

- Plan de tráfico originado por la actividad y su influencia en la circulación vial, indicando las medidas necesarias que debería adoptarse para eliminar tales molestias. Indicando expresamente en planos y memoria, vados necesarios para la actividad, circulación de camiones estimado, horarios previstos de carga y descarga.
- Plan de recogida de residuos sólidos, indicando volumen previsto de los mismos y de aquellos residuos no recogidos por el Servicio Municipal, tales como vidrios, cartonajes, etc. deberá indicarse sistema de recogida mediante medios propios o contratados, sin que dicho sistema afecte a la vía pública.

Los establecimientos con superficie inferior a 500 m² deberán obtener, en todo caso, una reserva de vado para carga y descarga.

Para las grandes superficies comerciales se dispondrá dentro del local de una dársena, con una altura libre de 3,40 m, que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

48.9. Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Características de la actividad, especificando:
 - Intensidad de la actividad
 - Modalidad de la explotación.
 - Diversidad de los productos comercializados.

- b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.

- c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

ART. 49 Condiciones particulares del uso de oficinas

49.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que le son necesarios para su correcto funcionamiento.

49.2. Aseos

Las oficinas tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 m² un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más, o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

- A partir de 100 m², se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

49.3. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

49.4. Plazas de garaje

En oficinas públicas se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida sobre rasante.

ART. 50 Condiciones particulares del uso hotelero

El uso hotelero cumplirá con las condiciones establecidas por la normativa estatal y autonómica vigente.

50.1. Condiciones de hospedaje

A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.

50.2. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta habitaciones o fracción

superior a quince, o por cada 500 m² o fracción superior a 250 por encima de dicha altura.

50.3. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

50.4. Accesos

Cuando el uso hotelero se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde el portal

Los establecimientos que cuenten con más de 10 dormitorios tendrán acceso independiente desde la vía pública.

ART. 51 Condiciones particulares del uso hostelero de servicios

- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en su calificación ambiental.
- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados hostelero de servicios será de 2,80 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 m.
- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 m² útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros, y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una superficie mínima de 1,50 m² y una altura mínima de 2,30 m. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.
- En los locales de superficie hasta 250 m² se instalarán dos piezas de cada tipo, y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 m² o fracción.

ART. 52 Condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios

- Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.
- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.
- Para las salas de reunión con aforo mayor de 100 personas se exigirá una dotación de una plaza de aparcamiento cada 25 personas.
- Los incluidos en los Tipos I y II cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial.

ART. 53 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible

- El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales y en los planeamientos de desarrollo.
- Para las instalaciones existentes en suelo urbano son admisibles las obras de sustitución y ampliación hasta un máximo de un 20% sobre lo existente, con el fin de ajustarse a las reglamentaciones establecidas al efecto.
- En suelo urbano no se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.
- Las nuevas instalaciones en suelo urbanizable y suelo no urbanizable requerirán una parcela mínima de 1.000 m².
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m² un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² a los restantes.

- En suelo urbanizable y no urbanizable podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

ART. 54 Uso industrial

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

54.1. Clasificación

- a) Industria y talleres compatibles con el uso residencial

Comprende las actividades industriales que pueden instalarse en zonas residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a la vivienda.

Dentro de esta categoría se incluyen los talleres artesanales y los de automoción, destinados al mantenimiento y reparación de vehículos.

- b) Industria en edificio exclusivo
- c) Almacenaje

54.2. Condiciones generales para el uso industrial

- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezca la presente Normativa.
- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por su declaración o calificación ambiental y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de la presente Normativa.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.
- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² de instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar un camión.
- Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción o almacenaje.

54.4. Condiciones particulares de los talleres e industrias compatibles

1. Los talleres artesanales y las industrias y talleres compatibles con el uso residencial no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial.
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia máxima de 20 cw.
3. La densidad de potencia será, como máximo, de 0,085 Kw/m².
4. El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.
5. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

ART. 55 Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas así como al almacenamiento de las mismas.

A) Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se clasifican en:

- Agricultura extensiva
- Agricultura intensiva

1. Agricultura extensiva

Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima corresponderá con la unidad mínima de cultivo fijada por el Organismo competente.

2. Agricultura intensiva

Contempla los cultivos agrícolas de huerta. La parcela mínima en agricultura intensiva corresponderá con la establecida por el Organismo competente.

B) Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

ART. 56 Condiciones del uso agropecuario

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por esta Normativa y por la legislación ambiental.

ART. 57 Uso dotacional

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

57.1. Clasificación

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

Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- a) Educación: comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).
- c) Salud: comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio, o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.
- d) Bienestar social: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos
- e) Religioso: comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

Equipamientos deportivos: comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

Equipamientos de servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- a) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el

abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

Las instalaciones deberán gestionarse directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

- b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), o mantienen el correcto estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares), y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.
- d) Recintos feriales: centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.
- e) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.
- f) Servicios de transporte: corresponde a los espacios reservados para el desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el necesario para el acceso de las personas o para efectuar las operaciones de carga y descarga y demás labores auxiliares.

Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

ART. 58 Aplicación del uso dotacional

El uso dotacional, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General Municipal.
- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
- Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa autonómica.

ART. 59 Condiciones específicas del uso dotacional

- En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.
- Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales, o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- Los usos dotacionales existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.
- Los usos dotacionales que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional no podrán situarse por encima de plantas con uso de viviendas.
- Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional.

- En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.
- Cuando por las características propias del uso equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sea de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a la edificabilidad.

ART. 60 Condiciones generales del uso dotacional

1. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
2. Plazas de aparcamiento, carga y descarga:
 - a) Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
 - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
 - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
 - b) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
 - c) Los mercados de abastos y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las

operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

ART. 61 Uso de espacios libres y zonas verdes

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

ART. 62 Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

- Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye innovación del Plan General Municipal, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
- Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.
- Bajo las zonas verdes y demás espacios libres de uso público podrá autorizarse la construcción de garajes aparcamientos de uso público gestionados directamente por la Administración, o mediante concesión administrativa.
- Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

CAPÍTULO 6: NORMAS DE EDIFICACIÓN

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la

condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la ordenanza particular de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

ART. 63 Parcela

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Línea de cerramiento:

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

3. Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

4. Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

5. Parcela mínima edificable:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General Municipal para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria, establecidos por el planeamiento vigente.

7. Solar:

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano apto para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que tengan fijado por el planeamiento urbanístico la ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que den frente.
- b) Que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de alcantarillado y que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.
- c) Que cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

ART. 64 Alineaciones

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Plan General Municipal y demás figuras de planeamiento complementario vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso y dominio público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

- Alineaciones actuales. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- Alineaciones oficiales. Son las alineaciones que se determinan en el Planeamiento.

1. Ancho de calle, distancia entre alineaciones:

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen cada tramo de dicha calle en el punto más desfavorable.

Las cotas de las calles están recogidas en los planos de: Alineaciones. Red Viaria.

2. Parcela o edificio fuera de alineación:

Es aquel en que la alineación oficial no coincide con la alineación actual.

3. Línea de edificación o de fachada:

Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

ART. 65 Retranqueos

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

1. Retranqueo de fachada:

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación exterior de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

2. Retranqueo a lindero:

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

ART. 66 Rasante oficial

Es el perfil topográfico longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

ART. 67 Altura de la edificación

Distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano o semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas a las distancias verticales máxima establecida en las determinaciones particulares de cada zona de ordenanza.

1. **Altura máxima de la edificación:**
Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas.
2. **Altura de cumbrera:**
Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.
3. **Altura mínima de la edificación:**
La altura mínima será la establecida como mínima para el tramo de calle.

Alturas máximas de la edificación establecidas

- B+1 7,50 m
- B+2 10,50 m
- B+3 13,50 m

ART. 68 Medición de la altura de edificaciones

A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja y los semisótanos que sobresalgan mas de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

1. En calles horizontales

La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasa esta longitud se medirá a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción cada 20 m como máximo.

Cuando por aplicación de la anterior disposición queden al descubierto testeros en las plantas superiores, estos habrán de ser tratados como fachadas.

2. En calles con pendiente superior al 8%

Se fraccionará la edificación en tramos no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Si la diferencia de cota entre los extremos de cada tramo fuera superior a 2 m, se reducirá la longitud del tramo para no sobrepasar dicha cota, realizándose la medición en el punto medio de cada tramo.

Cuando por aplicación de las disposiciones anteriores queden al descubierto testeros en las plantas superiores, estos habrán de ser tratados como fachadas.

3. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m de fondo de igual altura dando a cada calle.

En caso de que el fondo medio de la parcela sea inferior a 8 m se adoptará para todo el edificio el menor de los valores siguientes:

- La altura máxima correspondiente a la cota más baja, incrementada en 1,5 m.
- La altura máxima más elevada.

Si existiera patio de manzana o patio de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

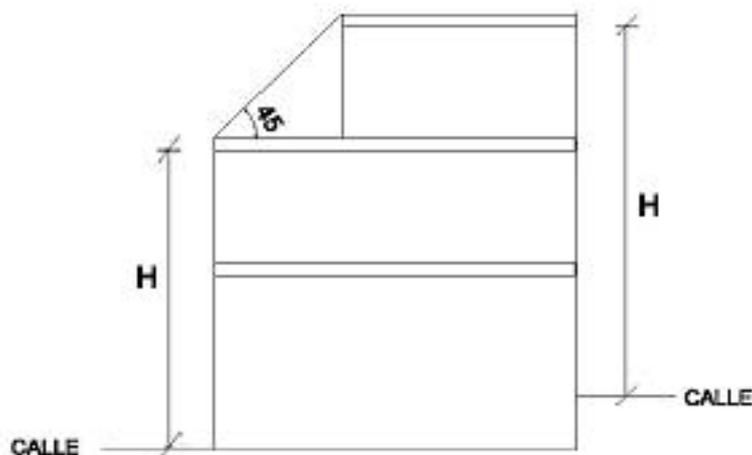
4. Edificación en esquina

En edificios en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor, pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado.

5. Edificaciones con frente a dos calles y distinto número de plantas en manzanas con dimensión inferior a la suma de los fondos edificables

a) Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados, la altura de la edificación será la establecida en la zona de ordenanza para cada fachada, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.



6. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General Municipal

Cuando por aplicación de las reglas anteriores aparezcan medianeras que excedan en dos o más plantas de las máximas permitidas en el edificio contiguo, deberán retranquearse aquellas, a partir de la segunda en exceso, un mínimo de 3 m, de forma que puedan abrirse huecos tratándose del mismo modo que las fachadas principales.

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal, con mayor altura que la permitida por éste.

ART. 69 Altura mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- 2,50 m mínimo para la planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a viviendas.
- 3,60 m mínimo en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique,

tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.

- 2,40 m mínimo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.), admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.

ART. 70 Altura en patios

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado más bajo al que sirve hasta la cara superior del último forjado que lo defina si se trata de barandilla y hasta el remate del peto si fuera de obra.

ART. 71 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima de 25° medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de fachada, hasta una altura máxima de 4,50 m en la cumbre, medida desde la altura máxima del edificio.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura máxima del edificio, retranqueados 3 metros como mínimo de la línea de fachada y con una superficie máxima de 20 m².
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,20 m por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del edificio y estarán retranqueados 3 m mínimo de la línea de fachada.

Por encima de la altura de cumbre se permiten:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Paneles de captación de energía solar.

- Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal y sectorial.

ART. 72 Planta semisótano

Es aquella planta cuando en su totalidad, o en más de su 50% tiene el plano del forjado del suelo por debajo de la rasante, y el plano del techo por encima de dicha cota.

El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,50 m de la rasante, mientras que el plano del techo no estará a una cota superior a 1 m sobre la rasante.

ART. 73 Planta sótano

Se entiende por planta sótano aquella que en la totalidad o más del 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la rasante. Se sitúa por debajo de la planta baja o de la planta semisótano, o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante.

ART. 74 Condiciones para los sótanos y semisótanos

Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.

- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado, o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.
- Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como máximo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

ART. 75 Planta baja

Es aquella cuyo piso está situado en más de un 60 % de su perímetro dentro de unos límites de 1,20 m por encima o 0,80 m por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 76 Entreplanta

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Se prohíben las entreplantas.

ART. 77 Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

La altura libre de la planta piso no puede ser inferior a 2,50 metros medidos entre suelo y techo acabados, excepto en pasillos y aseos que será de 2,30 metros.

ART. 78 Áticos

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentra separada de los planos de la fachada exterior del edificio un mínimo de 3m.

En ningún caso se permite la construcción de ático

ART. 79 Edificación bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

ART. 80 Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

80.1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- Las terrazas cubiertas computarán al 100%, y el 50% en el caso de estar descubiertas.
- Los semisótanos en vivienda colectiva cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.
- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando están destinados a trasteros.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Los porches cubiertos abiertos (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos).
- Los semisótanos en vivienda unifamiliar.

ART. 81 Superficie útil y construida

1. Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc., correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.
2. Superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

ART. 82 Superficie máxima edificable

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

La superficie máxima se computará de la forma expresada en el artículo 80.1.

ART. 83 Superficie máxima ocupable de parcela

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento (%).

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

ART. 84 Fondo edificado o edificable

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

ART. 85 Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- ✓ Cuerpos de la edificación cerrados y terrazas.
 - ✓ Balcones y miradores.
 - ✓ Cornisas y aleros.
1. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, cuya profundidad interior es inferior a 60 cm.
 2. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
 3. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar de la fachada las aguas de lluvia.
 4. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
 5. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
 6. Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

85.1. Con carácter general

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m libres sobre el nivel de la acera ni cuerpos salientes abiertos a una altura menor de 2,80 m.
- No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.

- Se permiten vuelos en las fachadas interiores que recaigan a patio de manzana, en las condiciones reguladas en este Capítulo.
- Todo cuerpo saliente deberá retranquearse como mínimo 0,30 m del encintado de la acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,00 m.
- No se permiten entrantes que se aparten de la alineación oficial, salvo los establecidos exclusivamente en planta baja para uso comercial y accesos.

85.2. Cuerpos de edificación cerrados y terrazas

- Se permiten de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor del 8% del ancho de calle, con un máximo de 1,00 m.
- La longitud máxima será el 50 % de la fachada, con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas de 1,00 m.
- El entrante máximo de terrazas no podrá ser superior a 2 metros cuando se abran a ellas habitaciones vivideras.

85.3. Balcones y miradores

Se permite la construcción de balcones y miradores con un vuelo máximo de un 8% de la anchura de la calle, vía o plaza a la que la fachada dé frente, y como máximo 0,90 m y una dimensión frontal máxima de 2,00 m para balcones y 3,00 m para miradores.

85.4. Cornisas y aleros

- El saliente máximo de aleros se regula en función de la anchura de la calle, de la siguiente forma:
 - ✓ Para calles menores de 6 m, hasta 0,40 m.
 - ✓ Para calles a partir de 6 m, un 8% de la anchura de la calle, y como máximo 0,90 m.

En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

- Los salientes de cornisas no sobresaldrán más de 15 cm.
- Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

ART. 86 Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela, establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m, computando en la edificabilidad total de la parcela.

ART. 87 Patios

87.1. Patio de manzana

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

87.2. Patio de parcela

Es el espacio interior de una parcela resultante de restar a la misma la superficie ocupable en planta.

Deberán tener la forma y dimensiones necesarias para que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un quinto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro y destinados a ventilación e iluminación de dependencias.

87.3. Patio de luces

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

1. Los patios de luces pueden ser: interiores y abiertos a fachada:
 - a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.
 - b) Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.
2. Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.
 - d) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda 1 m, el muro de separación podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.
3. Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 3 metros.

4. La altura de los patios de luces se medirá desde el pavimento de la planta más baja que lo necesite, hasta la parte superior del último forjado que lo defina si se trata de barandilla, y hasta el remate del peto si fuera de obra
5. El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.
6. En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

87.4. Dimensiones de los patios

Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sean como mínimo 1/3 de la altura del patio medido perpendicular a la fachada y en ningún caso serán inferiores a 3,00 m, de tal forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 3,00 m de diámetro.

La separación entre patios cerrados colindantes se realizará mediante muros de 2,00 m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más alto.

87.5. Cubrición de patios

No se permite la cubrición de patios.

ART. 88 Chimeneas de ventilación

Espacios huecos verticales, interiores a la edificación, y que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m².

- Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3,00 metros del mismo.
- No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
- En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada 100 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

- La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

ART. 89 Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos, por procedimientos homologados, en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

ART. 90 Aparatos de aire acondicionado

- En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado estará sometida a licencia municipal y no modificarán la composición de fachada.
- En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en las azoteas.
- Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

ART. 91 Vestíbulos

Los edificios de uso público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán en cada tramo los siguientes mínimos:

Número de locales a que sirvan	Ancho en metros
Menos de 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40
Menos de 4, con ascensor en el distribuidor	1,70
Más de 4	1,70

- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.
- En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento en los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

ART. 92 Escaleras

- El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en viviendas colectivas, y 1,20 m en edificios de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa de accesibilidad y la Normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
- En viviendas colectivas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
- El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.
- Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños ni menos de 3.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en m y "t" la altura de la tabica en m.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m.}$$

- La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.
- Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.

ART. 93 Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, y con pendiente no superior al 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm, sin que en ningún caso sean inferiores a 80 cm.

ART. 94 Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de mayo sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones complementarias vigentes.

ART. 95 Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso, no inferior a un metro. La luz máxima entre barrotes será de 12 cm.

ART. 96 Cerramientos de parcela

1. En las zonas con edificación entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de altura mínima de 2 m con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m, por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,20 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

2. Se prohíbe el cerramiento de las parcelas rústicas con mampostería u obra de fábrica, excepto en los casos de uso para explotaciones ganaderas. La altura máxima será en general de 2 m, excepto en las de mampostería cuya altura máxima será de 1,50 m.

ART. 97 Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con una altura mínima de 2 m, medida desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm las alturas anteriores.

Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

ART. 98 Tratamiento de las plantas bajas y paramentos al descubierto

- Las plantas bajas o lonjas, deberán rematarse con un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su acabado y formalización, definido en el proyecto de edificación. No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales sin definición precisa del tratamiento de la planta baja.
- Se permitirá el uso de garaje privado en las lonjas.

- Todos los paramentos al descubierto, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

ART. 99 Marquesinas y toldos

Se admitirán en planta baja siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en cada una de las Ordenanzas. La altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,00 m como mínimo, no tendrán una longitud superior a 4,00 m y se retranquearán un mínimo de 0,30 m del encintado de la acera.

ART. 100 Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas. Serán elementos móviles o pintados directamente sobre el paramento de fachada, no pudiendo sobresalir más de 10 cm del plano de fachada.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

En los edificios catalogados sólo se permiten rótulos comerciales que cumplan las siguientes características:

- No se admite otro soporte que el de fachada, si modificar el material de fondo, textura y color.
- El rótulo será de letras sueltas en materiales varios (hierro, fundición, forja, bronce, latón, cobre, acero pintado, metacrilato o plástico en colores y tonos suaves o neutros. El tamaño de los caracteres será inferior a 25 cm. La colocación será sobre los dinteles de los huecos de planta baja ajustándose a la modulación de los mismos y a las líneas verticales de composición de la fachada.
- No se permitirá la fijación de vallas publicitarias, carteles ni soportes en los edificios de interés catalogados.

CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 101 Generalidades

101.1. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

101.2. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

101.3. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- ✓ Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- ✓ Abastecimiento de aguas.
- ✓ Evacuación de aguas residuales.
- ✓ Suministro de energía eléctrica.
- ✓ Alumbrado público.
- ✓ Canalizaciones de telecomunicaciones.
- ✓ Canalización de gas, caso de existir red.
- ✓ Red de hidrantes de incendios de columna.

101.4. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Los proyectos de obras ordinarias requerirán la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

101.5. Tramitación de los proyectos de urbanización

La tramitación será la establecida en el artículo 93 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, siendo competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

ART. 102 Red viaria

102.1. Trazado viario

- **Cumplimiento de la normativa de carreteras:**

Los proyectos de accesos en el planeamiento en desarrollo en la conexión con la red de carreteras del estado y red de carreteras de la Comunidad Autónoma se estará a lo que dice la Norma 8-3. 1-C de la Instrucción de Carreteras para el cumplimiento de las condiciones de seguridad.

- **Alineaciones:**

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General Municipal y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General Municipal.

- **Rasantes:**

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

- **Pendientes longitudinales:**

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

- **Secciones transversales**

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Se podrán construir calzadas con anchuras de carril inferiores a 3,00 m si el tráfico que discurre por ellas es preferentemente de ligeros. Con anchuras de carril inferiores a 2,75 m, será necesaria la justificación del tipo de tráfico que utiliza la nueva vía.

Las aceras, en viarios de nueva creación, tendrán una anchura mínima de 2,00 m admitiéndose su reducción en casos excepcionales justificados.

En el resto del viario, y muy especialmente en calles de anchura inferior a 6 m se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas. Este diseño de calle de coexistencia deberá ser justificado convenientemente y garantizada la velocidad de los vehículos por debajo de 30 km/h.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía.

- **Obligatoriedad de autorización sectorial**

Todas las actuaciones previstas en el Plan General que afecten las carreteras de titularidad Estatal y de la Comunidad Autónoma; en particular, las glorietas e intersecciones propuestas en la N232 y en las LR137 y LR251, deberán ser objeto de autorización sectorial por parte de la Administración competente. A tal efecto, se deberá presentar el correspondiente proyecto constructivo firmado por técnico competente.

102.2. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales y en el viario interior del casco antiguo se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será antideslizante.

102.3. Carril bici

Los carriles para la circulación de bicicletas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario que se definen a continuación:

Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para cada tipo de carril – bici:

TIPO DE CARRIL	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN Optima
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,5 m	3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

Cruces en la calzada

Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril – bici.

ART. 103 Zonas verdes y otros espacios libres

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General Municipal, o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Se utilizarán preferentemente pavimentos de textura pétreo, cerámicos, o prefabricados de hormigón, por elementos. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

ART. 104 Itinerarios peatonales

Se desarrollarán a través de aceras, calles peatonales, zonas verdes, etc.

El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Cuando discurra por aceras éstas tendrán un ancho suficiente. Cuando lo haga por zonas verdes u otros espacios libres, se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación.

ART. 105 Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización se diseñarán de manera tal que permita la correcta accesibilidad a los minusválidos, previendo la construcción de vados en las aceras, evitando la formación de escalones, con las condiciones establecidas en el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de mayo, y demás legislación complementaria.

ART. 106 Alumbrado público

106.1. Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

106.2. Requerimientos luminotécnicos recomendados

Calles de tráfico pesado:

Iluminación media en calzada	22-30 lux
Uniformidad global calzada	0,6

Calles de tráfico medio/ligero:

Iluminación media en calzada	18-24 lux
Uniformidad global calzada	0,5

Calles de coexistencia/peatonales:

Iluminación media en calle	15-24 lux
Uniformidad global calle	0,5

Se cumplirán las normas vigentes de baja tensión, y la reglamentación establecida por la Comunidad Autónoma de La Rioja al respecto.

106.3. Geometría de la instalación

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto **efecto pantalla**, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

En calles estrechas, en general en todo el casco antiguo se alternarán soluciones unilaterales con bilaterales al tresbolillo.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

106.4. Componentes de la instalación

Las luminarias deberán ser cerradas, por su mayor durabilidad y eficacia luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará, con objeto de reducir el consumo, la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión, usándose puntualmente las de mercurio de color corregido en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

Para resaltar entornos, edificios y obras públicas de interés se recomienda el uso de lámparas de halogenuros metálicos.

Los soportes serán de acero galvanizado pintados en fábrica, utilizándose el hierro fundido en entornos especialmente significados.

Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado de cables a fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos los cruces de calzada se resolverán de forma subterránea mediante arquetas.

ART. 107 Jardinería y Mobiliario Urbano

107.1. Criterios generales

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

107.2. Arbolado

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

107.3. Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

107.4. Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

ART. 108 Abastecimiento de Agua

108.1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General Municipal.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 1423/82 de 18 de julio, R.D. 928/79 de 16 de marzo y R.D. 1138/90 de 14 de septiembre.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

108.2. Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

108.3. Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

108.4. Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde la generatriz superior, sea de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

108.5. Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

ART. 109 Saneamiento

La red podrá ser unitaria o separativa. El sistema separativo deberá ser especialmente justificado en caso de ser proyectado.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm y 25 cm respectivamente.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde la generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 mm, y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

ART. 110 Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal.

Cuando ello no sea posible se exigirá un tratamiento primario del efluente (decantación), y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

ART. 111 Infraestructura eléctrica

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces de forma subterránea, mediante arquetas.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

ART. 112 Telecomunicaciones

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

CAPITULO 8: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ART. 113 Generalidades

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

ART. 114 Caminos y vías pecuarias

114.1. Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 15 m del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, Ayuntamiento o Comunidad Autónoma, apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m del eje del camino, y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m del eje del camino, y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

114.2. La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias.

En el suelo no urbanizable se evitará la edificación situada a menos de 8 m del borde exterior de la vía pecuaria, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente.

114.3. Los planes parciales que se desarrollen el Suelo Urbanizable y se vean afectados por vías pecuarias deberán tener en cuenta los siguientes criterios de protección de las citadas vías:

1. Deberá mantenerse en todo momento la continuidad física de la vía pecuaria. Podrán realizarse algunos ajustes de trazado en función del diseño de la trama urbana siempre que se respeten los enlaces con el resto de las vías pecuarias.
2. La anchura a respetar deberá ser estudiada caso a caso en función de las características de la misma.
3. La vía pecuaria deberá ser independiente del viario interno del Plan Parcial por lo que no podrá ser asfaltada ni urbanizada al igual que el resto de las calles. Se podrán admitir diversos tratamientos superficiales más o menos blandos desde camino rural con tratamiento superficial de tierra, zona verde con sendero abierto o vía verde con zona de pavimento especial. Se fomentará la plantación en su interior de algunos equipamientos recreativos tales como bancos, fuentes, etc.
4. El tránsito por la misma deberá ser independiente del tráfico rodado ordinario de los viales urbanizados, con el fin de facilitar, además del paso del ganado, los usos recreativos (peatonales y carril.bici). En ellos estará permitido si fuera necesario para el acceso a fincas el tránsito de vehículos agrícolas.

ART. 115 Red de carreteras

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.

Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

ART. 116 Protección de vías férreas

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 16/1987 de 30 de julio sobre Ordenación de los Transportes Terrestres (B.O.E. 31-7-87) y por el R. D. 1211/1990 de Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes.

Conforme al R.D. 1211/1990 de 28 de septiembre, a efectos de restricción de usos, se establecen tres zonas diferenciadas, delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación (intersección del talud con el terreno natural), cuya anchura, medida perpendicularmente al carril, es la siguiente:

Zonas	Suelo urbano	Suelo no urbano
Zona de dominio Público	5	8
Zona de Servidumbre	8	20
Zona de Afección	25	50

Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en el citado Real Decreto.

ART. 117 Servidumbres aeronáuticas

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Aeropuertos y Navegación Aérea.

ART. 118 Instalaciones eléctricas

A los efectos de esta normativa consideramos la siguiente jerarquía:

- Red de alta tensión > 45 KV.
- Red de media tensión = 15 KV.
- Red de baja tensión > 1 KV.

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968, y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº310 de 27 de diciembre de 2000).

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4 m de cualquier parte de la edificación.
- 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- $3,3 \text{ m} + U/150$, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- $3,3 \text{ m} + U/100$, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.
- Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

ART. 119 De los cauces públicos y sus márgenes

Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de la Cuenca Hidrográfica.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.

En la zona de policía será exigible autorización previa de la Confederación Hidrográfica de Aguas para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter general, salvo en condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con períodos de retorno inferiores a 50 años.

ART. 120 De los sistemas acuíferos

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelos no urbanizables o urbanizables, y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero subyacente.

ART. 121 De los ecosistemas de ribera

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

ART. 122 Protección del medio ambiente

Con excepción de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, y forestales que guarden relación con la naturaleza de la finca, o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cualquier edificación, usos del suelo o modificación del terreno natural que se pretenda realizar en suelo no urbanizable está sometida, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, a autorización previa de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para la concesión de dicha autorización, Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberá evaluar las alteraciones que la citada obra puede causar a los ecosistemas naturales y al paisaje.

Todas las instalaciones agrarias deberán cumplir lo preceptuado en estas Ordenanzas.

122.1 Eliminación de residuos sólidos

Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.

Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

122.2 Vertido de aguas residuales

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa autonómica de vertidos.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa autonómica al respecto.

122.3 Emisión de gases

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

122.4 Contaminación atmosférica

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, las Ordenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976).

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

122.5 Contaminación acústica y vibratoria

En ningún espacio ni instalación común de un edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dBA.

El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dBA en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 45 dBA durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

ART. 123 Evaluación de Impacto Ambiental

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por Ley 6/2001, de 8 de mayo, deberán someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental.

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por Ley 6/2001 de 8 de mayo, sólo deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.

La Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, extiende la obligación de realizar este trámite a las utilizaciones del suelo que comportan modificación sustancial del medio ambiente o superficies de actuación superiores a 100 Ha.

ART. 124 Criterios en el resto del suelo no urbanizable

El Ayuntamiento en los expedientes de autorización del suelo no urbanizable que reglamentariamente se tramiten, como criterio general exigirá la presentación de un Análisis Técnico de Impacto como anexo a la documentación que debe presentarse cuando se estime que pudiera dar lugar a efectos negativos sobre el medio ambiente natural o el paisaje para su posterior remisión a la comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo; en particular se exigirá el análisis en:

- Las modificaciones de uso del suelo, con fines no agrarios, que transformen el mismo en superficies superiores a veinte (20) Ha.
- Los cortes de arbolado en superficies superiores a una (1) Ha.
- Las obras lineales, de nueva traza, de longitud superior a cinco (5) Km.
- Las edificaciones de superficie superior a 2.000 m² o de altura superior a 9 m.
- Los movimientos de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura o volumen superior a 20.000 m³.

ART. 125 Protección Contra Incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-96. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

TÍTULO II

CAPÍTULO 9: SUELO URBANO

ART. 126 **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

ART. 127 **Categorías de suelo urbano**

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General Municipal distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

- **Suelo urbano consolidado:** se clasifican como suelo urbano consolidado los terrenos que, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 8 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, no están sometidos a procesos integrales de urbanización o edificación.

También se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que ya estén urbanizadas con arreglo a las determinaciones de planeamientos específicos.

- **Suelo urbano no consolidado:** se clasifican como suelo urbano no consolidado los terrenos que estando incluidos en el suelo precisan procesos integrales de urbanización y/o edificación para su consolidación.

ART. 128 **Desarrollo del suelo urbano**

1. Suelo urbano consolidado

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Actuaciones directas:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.

- **Actuaciones aisladas:** terrenos en los que es necesario regularizar alineaciones, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales o dotaciones públicas.
- **Unidades de ejecución:** ámbitos sometidos a operaciones de reforma urbana, para los que el Plan General Municipal establece una ordenación pormenorizada, siendo necesario desarrollar los instrumentos de gestión correspondientes.
- **Ámbitos con planeamiento incorporado:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones el Plan General Municipal asume.

2. Suelo urbano no consolidado

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada:** ámbitos que el Plan General establece la ordenación pormenorizada, delimitando unidades de ejecución para las que será necesario redactar el correspondiente instrumento de gestión, según el sistema de actuación establecido.
- **Terrenos remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para los que será precisa la formulación del correspondiente documento de planeamiento.

ART. 129 Zonas de ordenanza

El Plan General Municipal establece para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

- Ordenanza 1: Casco tradicional
- Ordenanza 2: Casco
- Ordenanza 3: Vivienda unifamiliar
- Ordenanza 4: Manzana cerrada
- Ordenanza 5: Edificación abierta
- Ordenanza 6: Bodegas Artesanales

- Ordenanza 7: Industria
- Ordenanza 8: Equipamiento
- Ordenanza 9: Equipamiento deportivo
- Ordenanza 10: Zonas verdes y espacios libres

ART. 130 Zonas desarrolladas por planeamiento incorporado

En el suelo urbano se han delimitado ámbitos cuya ordenación está regulada por figuras de planeamiento redactadas en desarrollo del Plan General que se revisa.

- URPI-1 - PP industrial Buicio
- URPI-2 - PP industrial Revillacabos

Las condiciones particulares por las que se rigen estas zonas son las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en los documentos de planeamiento originales cuyas referencias se relacionan en las fichas correspondientes.

Las representaciones gráficas que figuran en los planos de ordenación tienen exclusivo valor de referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

ART. 131 Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo

En suelo urbano no consolidado se delimita un ámbito para el que no se establece ordenación, remitiéndose a planeamiento de desarrollo y cuyo objeto será la ordenación y rehabilitación urbana.

Se han delimitado los siguientes ámbitos:

- PERI -Bodegas: tiene por objeto la ordenación de la zona de bodegas tradicionales del barrio de San Cristóbal.
- PERI 1: tiene por objeto la ordenación del enclave de bodegas existente junto a la carretera de Logroño (Bodegas Lan,..).
- PERI 2: tiene por objeto la ordenación del enclave industrial existente junto a la carretera de Logroño (Horbiten).
- PERI 3: tiene por objeto la ordenación del enclave de bodegas existente junto a la carretera de Labarca (Bodegas AGE).

CAPÍTULO 10: SUELO URBANIZABLE

ART. 132 **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General Municipal así clasifica, que están delimitadas en los planos de clasificación de suelo.

ART. 133 **Categorías de suelo urbanizable**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones de usos globales, aprovechamientos de referencia y régimen jurídico, el Plan General Municipal distingue en suelo urbanizable las siguientes categorías:

- **Suelo urbanizable delimitado:** está integrado por los terrenos de suelo urbanizable, que en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan General Municipal, se han delimitado para su urbanización.
- **Suelo urbanizable no delimitado:** está integrado por los terrenos de suelo urbanizable que no pertenecen a la categoría anterior.

ART. 134 **Desarrollo del suelo urbanizable delimitado**

El Plan General Municipal incluye en suelo urbanizable delimitado los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano es prioritaria dentro del suelo urbanizable, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha. El Plan General delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- Sector 1 residencial
- Sector 2 residencial
- Sector 3 residencial
- Sector 4 residencial
- Sector 5 agropecuario
- Sector 6 industrial (ampliación de Buicio)
- Sector 7 industrial y bodegas
- Sector 8 industrial
- Sector 9 Industrial
- Sector 10 residencial
- Sector 11 Bodegas
- Sector 12 industrial
- Sector 13 residencial, destinado a personas mayores

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

Para el desarrollo de cada sector será necesaria la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, y dependiendo del sistema de actuación asignado, Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General Municipal, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 15% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan General Municipal, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento de referencia.

ART. 135 Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable delimitado

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial, en suelo urbanizable delimitado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo las correspondientes a Planes Especiales de Infraestructuras.

Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el artículo 24.1 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

ART. 136 Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado

Se han identificado las siguientes áreas de suelo urbanizable no delimitado:

- SUZND 1**, residencial, localizada al noroeste del núcleo consolidado
- SUZND 2**, residencial, localizada al noreste del núcleo residencial consolidado
- SUZND 3**, residencial, localizada al sureste del núcleo residencial
- SUZND 4**, residencial, localizada al sur del núcleo residencial
- SUZND 5**, residencial, localizada al sur del núcleo residencial
- SUZND 6**, bodegas, localizada al suroeste del núcleo residencial
- SUZND 7**, industrial, localizada al sur del núcleo y nuevos crecimientos
- SUZND 8**, industrial y terciario, localizada al sur del futuro trazado de la autovía de Logroño

La delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable sin delimitar requerirá la formulación de un Plan Parcial cuyo contenido y determinaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 73 y 74 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y en la ficha correspondiente al área.

ART. 137 Criterios generales para la delimitación de sectores:

- a) La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, en base a necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal.
- b) La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal.
- c) Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal.
- d) La delimitación de sectores preverá la realización de aquellos sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales o especiales que desarrollen cada sector.

- e) La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal se realizará:
 - Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
 - Sin menoscabar a la capacidad de las vías a que se conecta.
 - Sin originar puntos conflictivos de menor capacidad.
 - En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.
- f) Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

Su conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal.

- g) Justificar la viabilidad de la actuación planteada.

ART. 138 Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable no delimitado

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en el artículo 19 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.
- c) Construcciones o instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.
- d) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Con autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, podrán autorizarse las siguientes construcciones e instalaciones;

- a) Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- b) Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios, que deban emplazarse en este tipo de suelo, tales como escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios, y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en este tipo de suelo, o que no sean propias del suelo urbano.
- d) Infraestructuras.

Las construcciones e instalaciones permitidas se regularán de acuerdo con las determinaciones que establece el artículo 148 de esta normativa para los usos correspondientes.

El régimen transitorio deberá suspenderse cuando la transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

ART. 139 Aprovechamiento medio

El Plan General Municipal establece en el suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento medio para cada sector; dicho aprovechamiento se expresa de acuerdo al obtenido conforme a lo establecido en el artículo 63 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, fijando la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el Plan Parcial.

En el suelo urbanizable no delimitado se establece la intensidad de uso para cada área delimitada, en función de sus características y de los usos previstos.

CAPÍTULO 11: SUELO NO URBANIZABLE

ART. 140 Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que el Plan General Municipal así clasifica, delimitados en los planos de clasificación del suelo.

ART. 141 Categorías del suelo no urbanizable

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el Plan General tienen la categoría de especial, teniendo tal consideración por estar sometidos a algún régimen de especial protección de acuerdo los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, porque el Plan General considere necesario preservarlos por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales o porque sus características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su aprovechamiento urbanístico.

Se han delimitado zonas de especial protección por los siguientes valores:

- Valor agrícola
- Valor ambiental
- Valor paisajístico
- Valor infraestructural

ART. 142 Grados de protección en suelo no urbanizable especial

En suelo no urbanizable especial se establecen los siguientes grados de protección:

- Alto
- Medio-alto
- Medio
- Medio-bajo

ART. 143 Zonas de ordenación en suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable especial se han delimitado las siguientes zonas de ordenación, cuyas determinaciones específicas están contenidas en la correspondiente ficha:

- A – SNU de especial protección de espacios protegidos
- B – SNU de especial protección de riberas
- C - SNU de especial protección de transición de ribera
- D- SNU de especial protección de agricultura de vega
- E - SNU de especial protección forestal y paisajística
- F – SNU de especial protección agroforestal
- G – SNU de especial protección de vías pecuarias
- H – SNU de especial protección de infraestructuras

ART. 144 Condiciones generales para su desarrollo

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales de Interés Regional, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo rústico.

En el ámbito calificado como sistema general aeroportuario será necesaria la redacción de un Plan Especial que establezca las condiciones de edificación y uso

así como las medidas y previsiones necesarias para garantizar la eficiente gestión y explotación del aeropuerto, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre, tal como establece el artículo 8 del RD 2591/1998 de 4 de diciembre sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en los artículos 51 y 52 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y a las determinaciones del Plan General Municipal para la zona de ordenación.

ART. 145 Régimen de edificación y uso del suelo no urbanizable especial

- Se podrán autorizar los usos permitidos por el Plan General Municipal para cada una de las zonas de protección y ordenación delimitadas, con las condiciones establecidas en la ficha correspondiente.
- En suelos reservados por el Plan General Municipal para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos y hasta que estos se ejecuten, sólo podrán autorizarse las construcciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de las explotaciones existentes antes de la aprobación definitiva del Plan General Municipal.

ART. 146 Carácter de las limitaciones de los usos

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera

necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

ART. 147 Usos permitidos en suelo no urbanizable

1. Conservación y regeneración de la naturaleza.

1.1. Conservación activa.

Actividad encaminada a mantener el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y cuidados.

1.2. Restauración ambiental y paisajística.

Contempla la plantación o siembra de especies autóctonas, principalmente arbóreas o arbustivas y todas las acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística del medio.

2. Esparcimiento y ocio.

2.1 Actividades al aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...)

2.2 Implantación de actividades recreativas de forma concentrada, contemplando la disposición de mesas, recreativos infantiles, sombrajes y auxiliares como aseos, kiosco de bebidas, etc.

3. Actividades agropecuarias.

3.1 Agricultura de secano.

Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.

3.2 Agricultura de regadío.

Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.

3.3 Construcciones e instalaciones auxiliares a las explotaciones agrarias

Instalaciones y edificaciones auxiliares a las explotaciones agrarias dedicadas al almacenamiento de productos agrarios, almacenamiento de maquinaria y casillas.

3.4 Construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos agrarios

Edificaciones e instalaciones para la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios; vinculadas a una o varias explotaciones reducidas, en este caso entidades asociativas agrarias reducidas.

3.5 Invernaderos

Contempla las instalaciones dedicadas al cultivo de plantas.

3.6 Ganadería intensiva.

Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre o semiestabulado.

3.7 Ganadería extensiva.

Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación (establos, residencias y criaderos)

3.8 Construcciones e instalaciones auxiliares a las explotaciones ganaderas

Edificaciones auxiliares a las explotaciones ganaderas, dedicadas a establos, rediles, vaquerías y granjas.

Se clasifican en las siguientes *categorías*:

Primera: establos de hasta 2 cabezas de ganado mayor o 10 cabezas de ganado menor.

Segunda: establos de hasta 6 cabezas de ganado mayor o 25 de ganado menor.

Tercera: establos de más de 6 cabezas de ganado mayor o más de 25 de ganado menor.

3.9 Bodegas de crianza

Implantación de construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración y crianza de vinos, así como su almacenamiento y expedición obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos de su entorno.

3.10 Naves para el cultivo de champiñón

Comprende las naves destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

3.11 Secaderos de embutido y salazón

Contempla las instalaciones para el desarrollo de las actividades de secado de embutidos y su salazón.

4. Actividades forestales.

4.1 Gestión de la Explotación: para conservación

4.2 Gestión de la Explotación: para explotación.

4.3 Extracción productos forestales secundarios (o no maderables):
plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.

5. Explotación de recursos mineros

Actividades cuya localización viene condicionada a la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

5.1 Explotaciones mineras

Excavaciones a cielo abierto o subterráneas para la extracción de áridos, minerales y rocas industriales.

5.2 Instalaciones de tratamiento de áridos

Edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o primer tratamiento primario de estériles o minerales

6. Vertederos

6.1 Vertederos de residuos sólidos urbanos (R.S.U.).

Instalaciones destinadas al almacenamiento de los residuos orgánicos, plásticos, vidrio y cartón generados en los núcleos urbanos.

6.2 Vertederos de inertes.

Instalaciones destinados a almacenar los materiales de construcción (escombros) generados en el municipio.

7. Infraestructuras de transporte

7.1 Mantenimiento y adecuación de red viaria:

Senderos.

Caminos.

Carreteras.

Aparcamientos

7.2 Nuevos trazados de la red viaria:

Senderos.

Caminos.

Carreteras.

Aparcamientos.

7.3 Otras infraestructuras

Instalaciones de gran dimensión vinculadas a las comunicaciones, tales como helipuertos, aeropuertos, etc.

8. Infraestructuras de servicio

8.1 Instalaciones vinculadas al sistema general energético

Se incluyen las centrales de producción y las líneas de transporte de energía, así como las instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

8.2 Instalaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones

Instalaciones tales como emisoras, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento, y demás que son necesarias para el funcionamiento del sistema de telecomunicaciones

8.3 Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento y saneamiento

Infraestructuras e instalaciones de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como depósitos, tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras

8.4 Obras de protección hidrológica

Actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a avenidas

9. Dotacionales.

Usos destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que deben implantarse en el medio rural, así como proporcionar los servicios de carácter administrativo que fueran necesarios.

Estos usos engloban los equipamientos sociales de: educación, cultura, salud y bienestar social (dentro de este apartado se incluyen las residencias de ancianos y guarderías infantiles); equipamientos deportivos y equipamientos de servicios urbanos. En cualquier caso, la implantación de estos usos deberá atenerse a la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación.

10. Servicios.

Incluyen todas las actividades dirigidas a la prestación de servicios a la población, con carácter permanente o estacional. Contempla actividades hoteleras (hoteles, moteles y albergues), de restauración, etc.

También se incluyen las estaciones de servicio.

11. Construcciones y edificaciones industriales

11.1 Industrias incompatibles en el medio urbano

Implantación de construcciones e instalaciones de carácter industrial que deban ubicarse en el medio rural por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano o por lo excepcional de sus instalaciones.

11.2 Industrias vinculadas a los recursos agrarios

Industrias de transformación de los productos agrarios a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, comprenden las construcciones e instalaciones que acogen el proceso de producción industrial.

12. Construcciones e instalaciones contaminantes, nocivas o peligrosas.

Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

13. Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos.

Contemplan el conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

14. Campo de golf.

15. Acampada.

16. Vivienda unifamiliar

16.1 Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación.

Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación siempre que se acredite fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación.

16.2 Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación.

Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a la explotación.

16.3 Rehabilitación.

Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

ART. 148 Condiciones de desarrollo de los usos permitidos en suelo no urbanizable

Con carácter general para todos los usos permitidos en suelo no urbanizable, en el cómputo de la edificabilidad permitida para las distintas edificaciones se entenderá que los distintos usos permitidos son acumulables entre sí, no superándose en ningún caso la edificabilidad máxima de 0,15 m²/m² con la suma de la edificabilidad de todos los usos permitidos

148.1 Construcciones e instalaciones auxiliares a las explotaciones agrarias y construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos agrarios.

Se permiten las siguientes construcciones:

1. Casetas de aperos de labranza (casillas) con las siguientes características:

- Superficie máxima ocupada 12 m².
- Número de plantas 1 planta baja
- Altura máxima de cerramientos verticales 2,50 m
- Altura máxima cumbre 4,00 m
- Retranqueo mínimo a linderos 4,00 m
- Retranqueo mínimo a caminos 5,00 m

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior, no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, y las obras de pavimentación.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

La edificación carecerá de cimentación, a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción. Quedan prohibidos los sótanos y semisótanos.

2. Almacenes e instalaciones:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
- Ocupación máxima: 15%.
- Altura máxima: 1 planta (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
- Retranqueo mínimo a linderos 5 m en regadío, y 20 m en secano, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

Para los almacenes e instalaciones vinculados a las explotaciones agrarias existentes en la actualidad, que no cumplan con las determinaciones aquí establecidas, se permite la ampliación de las existentes, pudiendo llegar la ampliación como máximo al 30% de la superficie construida en el momento que se produzca la aprobación definitiva del Plan General Municipal

148.2 Invernaderos.

Se permiten con las siguientes características:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Número de plantas 1 planta baja
- Altura máxima de cerramientos verticales 4,50 m
- Altura máxima cumbrera 6,00 m
- Retranqueo mínimo a linderos 6,00 m
- Retranqueo mínimo a caminos 6,00 m

Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable. Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos, quedando prohibidas las obras de pavimentación exterior e interiormente salvo las imprescindibles para el servicio de la explotación.

148.3. Construcciones e instalaciones auxiliares a las explotaciones ganaderas.

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Ocupación máxima de parcela: 15 % de su superficie, tanto en secano como en regadío
- Edificabilidad máxima de parcela: 0,15 m²/ m² *
- Número de plantas: 1 planta baja
- Altura máxima cerramientos verticales: 4,00 m
- Altura máxima cumbrera: 6,00 m
- Retranqueo mínimo a linderos de parcela: 5 m en regadío, y 20 m en secano, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso

* La edificabilidad establecida será incompatible con cualquier otro uso en la parcela, excepto el residencial cuando sea de uso exclusivo para el mantenimiento y entretenimiento de la actividad ganadera.

Distancia: Las instalaciones de la categoría primera no podrán situarse a menos de 500 metros del suelo urbano o urbanizable delimitado.

Las de las categorías segundo y tercero no podrán instalarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano o urbanizable delimitado por el Plan General Municipal.

Condiciones medio ambientales

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles, decantación de purines, y transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.

148.4 Edificaciones e instalaciones para Bodegas de Crianza.

1. Se permiten la implantación de Bodegas de Crianza en el suelo no urbanizable siempre que exista una vinculación directa del uso que se pretende implantar con el terreno. Se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 10.000 m².
 - Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
 - Ocupación máxima: 10%.
 - Altura máxima: 2 plantas (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
 - Retranqueo mínimo a linderos 5 m en regadío, y 20 m en seco, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

A los efectos de ocupación, no se computarán los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada.

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no totalmente enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo esté por encima de 1 metro de la cota del terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a ¼ de la superficie total de ocupación (incluido sótano).

En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a ¼, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno.

“Para las edificaciones e instalaciones destinadas a bodegas de crianza existentes en la actualidad, que no cumplan con las determinaciones aquí establecidas, se permite la ampliación de las existentes, pudiendo llegar la ampliación como máximo al 30% de la superficie construida en el momento que se produzca la aprobación definitiva del Plan General Municipal.”

2. Para las parcelas existentes de superficie superior a 5.000 m² e inferior a 10.000 m² con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal, se aplicarán los siguientes parámetros urbanísticos, siempre que exista una vinculación directa del uso que se pretende implantar con el terreno.

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².
- Ocupación máxima: 20%.

3. Se permiten la implantación de Bodegas de Crianza en el suelo no urbanizable sin necesidad de existir una vinculación directa del uso que se pretende implantar con el terreno, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 20.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
- Ocupación máxima: 10%.
- Altura máxima: 2 plantas (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
- Retranqueo mínimo a linderos 5 m en regadío, y 20 m en seco, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

Se aplicarán el resto de las condiciones a semejanza de los establecidos en el punto 1 de este artículo.

148.5 Edificaciones e instalaciones destinadas al cultivo del champiñón y secadero de embutidos y salazón.

Se permiten las construcciones e instalaciones con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Ocupación máxima de parcela: 20 % de su superficie
- Edificabilidad máxima de parcela: 0,20 m²/ m²
- Número de plantas: 1 planta baja
- Altura máxima cerramientos verticales: 4,00 m
- Altura máxima cumbreira: 6,00 m
- Retranqueo mínimo a linderos 6,00 m
- Retranqueo mínimo a caminos 6,00 m

148.6. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones forestales.

Se permiten las construcciones vinculadas al uso forestal con las siguientes condiciones:

- La parcela mínima será igual a la unidad mínima de cultivo, establecida por el Organismo competente.
- La superficie máxima edificable será de 10 m² por cada hectárea de suelo con este uso.
- Retranqueo mínimo: 20 m a todos los linderos.

148.7. Explotaciones mineras

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio, y R.D. 1994/1982 de 15 de octubre sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras y demás legislación específica que les sea de aplicación.

Estas actividades estarán siempre sometidas a la elaboración de un Análisis de Impacto Ambiental y su autorización urbanística será siempre derivada de que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del Organismo competente para su autorización.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin estarán obligados a la presentación de la correspondiente fianza. Las medidas correctoras presupuestadas en el proyecto serán avaladas al 100%.

Con carácter general esta actividad no se permite en ninguna zona de ordenación del suelo no urbanizable, no obstante, cuando exista justificación expresa la Administración actuante podrá autorizarlo.

148.8. Instalaciones de tratamiento de áridos

Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Para la concesión de dicha autorización el proyecto incluirá un Análisis de Impacto Ambiental que describirá las zonas donde van a extenderse los áridos

y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

Se deberá justificar en cada caso la necesidad de las edificaciones, que deberán realizarse adecuadas al paisaje, en cuanto a la elección de su localización como a su volumetría y diseño. Las edificaciones cumplirán las determinaciones establecidas para las edificaciones industriales que deban localizarse en el suelo no urbanizable.

148.9. Edificaciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

Condiciones de edificación: las necesarias para el funcionamiento de la instalación.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental que deberá presentarse previo a la solicitud de licencia.

148.10. Dotacional

En suelo no urbanizable, cuando así lo permitan las determinaciones de la zona de ordenación, podrán implantarse construcciones destinadas a uso dotacional con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 20.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².
- Ocupación máxima: 15%.
- Retranqueo mínimo: 5 m a todos los linderos en regadío, y 20 m en seco; y un mínimo de 15 m al eje de caminos o vías de acceso.
- Altura máxima: 2 plantas y 8 m de altura de cumbrera.

148.11. Edificaciones e instalaciones de Servicios.

Se permiten la implantación de edificaciones destinadas a Servicios con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².

- Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
- Ocupación máxima: 10%.
- Altura máxima: 2 plantas (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
- Retranqueo mínimo a linderos 5 m en regadío, y 20 m en seco, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- Distancia mínima a núcleo urbano: 1 km.

148.12. Construcciones e instalaciones industriales.

Se permiten la implantación de edificaciones destinadas a Industrias que deban ser emplazadas en el suelo no urbanizable con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
- Ocupación máxima: 10%.
- Altura máxima: 1 planta (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
- Retranqueo mínimo a linderos 20 m.

Las industrias insalubres o peligrosas deberán separarse como mínimo 50 m de los linderos y no estarán a menos de 2.000 m de cualquier núcleo habitado.

148.13. Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos

Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos, estatales, autonómicos o locales, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente.

Se consideran vinculadas directamente a las obras públicas las estaciones de servicio y las áreas de descanso de las autopistas y autovías, siendo usos permitidos en suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento determinará las zonas de localización preferente para estos usos dentro del término municipal.

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 20.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
- Ocupación máxima: 15%.

148.14. Áreas de acampada

Condiciones generales

- Cumplirán lo establecido en el R.D. 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (BOE 18 de enero de 1971), normativa autonómica y restante normativa específica.
- La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.
- La dimensión de los terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 25.000 m² a 50.000 m².
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- Los campamentos de turismo se consideran como uso permitido en la categoría de suelo rústico que así se especifique.

El proyecto de campamento de turismo deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Condiciones de emplazamiento:

Los campamentos de turismo se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable de máxima crecida.

*La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

Condiciones de acceso y aparcamiento:

- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección.
- Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.

Condiciones de las instalaciones y servicios:

- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.
- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- Será preciso un sistema de depuración mediante tratamiento biológico, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- Las plazas de acampada deberán guardar un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos, se plantará con árboles o arbustos.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso, y de 30 m del camino de acceso.

148.15. Viviendas unifamiliares

1. Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación

- Parcela mínima: 10.000 m²,.

- Edificabilidad máxima: 0,02 m²/ m², incluyendo las dependencias anejas.
- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima: 1 planta y 4 m de altura.
- Retranqueo mínimo a linderos de parcela: 5 m en regadío, y 20 m en seco, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

Condiciones de tramitación

La construcción de viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias en el suelo no urbanizable requiere la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2. Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación

En suelo no urbanizable, cuando así lo permitan las determinaciones de la zona de ordenación, podrán autorizarse edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 20.000 m² en seco
10.000 m² en regadío
salvo que las determinaciones para el desarrollo de la actividad a la que se encuentren vinculadas sea mayor, en cuyo caso la parcela mínima será la de mayor tamaño.
- Edificabilidad máxima: 0,02 m²/ m², incluyendo las dependencias anejas.
- Ocupación máxima: 2%
- Número de plantas: 1 planta Y 4 m de altura
- Retranqueo mínimo: 5 m en regadío y 10 m en seco, y un mínimo de 15 m a eje de camino o vías de acceso.

TÍTULO III PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 12: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

ART. 149 Objeto

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos. Se recogen tanto los edificios, zonas o enclaves con Declaración de Interés Cultural, como aquellos que se distingan especialmente por sus características propias.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruina, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

ART. 150 Ámbito

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos los edificios incluidos en el Catálogo que forma parte del Plan General Municipal de Fuenmayor.

Las normas y definiciones que se establecen a continuación son específicas para cada grado de protección.

ART. 151 Niveles de protección de los bienes catalogados

Se establecen tres niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

151.1 Protección Integral

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Será de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio complicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

151.2 Protección Estructural

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

Obras permitidas: Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación.
- Consolidación.

- Restauración.
- Rehabilitación.

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio. En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable no vinculante de la Comisión de Patrimonio.

151.3 Protección Ambiental

Este nivel se aplica a elementos, edificios, enclaves y calles que presentan notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Obras permitidas: Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y / o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

ART. 152 Protección arqueológica

Esta protección tiene por objetivo la protección y conservación de restos arqueológicos o yacimientos cuya existencia es conocida o se presupone dentro del término municipal de Fuenmayor.

En todos los yacimientos detectados, o los que pudieran detectarse se establece una zona de afección de 500 m de radio. Cualquier actuación en el ámbito de dicha zona requerirá autorización de la Comisión de Urbanismo, previo informe de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico.

ART. 153 Deber de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

ART. 154 Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados

1. Edificabilidad y ocupación.

Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las Condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.

2. Escaleras.

No serán de aplicación las normas generales sobre escaleras contenidas en esta Normativa, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.

En caso de que se proceda a modificar la escalera actual serán de aplicación la Normativa mencionada.

3. Ventilación e iluminación.

En los edificios catalogados a rehabilitar en su interior, no regirán las Normas correspondientes a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables, ni a la proporción entre los huecos y las superficies de la planta de la pieza.

Lo anteriormente expuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de catalogación.

Además de lo contenido en esta Normativa, se permitirá en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

No será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de rehabilitación.

En obras de reestructuración sucesivas será de aplicación, en las partes que se sustituyan de la edificación, lo establecido en esta Normativa.

Se permitirá en las partes que se mantienen, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación, y ventilación forzada en cocinas.

ART. 155 Autorización previa

Cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos, en los niveles integral y estructural, o que se encuentren dentro de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC), requerirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio, que será vinculante en el caso de protección integral y los entornos de protección.

ART. 156 Tramitación de las obras en edificios catalogados

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa para cada tipo de obra.

Desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal, las obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural o a sus entornos, deberán contar previamente a la

concesión de licencia municipal, con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, tal como previene la Ley 16/85 en su artículo 20.4.

ART. 157 Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Inclusiones

Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a la Comisión de Patrimonio.

2. Exclusiones

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Comisión de Patrimonio, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

3. Modificación de las Condiciones de Protección

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

ART. 158 Escudos

En cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los escudos son Bienes de Interés Cultural.

Se establece una protección integral sobre los escudos existentes en las edificaciones, independientemente que los edificios que los soporten hayan sido catalogados.

Las actuaciones sobre los mismos requerirán informe favorable vinculante de la Comisión de Patrimonio.

ART. 159 Protección ambiental de calles

Se establece una **protección ambiental** para las siguientes calles en función del valor paisajístico y de sus valores históricos y ambientales:

- C/ Petra Fernández de Bobadilla
- C/ Mayor Alta
- C/ Mayor Baja
- C/ Palacio
- C/ Siglo XX

Las actuaciones en ellas deberán seguir las mismas cautelas que las actuaciones que se realicen en los edificios y elementos con protección ambiental.

ART. 160 Regulación de alturas en los edificios colindantes a los elementos catalogados

Con carácter general, se requerirá informe previo a la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico para la concesión de licencias que afecten a la altura de los edificios colindantes a elementos catalogados, sean de nueva construcción o reformas en los mismos que afecten a la altura.

**NORMATIVA URBANÍSTICA.
FICHAS**