

**CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL**

Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

*Aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 13 del Plan General Municipal de Fuenmayor*

III.A.112

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2008, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 13 del Plan General Municipal de Fuenmayor.

Lo que se hace público para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja con la advertencia de que contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, podrán interponerse los siguientes recursos:

1. Por el Ayuntamiento o cualesquiera otras Administraciones Públicas, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, podrá interponer el requerimiento previo que allí se cita en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación.

2. Por los particulares, recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente publicación.

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

Logroño a 8 de enero de 2009.- El Director General de Política Territorial, Luis García del Valle Manzano.

**Artículo 66. Rasante**

Es el perfil longitudinal de las vías públicas. A efectos de la medición de alturas y edificabilidades se definen como rasantes de parcela:

a) Rasante longitudinal media: Línea horizontal situada en el plano de la alineación correspondiente y que pasa por la cota media de la rasante del vial en el tramo considerado

b) Rasante transversal media: Plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Las parcelas con alineación a dos calles no concurrentes, podrán dividirse en dos porciones, de forma que la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50% del solar.

**Artículo 67. Altura de la edificación**

Distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante longitudinal media, 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, 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 transversal media, 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 máximas establecidas en las determinaciones particulares de cada zona de ordenanza.

- 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.

- Altura de cumbrera: Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

- Altura mínima de la edificación: La altura mínima será la establecida como mínima para el tramo de calle.

**Artículo 68. Medición de la altura de edificaciones****1. En calles horizontales.**

La altura de la edificación se medirá desde la rasante longitudinal media si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasa esta longitud, debe escalonarse la construcción cada 20 m como máximo y medir la altura desde la rasante longitudinal media de cada tramo. 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. 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. 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 longitudinal media.

### 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.

#### Artículo 72. Planta semisótano

Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de un plano horizontal situado un metro por encima de la rasante transversal media

#### Artículo 73. Planta sótano

Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante transversal media de la parcela

#### Artículo 75. Planta baja

Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo o de la solera, se encuentre en todos sus puntos por debajo de un plano horizontal situado un metro por encima de la rasante transversal media, estando la cara inferior del forjado del techo por encima de este plano

#### Artículo 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

	Superficies cerradas	Superficies cubiertas cerradas por 3 lados	Superficies cubiertas cerradas por 1-2 lados	Superficies descubiertas
Sótano y semisótano	-	-	-	-
Planta baja	100%	100%	-	-
Planta pisos	100%	100%	50%	-
Bajocubierta	100%	100%	50%	-

#### Artículo 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 a lo expresado en el artículo 80.1

#### Artículo 82. Superficie máxima edificable

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación. Viene expresada en metros cuadrados. La superficie máxima se computará de la forma expresada en el artículo 80.1.

#### Ficha 1.

Zona de ordenanza	Casco tradicional	1
Tipología	Vivienda unifamiliar o colectiva	
Usos		
Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva	
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado	
Compatibles	- Residencia comunitaria. - Comercial en categorías a y b en todas las situaciones. - Hotelero. - Oficinas. - Hostelero y servicios recreativos con aforo. Tipo I y II. - Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II. - Industria y talleres compatible con el uso residencial. - Dotacional en todas sus clases.	
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja.	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	
Parcelación		
Parcela mínima		70 m2
Frente mínimo		4,5 m
Retranqueos mínimos		
Fachada	Prohibido	
Lindero	No	
Volumen		
Fondo edificable		
Planta baja	100%	
Planta piso		20 m
Altura máxima	Según planos	
	13 m, 4 plantas; 10 m, 3 plantas; 7 m, 2 plantas	
Sótano		1 planta
Bajocubierta	Permitido	

#### Condiciones de parcelación

Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

#### Condiciones de volumen

- La cubierta deberá ser inclinada, con pendiente máxima de 25 °
- Los edificios que en el momento de la aprobación definitiva del Plan General cuenten con tres alturas podrán mantener está incluso en caso de renovación de la edificación.

#### Condiciones estéticas

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Se podrán utilizar alguno de los materiales de fachada siguientes:

- Revocos con colores ocres o sienas
  - Revocos con colores vivos si se acreditan las preexistencias.
  - Piedra del país
  - Ladrillo macizo de 3 cm exclusivamente en tonos rojizos
- Se permite la alternancia de revocos, ladrillo y piedra en la misma fachada.
- La Carpintería exterior será preferentemente de madera, podrá ser metálica, lacada o pintada, se permite el aluminio anodizado en colores, no permitiéndose en su color natural y bronce.
- Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente.
- Las barandillas serán metálicas pintadas en color negro.
- No se permiten terrazas ni cuerpos cerrados volados en fachada.
  - Se permiten balcones con vuelos de 45 cm, el cerramiento de estos será metálico, se permiten los balcones enrasados en fachada a la manera tradicional.
- El suelo de balcones no se ejecutará como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio, con un canto inferior a 10 cm.
- Los miradores únicamente se permiten en las parcelas donde ya existen.
- Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.
  - El material de Cubierta será teja cerámica curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos
  - La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua, no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo a partir de 1 m de la alineación de fachada. No se permite la instalación de buhardillas, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto la alineación de fachada.
  - La cubierta irá siempre rematada con alero, prohibiéndose los petos como remate de fachada.
  - Los Aleros tendrán un canto igual o inferior a 10 cm, permitiéndose un vuelo de hasta 60 cm, de acuerdo con el ancho de la calle según las determinaciones generales.
  - La existencia en los siguientes inmuebles de elementos de interés: arcos de sillería, elementos decorativos singulares, sillería de piedra en planta baja; obliga a respetar estos elementos en las sucesivas obras que se fueran a realizar
- Condiciones particulares
- Cuando un edificio presente elementos de interés como arcos de sillería, o elementos decorativos singulares, se establece la obligatoriedad de respetar estos elementos en las sucesivas obras que se fueran a realizar en los mismos.

## Ficha 2.

Zona de ordenanza	Casco	2
- Tipología	Vivienda colectiva	
- Usos		
- Característicos	Residencial, vivienda colectiva	
- Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.	
- Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial, vivienda unifamiliar</li> <li>- Residencia comunitaria.</li> <li>- Comercial en categorías a y b, en todas las situaciones.</li> <li>- Hotelero.</li> <li>- Hostelero.</li> <li>- Servicios recreativos.</li> <li>- Otros servicios terciarios.</li> <li>- Industria y talleres compatibles con el uso residencial.</li> <li>- Dotacional en todas sus clases.</li> </ul>	
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja.	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	
Parcelación		
Parcela mínima		120 m2
Frente mínimo		6 m
Retranqueos		
Fachada	Prohibido	
Linderos	No	
Volumen		
Fondo edificable		
Planta baja	100%	
Planta piso	20 m, con una ocupación máxima del 80% de la parcela	
Altura máxima	Según planos:	
	16 m, 5 plantas; 13 m, 4 plantas; 10 m, 3 plantas; 7 m, 2 plantas	
Sótano		1 planta
Bajocubierta	Permitido	

## Condiciones estéticas

- En la composición de fachadas se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional
- La regulación de materiales de la edificación y los cuerpos salientes será la misma de la ordenanza de casco tradicional.

- La cubierta será inclinada, con pendiente máxima de 25 °

Ficha 4.

Además de añadir la regulación de alturas en función del número de plantas, se suprime la contradicción en lo relativo a la pendiente máxima de la cubierta

Zona de ordenanza	Manzana cerrada	4
Tipología	Vivienda colectiva	
Usos		
Característicos	Residencial, vivienda colectiva	
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.	
Compatibles	- Residencia comunitaria. - Comercial en categorías a y b, en todas las situaciones. - Hotelero. - Hostelero. - Servicios recreativos. - Otros servicios terciarios. - Industria y talleres compatibles con el uso residencial. - Dotacional en todas sus clases.	
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja.	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	
Parcelación		
Parcela mínima		150 m2
Frente mínimo		6 m
Retranqueos		
Fachada	Linderos	
Prohibido		
No		
Volumen		
Fondo edificable		11 m
Ocupación		
Planta baja	100%	
Planta piso		11 m
Altura máxima	Según planos: 16 m, 5 plantas; 13 m, 4 plantas; 10 m, 3 plantas; 7 m, 2 plantas	
Sótano		1 planta
Bajocubierta	Permitido	
Condiciones estéticas		

- En la composición de fachadas se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional

- La regulación de materiales de la edificación y los cuerpos salientes será según las determinaciones generales.

- La cubierta será inclinada, con pendiente máxima de 25 °

Ficha 5.

Zona de ordenanza	Bloque abierto	5
Tipología	Vivienda colectiva en edificación exenta generalmente asociadas a espacios libres privados	
Usos		
Característicos	Residencial, vivienda colectiva	
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.	
Compatibles	- Residencia comunitaria. - Comercial en categorías a y b, en todas las situaciones. - Hotelero. - Hostelero. - Servicios recreativos. - Otros servicios terciarios. - Industria y talleres compatibles con el uso residencial. - Dotacional en todas sus clases.	
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten	

	en planta baja.
Prohibidos	El resto de los no mencionados
Parcelación	
Parcela mínima	No se establece
Frente mínimo	No se establece
Retranqueos	
Fachada	Deberá ajustarse a las alineaciones fijadas gráficamente
Linderos	No
Volumen	
Fondo edificable	Según planos *
Ocupación	Según planos *
Altura máxima	Según planos *: <div>             19 m, 6 plantas; 16 m, 5 plantas; 13 m, 4 plantas; 10 m, 3 plantas; 7 m, 2 plantas           </div>
Sótano	1 planta
Bajocubierta	Permitido

\* Cuando no existan determinaciones gráficas en los planos se aplicarán los siguientes parámetros:

- Edificabilidad 1,5 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
- Ocupación 50%
- Fondo edificable 12 m

- Altura máxima 3 plantas (PB+2)

#### Condiciones estéticas

- La regulación de materiales de la edificación y los cuerpos salientes será la establecida en la normativa general

- La cubierta será inclinada, con pendiente máxima de 25 °

#### Espacios libres privados

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.