

A.- MEMORIA

- I. JUSTIFICACION GRAFICA Y ESCRITA DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO
(ART. 8 Y 9 L.O.T.U.R)**
- II. MEMORIA INFORMATIVA.**
- III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- IV. FICHAS DE EDIFICIOS DE INTERES**

I. JUSTIFICACION GRAFICA Y ESCRITA DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO (ARTS. 8 Y 9 DE LA L.O.T.U.R.)

El perímetro urbano de Nájera no se modifica sustancialmente respecto del modelo propuesto por las Normas anteriores.

Por otra parte, el presente Plan General contiene los documentos gráficos donde se describen las redes y servicios.

En este sentido el Suelo que se incorpora al Suelo urbano lo hace en función de disponer de servicios. Por tanto el Suelo urbano consolidado residencial de Nájera es prácticamente el mismo que el anterior.

En cuanto al Suelo urbano industrial, dada la situación de déficit en cuanto a servicios urbanísticos que tiene, se incorpora como Suelo urbano no consolidado, exceptuando el suelo urbano industrial llamado anteriormente PI-1, definiéndose sus unidades de ejecución.

Así mismo, en el Plano nº 6 se indican las áreas de edificación que se amplían como Suelo urbano y el uso que se adjudica.

II.- MEMORIA INFORMATIVA

Al no tratarse de un planeamiento "ex novo", sino solamente de la adaptación a la L.O.T.U.R. de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor, y al no producirse intervención en lo ya ordenado, sino tan solo las denominaciones que la L.O.T.U.R. exige en sus nuevos contenidos, resulta evidente que toda la documentación e información existente se mantiene.

Así pues, y dado el carácter puntual de las modificaciones que se introducirán, se da como válida la documentación propia de las antiguas normas, con las excepciones que pormenorizadamente se describirán y que serán incorporadas al Plan General.

De esta manera se incorpora como documentación e información propia del Plan General los mismos condicionantes que determinaron la formulación de las presentes Normas.

Sin embargo existen nuevos aspectos que habrán de contemplarse cuales son:

1º.- La necesidad de incorporar suelo urbanizable delimitado industrial. Se adjunta copia del estudio de viabilidad que lo justifica.

2º.- La incorporación esquemática del anteproyecto de la nueva autovía con sus áreas de influencia.

3º.- La adecuación del nudo de la variante con la carretera de Huércanos que ha sufrido modificación en su trazado.

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO:

Tiene por objeto la presente memoria la descripción pormenorizada de los contenidos del presente documento en orden a adecuar las anteriores NNSS de Planeamiento de Nájera, a la vigente Ley de Ordenación del Territorio de La Rioja.

Cumplirá, por tanto, el presente Plan General Municipal de Nájera las prescripciones de la citada LOTUR, refundirá las Modificaciones antiguas e introducirá nuevos parámetros que posteriormente se describirán.

FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION:

La entrada en vigor de la L.O.T.U.R. con fecha 10 de julio de 1998 conlleva necesariamente la adaptación del antiguo planeamiento a las prescripciones de dicha Ley. Esta situación determina por sí sola la necesidad de adaptación y por lo tanto de la tramitación del presente Plan General Municipal.

Además de lo antedicho existen otras causas que justifican la adaptación o que, por conveniencia de tramitación, deben incorporarse. Son las siguientes:

- necesidad de proveer de Suelo Urbanizable delimitado industrial
- reajustar nuevas unidades de ejecución en suelo urbano
- refundir las modificaciones puntuales ya tramitadas y aprobadas
- introducir algunas modificaciones puntuales necesarias
- establecer directrices relacionadas con el suelo urbanizable
- reajustar algunos parámetros a las ordenanzas adecuándolos a las necesidades que se han detectado durante los años de vigencia de las Normas.

Haremos a continuación una relación de todos aquellos aspectos del planeamiento que se introducen en este Plan General Municipal:

A Definición e incorporación de las siguientes clases de suelos.

Definición e incorporación del suelo urbano en sus variantes de consolidado y no consolidado.

Definición e incorporación del suelo urbanizable tanto delimitado como no delimitado.

Definición e incorporación de suelo protegido.

B Incorporación del nuevo suelo urbanizable delimitado industrial.

C Incorporación de nuevas unidades de ejecución y eliminación de las ya gestionadas.

D Incorporación como refundido, de las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente y también los estudios de detalle.

E Incorporación de nuevas modificaciones puntuales, que son las siguientes:

Pequeños reajustes en suelo urbano.

Incorporación de banda de suelo urbano residencial en Calle San Fernando.

Modificación del ámbito del Sector R-6 e incorporación al suelo urbano del Silo y del solar de Carretera de Huércanos, ya tramitado.

Incorporación al suelo urbano de parte del Sector urbanizable R-9, ya tramitado.

Modificación del PERI nº 1 y Modificación de la ordenación en esa zona para resolver el acceso al nudo Norte en la Variante.

Modificación del tratamiento de usos de utilidad pública y deportivos en Espacio de Catálogo "Castillo de Nájera".

F Previsiones de suelo de uso lúdico, camping y mercado, y su zonificación adecuada.

G Inclusión de ordenanzas para optimizar el desarrollo del Casco Antiguo.

H Facilitar el uso comercial en el Casco Antiguo permitiéndolo en planta primera.

I Planes especiales de Reforma interior:

PERIS ya desarrollados, cuya ordenación se incorpora al presente Plan General.

PERIS que se modifican:

Se modifica el ámbito del PERI nº 1, al objeto de favorecer el acceso por la zona norte de Nájera.

PERIS que se incorporan:

Se incorpora el PERI del Convento de San Francisco, al objeto de propiciar una mejor ordenación de la zona, y proteger el edificio del antiguo convento.

PERIS en tramitación:

Se encuentra en tramitación el PERI de la manzana de La Falange.

J Camino de Santiago. Se incorporan aquellas determinaciones fundamentales que afectan al municipio.

K Se elimina el Suelo de reserva PMS que hacían las Normas y se elimina también el Suelo de protección al crecimiento por razón de la incorporación al Suelo Urbanizable no delimitado.

L En lo referente a carreteras se introduce la correcta ubicación del nudo Carretera de Uruñuela y se incorpora la propuesta de trazado de la Autovía.

M Establecer directrices para trazado viario en el suelo urbanizable.

N Incorporar todas las redes de servicios urbanísticos, es decir, redes de agua y saneamiento y red de energía eléctrica.

JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACION:

El presente Plan General interviene tan solo en aquellos aspectos de la ordenación que han de ser tratados de manera nueva y distinta por la existencia de la LOTUR.

Tales aspectos se refieren fundamentalmente a la ordenación del territorio dentro del suelo no urbano. Sin embargo, y a pesar de las nuevas clasificaciones de suelo, se han mantenido los criterios

básicos que determinaban la protección del suelo.

No obstante se ha introducido una nueva clasificación de suelo protegido, cual es el “suelo de protección agrícola” con la finalidad de determinar áreas cuyo uso actual y preponderante es el agrícola, por razones de calidad y rentabilidad, debiendo por tanto protegerse este uso por razones obvias de coherencia con el modelo territorial.

En cuanto a infraestructuras se introducen nuevos elementos que no figuraban en las antiguas NNSS, que son los siguientes:

El trazado de la nueva Autovía: Se incorpora a nivel de propuesta, con las limitaciones que conlleva al no estar definitivamente aprobado el proyecto.

Datos y cartografía referidos a las infraestructuras existentes, tanto de agua como saneamiento y energía eléctrica.

Referencia a la vigencia y aplicación del Plan Especial Camino de Santiago.

Directrices en el suelo urbanizable delimitado que incorporarán los planes parciales en el diseño de su trazado viario.

En lo referente a la propuesta de las áreas edificables no se modifica en absoluto el anterior modelo territorial.

JUSTIFICACION GRAFICA Y ESCRITA DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO POR APLICACIÓN DE LA NORMATIVA:

El suelo urbano que se califica es prácticamente el mismo que en el anterior planeamiento. No se introduce suelo urbano no consolidado residencial por no existir previsiones en este sentido. Tan solo se incorpora suelo urbano no consolidado industrial, pero no se amplía el calificado anteriormente.

Por otra parte, las condiciones que determinarán la calificación del suelo urbano son las mismas que las de las anteriores Normas, con lo cual se entiende suficientemente justificada su inclusión como tal suelo urbano. Además se cumplen íntegramente las condiciones que requiere el Artículo 8 de la LOTUR.

Cabe añadir en este epígrafe el número de viviendas que se incrementarán y la superficie de zonas verdes o espacios libres que se incluyen:

Número de viviendas que se incrementan: 108

Espacios libres existentes: 75.068m²

Espacios libres que se incorporan: 4.011m²

Espacio libre total: 79.079m²

En el plano nº 7 se indica la consolidación del Suelo Urbano que se diferencia en tres zonas:

Zona núcleo (urbano residencial)	787.863,75 m ²
Zona industrial Arenales	95.561,00 m ²
Zona industrial Cascajares	412.561,00 m ²

Superficie total Suelo urbano	1.295.985,75 m ²
-------------------------------	-----------------------------

Consolidación:

Zona núcleo:	85,60%
Zona Arenales:	35,00%
Zona Cascajares:	45,00%

Aplicando estas cifras se deduce una consolidación total del 69% superando ampliamente el límite del 50% exigido.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LOS SUELOS CLASIFICADOS:

Suelo Urbano Industrial Consolidado – 181.241,24 m²

Suelo Urbano Industrial no Consolidado – 326.880,77m²:

U.E.I-1 36.378,95 m²

U.E.I-2 59.182,29 m²

U.E.I-3 96.133,91 m²/ U.E.I.4 135.185,62 m²

Suelo No Delimitado Residencial – 1.949.110m²

Suelo Delimitado Residencial – 462.025,03m²:

R3 – 84.436,03 m²

R4 – 33.006,00 m²

R5 – 57.323,00 m²

R6 – 52.237,00 m²

R7 – 41.110,00 m²

R8 – 64.278,00 m²

R9 – 44.429,00 m²

R10 – 16.378,00 m²

R11 – 23.431,00 m²

R12 – 45.397,00 m²

Suelo Urbanizable Delimitado Industrial –

R.I.1 196.784 m²

R.I.2 491.085 m²

Suelo Urbanizable no Delimitado Industrial – 2.748.869m²

Suelo Urbano existente – 693.444,75m²

Suelo Urbano que se incorpora – 94.419m²:

Total Suelo Urbano – 1.295.986m²

POBLACION PREVISTA POR EL PLAN : 7.250

RELACION ENTRE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS Y LA POBLACION PREVISTA POR EL PLAN: 10.35m²/hab

JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS:

El criterio de delimitación de las zonas protegidas según los criterios de la LOTUR se explicita con mayor precisión al tratar esta clase de suelo.

No obstante, y como criterio general, cabe señalar que la definición de estos espacios obedece a los siguientes criterios:

Mantener los espacios protegidos en el anterior planeamiento. Tanto aquellos que provienen del PEPMANR como aquellos que las propias NNSS ya protegían.

Incorporar como nuevo el suelo de protección agrícola por razón de sus características de aprovechamiento.

JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL PEPMANR:

Como ya se ha indicado, se mantienen íntegras las determinaciones de dicho plan especial, que afectan a Huertas del Najerilla CT-7 y Castillo de Nájera (Conjunto Periurbano de Interés).

Se introducen condiciones más restrictivas que el PEPMANR al tratar sobre todo la zona Castillo de Nájera y protección al paisaje.

RELACION DE EDIFICIOS A PROTEGER:

Se mantienen íntegramente los edificios a proteger de las anteriores NNSS, y se incorporan otros. Tan solo se eliminan aquellos ya rehabilitados.

Se adjuntan fichas de todos ellos.

IV. FICHAS DE EDIFICIOS DE INTERES

Se acompañan a continuación las Fichas de edificios de interés.

Se introduce también ámbitos de afección de los entornos de los edificios más importantes del Casco Histórico.

PLAN GENERAL DE NAJERA. NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO I. CONCEPTOS GENERALES

CAPITULO I. PRELIMINARES

SECCION PRIMERA: AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA

- 1.1.1. Ambito territorial y carácter del Plan General.
- 1.1.2. Vigencia.
- 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión.
- 1.1.4. Modificaciones del Plan General.
- 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan General.
- 1.1.6. Interpretación del Plan General.
- 1.1.7. Concreciones.

SECCION SEGUNDA: DEFINICIONES

1.1.8. Definiciones:

- Alineaciones Exteriores.
- Alineaciones Interiores.
- Altura de la edificación.
- Altura de Plantas.
- Centro Histórico.
- Cota Natural del Terreno.
- Cuerpo constructivo independiente.
- Edificio exclusivo.
- Edificio independiente.
- Entrepiso.
- Entreplanta.
- Entresuelo.
- Envolvente real máxima.
- Intensidad neta de edificación.
- Parcela.
- Potencia.
- Rasantes oficiales.
- Punto de aplicación de la altura máxima.
- Altura máxima aplicable.
- Medición en edificios en esquina.
- Medición en calles de fuerte pendiente.
- Medición en manzanas con calles enfrentadas a distinto nivel.
- Retranqueo.
- Semisótano.
- Solar.
- Sótano.
- Superficie de ocupación.
- Superficie de techo edificable.
- Superficie de techo edificable máxima.
- Superficie de techo edificable mínima.
- Superficie total de una actividad.
- Superficie útil de una actividad.
- Superficie utilizable bajo cubierta.

SECCION TERCERA: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- 1.1.9. Competencia.
- 1.1.10. Sectores.
- 1.1.11. Planes Parciales.
- 1.1.12. Estudios de Detalle.
- 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle.
- 1.1.14. Planes de Reforma Interior.
- 1.1.15. Plan de Etapas.
- 1.1.16. Proyectos de Urbanización.

SECCION CUARTA: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- 1.1.17. Administración actuante.
- 1.1.18. Concesiones para equipamientos.
- 1.1.19. Sistemas de ejecución.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

SECCION PRIMERA: CLASIFICACION DEL SUELO

- 1.2.1. Definición de límites.
- 1.2.2. Conversión en suelo urbano.
- 1.2.3. Suelo urbano.
- 1.2.4. Suelo urbanizable.
- 1.2.5. Suelo no urbanizable.
- 1.2.6. Sistema general de espacios libres.

SECCION SEGUNDA: AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS

- 1.2.7. Cuadro de definición de usos.

CAPITULO III. ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS.

- 1.3.1. Adquisición del derecho a urbanizar.
- 1.3.2. Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar.
- 1.3.3. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- 1.3.4. Plazos para la solicitud de la licencia de edificación.
- 1.3.5. Adquisición del derecho a edificar.
- 1.3.6. Plazos para el ejercicio del derecho a edificar.
- 1.3.7. Adquisición del derecho a la edificación.
- 1.3.8. Terrenos no edificados y edificados parcialmente

TITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DEL SUELO.

CAPITULO I: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

- 2.1.1. Actos sujetos a licencia.
- 2.1.2. Alcance y contenido de la licencia.
- 2.1.3. Solicitud de licencia.
- 2.1.4. Otorgamiento de licencias.
- 2.1.5. Iniciación y caducidad.

SECCION SEGUNDA: DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE LICENCIAS DE OBRAS.

- 2.1.6. Clasificación.
- 2.1.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2.1.8. Documentación de la licencia de obras.
- 2.1.9. Modificaciones.
- 2.1.10. Condiciones previas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización.
- 2.1.11. Otras obligaciones del propietario o promotor.
- 2.1.12. Terminación de las obras.

SECCION TERCERA: OTRAS LICENCIAS

- 2.1.13. Documentación de la licencia de obras de urbanización.
- 2.1.14. Parcelación.
- 2.1.15. Movimiento de tierras.
- 2.1.16. Actividades previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- 2.1.17. Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P.
- 2.1.18. Reforma, ampliación o traspaso de actividades M.I.N.P.
- 2.1.19. Comprobación e inspección.
- 2.1.20. Sanciones y Libro de Registro.
- 2.1.21. Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad) pero que requieran medidas correctoras (Grupo II).
- 2.1.22. Modificación o instauración de usos.
- 2.1.23. Demolición de edificios.
- 2.1.24. Instalación y funcionamiento de grúas.

CAPITULO II: CONDICIONES DE USO

SECCION PRIMERA: GENERALIDADES

- 2.2.1. Objeto y alcance.
- 2.2.2. Situaciones consideradas.
- 2.2.3. Usos considerados.
- 2.2.4. Usos no considerados.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES ESPECIFICAS

Subsección primera. Vivienda

- 2.2.5. Definiciones.
- 2.2.6. Condiciones.

Subsección segunda. Otros usos residenciales

- 2.2.7. Definición.
- 2.2.8. Condiciones.
- 2.2.9. Equivalencia en viviendas.

Subsección tercera. Industria

- 2.2.10. Introducción.
- 2.2.11. Clasificación.
- 2.2.12. Modificación de la clasificación.
- 2.2.13. Condiciones generales.

- 2.2.14. Dimensiones y condiciones de los locales.
- 2.2.15. Evacuación.
- 2.2.16. Acceso.

Subsección cuarta. Automóviles

- 2.2.17. Definiciones.
- 2.2.18. Condiciones generales.
- 2.2.19. Condiciones de los garages-aparcamiento.
- 2.2.20. Condiciones de explotación.

Subsección quinta. Locales comerciales y tiendas

- 2.2.21. Categorías y definiciones.
- 2.2.22. Condiciones generales.
- 2.2.23. Condiciones relativas a la explotación.
- 2.2.24. Condiciones específicas de las formas comerciales del grupo F.

Subsección sexta. Oficina

- 2.2.25. Definición.
- 2.2.26. Clasificación.
- 2.2.27. Condiciones de carácter general.

Subsección séptima. Enseñanza

- 2.2.28. Clasificación.
- 2.2.29. Condiciones específicas del grupo B.

Subsección octava. Sanidad

- 2.2.30. Clasificación.
- 2.2.31. Condiciones específicas.

Subsección novena. Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas

- 2.2.32. Clasificación.
- 2.2.33. Condiciones generales.
- 2.2.34. Condiciones específicas relativas a distancias entre establecimientos y actividades.

Subsección décima. Actividades previstas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

- 2.2.35. Carácter de estas Normas.
- 2.2.36. Condiciones técnicas.
- 2.2.37. Otras limitaciones.
- 2.2.38. Actividades existentes.

SECCION TERCERA: COEXISTENCIA DE USOS

- 2.2.39. Alcance.

CAPITULO III: CONDICIONES DE VOLUMEN

- 2.3.1. Regulación ordenancística.
- 2.3.2. Elementos de remate superior de edificios.
- 2.3.3. Patios.
- 2.3.4. Salientes en fachada.
- 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos.

CAPITULO IV: CONDICIONES TECNICAS

- 2.4.1. Normas constructivas.
- 2.4.2. Comunicaciones verticales.
- 2.4.3. Portales y accesos a garajes.
- 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera.
- 2.4.5. Superficie de iluminación y ventilación.
- 2.4.6. Chimeneas.
- 2.4.7. Retretes y aseos.
- 2.4.8. Instalaciones mínimas.
- 2.4.9. Fosas sépticas.
- 2.4.10. Cerramientos de Parcelas.

CAPITULO V: CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

- 2.5.1. Ambito de aplicación.
- 2.5.2. Composición arquitectónica.
- 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.
- 2.5.4. Medianeras.
- 2.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.
- 2.5.6. Conservación y ornato públicos.
- 2.5.7. Rótulos.

CAPITULO VI: CONDICIONES DE SEGURIDAD

- 2.6.1. Seguridad y solidez en las construcciones.
- 2.6.2. Vallas de precaución y vallado de obras.
- 2.6.3. Protección del arbolado y servicios urbanísticos.
- 2.6.4. Pasos provisionales para entrada de vehículos.
- 2.6.5. Aparatos elevadores y grúas-torre.
- 2.6.6. Cerramiento de solares.
- 2.6.7. Obras de excavación de sótanos.
- 2.6.8. Deber de conservación.
- 2.6.9. Ejecución subsidiaria.
- 2.6.10. Peligro inminente.
- 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones.

TITULO III. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- 3.1.1. Aplicación del Plan General.

CAPITULO II: DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

- 3.2.1. Parcela edificable.
- 3.2.2. Alturas de la edificación.
- 3.2.3. Tribunas, balcones, voladizos y aleros.
- 3.2.4. Medianeras.
- 3.2.5. Fondo edificable.
- 3.2.6. Retranqueos.
- 3.2.7. Chaflanes.
- 3.2.8. Plano de alineaciones y volúmenes.

CAPITULO III: DISPOSICIONES ESPECIFICAS

- 3.3.1. Zonificación.

- 3.3.2. Uso vivienda.
- 3.3.3. Límites entre alturas distintas.
- 3.3.4. Entreplantas y entrepisos.
- 3.3.5. Aparcamientos.
- 3.3.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores.
- 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda.
- 3.3.8. Uso industrial.
- 3.3.9. Uso Dotacional Público.
- 3.3.10. Uso Dotacional Privado.
- 3.3.11. Zona libre privada.
- 3.3.12. Zonas libres de uso y dominio públicos.
- 3.3.13. Viario o espacio libre público, aparcamientos.
- 3.3.14. Plano de usos del suelo urbano.

CAPITULO V: ORDENANZAS DEL CENTRO HISTORICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERES EN EL SUELO URBANO

- 3.4.1. Ambito.
- 3.4.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primero, segundo y tercer orden.
- 3.4.3. Construcciones de primer orden (I).
- 3.4.4. Construcciones de segundo orden (II).
- 3.4.5. Construcciones de tercer orden (III).
- 3.4.6. Resto de edificios sitos en el Centro Histórico.
- 3.4.7. Parcelación.
- 3.4.8. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.
- 3.4.9. Desvanes, sobrados y terrazas.
- 3.4.10. Vuelos sobre paramentos de fachada.
- 3.4.11. Rótulos paralelos al plano de fachada.
- 3.4.12. Elementos superpuestos a fachadas.
- 3.4.13. Entreplantas.
- 3.4.14. Escaleras.
- 3.4.15. Ascensores.
- 3.4.16. Obras sobre elementos singulares o de interés.
- 3.4.17. Obras de reforma.
- 3.4.18. Otorgamiento de Licencias: Condiciones especiales en el Centro Histórico.
- 3.4.19. Obras de pintura.
- 3.4.20. Obras de picado de revestimientos.
- 3.4.21. Obras de tendido de revestimientos.
- 3.4.22. Obras menores de restauración de fábricas de fachada.
- 3.4.23. Renovaciones de solados interiores y escaleras.
- 3.4.24. Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso.
- 3.4.25. Supervisión arqueológica.

CAPITULO V: UNIDADES DE EJECUCIÓN

- 3.5.1. Objeto y alcance.
- 3.5.2. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

CAPITULO VI: PLANES DE REFORMA INTERIOR

- 3.6.1. Objeto y alcance.
- 3.6.2. Plan Especial de Reforma Interior nº 1 "Casco Antiguo Norte".
- 3.6.3. Plan Especial de Reforma Interior nº 2 "Casco Antiguo Sur".
- 3.6.4. Plan Especial de Reforma Interior nº 3 "Clarisas".
- 3.6.5. Plan Especial de Reforma Interior nº 4 "La Falange".
- 3.6.6. Plan Especial de Reforma Interior nº 5 "San Francisco".

TITULO IV: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- 4.1.1. Ambito.
- 4.1.2. Sectores.
- 4.1.3. Características de los sectores y zonas.
- 4.1.4. Uso dominante.
- 4.1.5. Usos compatibles con el dominante.
- 4.1.6. Usos complementarios.
- 4.1.7. Aprovechamiento y edificabilidad.
- 4.1.8. Altura máxima en sectores
- 4.1.9. Determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable.

CAPITULO II: CONTROL INTENSIDAD USOS COMPATIBLES

- 4.2.1. Alcance.
- 4.2.2. Limitaciones en sectores y zonas residenciales.
 - uso dominante
 - variantes al uso dominante
 - usos compatibles
 - usos complementarios
- 4.2.3. Limitaciones en sectores y zonas industriales.
 - uso dominante
 - variantes al uso dominante
 - usos compatibles
 - usos complementarios
 - usos complementarios
- 4.2.4. Usos y elementos preexistentes.

CAPITULO III: NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

- 4.3.1. Estado actual. Información.
- 4.3.2. Determinación de las titularidades de los terrenos.
- 4.3.3. Parcelación.
- 4.3.4. Terrenos de uso y dominio públicos.
- 4.3.5. Infraestructuras.
- 4.3.6. Plan de Etapas.
- 4.3.7. Unidades de Ejecución.
- 4.3.8. Ordenanzas.
- 4.3.9. Plazos.
- 4.3.10. Régimen transitorio.
- 4.3.11. Cambios de titularidad.

TITULO V: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

- 5.1.1. Definición.
- 5.1.2. Régimen urbanístico.
- 5.1.3. Usos previstos.
- 5.1.4. Areas de Suelo urbanizable no delimitado.
- 5.1.5. Condiciones de desarrollo de los sectores.

TITULO VI: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

- 6.1.1. Definición.
- 6.1.2. Clases de suelo no urbanizable.
- 6.1.3. Suelo no urbanizable de protección agrícola.
- 6.1.4. Suelo no urbanizable de protección Huertas del Najerilla y Castillo de Nájera.
- 6.1.5. Suelo no urbanizable de protección a elementos paisajísticos.
- 6.1.6. Suelo no urbanizable de protección y disfrute de elementos naturales.
- 6.1.7. Suelo no urbanizable morfológico.
- 6.1.8. Suelo no urbanizable de interés arqueológico.

CAPITULO II: ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS VIVOS

- 6.2.1. Tala de conservación.
- 6.2.2. Tala de transformación.
- 6.2.3. Cercas o vallados de carácter cinegético.
- 6.2.4. Cercas o vallados de carácter pecuario.
- 6.2.5. Desmontes, aterramientos y rellenos.
- 6.2.6. Captaciones de agua.
- 6.2.7. Obras e instalaciones anejas a la explotación.
- 6.2.8. Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
- 6.2.9. Instalación y construcción de invernaderos.
- 6.2.10. Grandes instalaciones pecuarias.
- 6.2.11. Piscifactorías.
- 6.2.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria.
- 6.2.13. Vertederos de residuos.
- 6.2.14. Construcciones fijas para la caza.

CAPITULO III: ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS

- 6.3.1. Extracción de arenas o áridos.
- 6.3.2. Extracciones minerales a cielo abierto.
- 6.3.3. Extracciones minerales subterráneas.
- 6.3.4. Instalaciones anejas a la explotación.
- 6.3.5. Infraestructura de servicio.
- 6.3.6. Vertidos de residuos.

CAPITULO IV: CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- 6.4.1. Industrias incompatibles con el medio urbano.
- 6.4.2. Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios.
- 6.4.3. Infraestructuras de servicios.
- 6.4.4. Vertido de residuos.
- 6.4.5. Almacenaje de sustancias peligrosas.
- 6.4.6. Mercados, mataderos y centrales lecheras.

CAPITULO V: ACTUACIONES DE CARÁCTER TURISTICO-RECREATIVO

- 6.5.1. Adecuaciones naturalistas.
- 6.5.2. Adecuaciones recreativas.
- 6.5.3. Parque rural.
- 6.5.4. Instalaciones deportivas. Recinto ferial.
- 6.5.5. Parque de atracciones.
- 6.5.6. Albergues de carácter social.
- 6.5.7. Campamentos de turismo.

- 6.5.8. Instalaciones permanentes de restauración.
- 6.5.9. Instalaciones hoteleras.
- 6.5.10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- 6.5.11. Zoológicos, campings y caravanings.

CAPITULO VI: CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES

- 6.6.1. Definición.

CAPITULO VII: ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL

- 6.7.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.
- 6.7.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública.
- 6.7.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.
- 6.7.4. Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- 6.7.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses.
- 6.7.6. Instalación o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.
- 6.7.7. Viario de carácter general.
- 6.7.8. Obras de protección hidrológica.
- 6.7.9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.
- 6.7.10. Estaciones de servicio.

CAPITULO VIII: CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS

- 6.8.1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios.
- 6.8.2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y a las infraestructuras territoriales.
- 6.8.3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural.
- 6.8.4. Vivienda familiar autónoma.

CAPITULO IX: OTRAS INSTALACIONES

- 6.9.1. Soportes de publicidad exterior.
- 6.9.2. Imágenes y símbolos.

CAPITULO X: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES USOS

- 6.10.1. Introducción.
- 6.10.2. Obras e instalaciones anejas a la explotación, obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- 6.10.3. Actividades relacionadas con el almacenaje de productos agrarios.
- 6.10.4. Condiciones particulares para las actividades relacionadas con la producción de embutidos o salazones.
- 6.10.5. Condiciones particulares para las actividades de cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.
- 6.10.6. Instalación o construcción de invernaderos.
- 6.10.7. Grandes instalaciones pecuarias.
- 6.10.8. Extracciones mineras a cielo abierto, extracciones mineras subterráneas, instalaciones anejas a la explotación, industrias incompatibles con el medio urbano, instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios, mercados, mataderos, centrales lecheras y almacenaje de sustancias peligrosas.
- 6.10.9. Adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y parques rurales.
- 6.10.10. Instalaciones deportivas en el medio rural.
- 6.10.11. Albergues de carácter social.
- 6.10.12. Campamentos de turismo.
- 6.10.13. Instalaciones permanentes de restauración.
- 6.10.14. Construcción de instalación hotelera.
- 6.10.15. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- 6.10.16. Construcciones y edificaciones públicas singulares.

- 6.10.17. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.
- 6.10.18. Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios, vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y a las infraestructuras territoriales y vivienda guardería de complejos en el medio rural.
- 6.10.19. Vivienda familiar autónoma.

CAPITULO XI: CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

- 6.11.1. Condiciones estéticas generales.

TITULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

- Transitoria Primera.- Régimen aplicable en el ámbito de Unidades de Ejecución.
- Transitoria Segunda.- Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas.
- Transitoria Tercera.- Tribunas, balcones y voladizos.
- Transitoria Cuarta.- Altura de la edificación.
- Transitoria Quinta.- Profundidad edificable.
- Transitoria Sexta.- Construcciones existentes en patio de manzana.
- Transitoria Séptima.- Régimen aplicable en el ámbito de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.).
- Transitoria Octava.- Construcciones existentes en suelo no urbanizable.
- Transitoria Novena.- Plazo de terminación de obras.
- Disposición Final.-

TITULO I: CONCEPTOS GENERALES

CAPITULO I: PRELIMINARES

SECCION PRIMERA: AMBITO , APLICACION Y VIGENCIA

Artº 1.1.1. Ámbito territorial y carácter del Plan General

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria y los Planos, integran el Plan General, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Nájera.

Su actual contenido, tanto en aspectos gráficos como en texto, corresponde a la adaptación a la L.O.T.U.R. de las Normas vigentes con las siguientes alteraciones:

Las modificaciones puntuales aprobadas e incorporadas a este Plan General.

La adaptación de sus determinaciones a lo dispuesto en la L.O.T.U.R..

La incorporación de las nuevas clasificaciones de suelo no urbanizable.

El carácter de la presente documentación es por lo tanto de adaptación.

Artº 1.1.2. Vigencia

Una vez aprobado definitivamente este documento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado. Sin perjuicio de las revisiones anticipadas que pudieran darse, cuando concorra alguna de las circunstancias previstas en el artículo siguiente, se estima que su caducidad técnica se producirá en un plazo no superior a dieciseis años.

Artº 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

1. La variación en el ámbito de los distintos suelos no urbanizables en porcentaje superior al 20%.
2. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro de su ámbito territorial.
3. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.
4. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.
5. La modificación del ámbito territorial de las Normas.
6. El agotamiento de los terrenos clasificados como aptos para urbanizar o urbanizables o la producción de tensiones especulativas que precede a dicho agotamiento.

Artº 1.1.4. Modificaciones del Plan General

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación, su incidencia en la ordenación general y en su caso en los aprovechamientos correspondientes.

Podrá modificarse el documento, sin que haya que producirse su revisión cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General.

En todo caso, el trámite de modificación se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 102, 103 y 104 de la L.O.T.U.R.

Artº 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan General

El Plan General es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la legislación urbanística.

Artº 1.1.6. Interpretación del Plan General

El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General.

Artº 1.1.7. Concreciones

Para el suelo urbano se definen las propuestas en forma rígidamente determinada, excepto en los ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior.

En suelo urbanizable la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por el Plan General se efectuará por el planeamiento parcial.

SECCION SEGUNDA: DEFINICIONES

Artº 1.1.8 Definiciones

Alineaciones Exteriores

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc... de uso y dominio públicos.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

Alineaciones Interiores

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc...

Su grado de vinculación queda definido para el suelo urbano en el capítulo II del Título III.

Altura de la edificación

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública (suelo no urbanizable, parcelas de edificación aislada, etc.) la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio.

Altura de Plantas

Se distinguen:

Altura sobre rasante: Expresada como Hr. Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de la planta correspondiente.

Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa como Hp.

Altura libre de pisos o plantas bajas: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se expresa como Hl.

Altura libre estricta: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielo raso o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Centro Histórico

A los efectos de este Plan General se considera Centro Histórico el recinto que se describe en el Plano nº 5 del presente Plan General.

Cota Natural del Terreno

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (terraplenado, desmontes, perforaciones, etc).

Si se hubieran ejecutado dichas intervenciones, cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Cuerpo constructivo independiente

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aún compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio independiente

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo.

Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y

elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc).

Entrepiso

Se entiende como entrepiso el forjado construido en el interior de un local en planta baja, con acceso exclusivamente desde la misma y vinculado funcionalmente a ella.

Entreplanta

Es la planta inmediatamente situada sobre la baja, independiente de ésta, dedicada a actividades distintas a la de vivienda y que se distingue formalmente del resto de la fachada.

Entresuelo

Se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

Envolvente real máxima

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

En planta baja y plantas de pisos las realmente construidas, comprendidos los vuelos.

El alero, situado en el último forjado realmente existente, y cuya dimensión será igual al resultado de añadir a las alineaciones reales de la planta inferior el vuelo máximo permitido en su situación y 15 cm. más.

Sendos planos de pendiente igual al 60% desde los bordes de los aleros limitados por un plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la cara inferior del alero.

Intensidad neta de edificación

En m^2/m^2 suelo. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie de suelo (en m^2s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Parcela

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación. En ambos casos deberá tener contacto directo con la vía o espacio público.

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la construcción de las parcelas colindantes, etc. En aquellos casos en que la ocupación de la parcela quiera hacerse en varias fases, podrá sustituirse el proyecto unitario de la construcción por otro que contemple al menos la urbanización y ordenación general de la parcela y la ordenación en el tiempo de las distintas fases.

La obligación de la Administración en cuanto infraestructuras, adjudicación de número de policía, recogida de basuras domiciliaria, concesión de vados, etc. se entiende establecida salvo disposición en contrario a nivel de parcela, debiendo resolverse de forma unitaria en los casos de comunidades.

Potencia

Se entiende por potencia instalada, la suma total de la potencia de todas las máquinas o elementos dinámicos que intervienen de manera terminante en el proceso industrial o en el proceso

específico de la actividad. Quedan excluidos del cómputo, todos aquellos elementos que no sean necesarios para el desarrollo de la actividad, pero redundan en una mejor comodidad de los operarios o del público como pueden ser: calefacción, aire acondicionado, ascensores, etc.

Rasantes Oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales.

Para los terrenos que carecen de contacto con la vía pública, o los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referido a la urbanización interior o a la cota natural del terreno.

Punto de aplicación de la altura máxima

El punto de aplicación de la altura máxima reflejada en los planos o en las fichas de ordenación, será el punto medio del frente de fachada del solar.

En caso de frentes de parcela parcialmente inaccesibles, el punto de aplicación será el punto medio del tramo accesible.

Altura máxima aplicable

La altura máxima, en el punto de aplicación, se medirá a partir de la rasante actual, o la que, en su caso, determine el técnico municipal competente.

La altura máxima, expresada en número de plantas, será la definida en los planos.

La altura máxima expresada en metros, cuando no venga expresamente definida en el correspondiente plano, será el resultado de sumar a la altura máxima de la planta baja, la cantidad de tres metros por cada planta alta permitida.

Medición en edificios en esquina

En edificios en esquina, con diferente altura máxima en distintos frentes, o con un fuerte desnivel entre ellas, se regulan dos situaciones:

Cuando, de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes, resulten diferencias inferiores a un metro y medio, se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a un metro y medio, se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolongar la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud de cuatro o seis metros desde la esquina.

En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones, sin rebasar las condiciones de aprovechamiento del solar, siempre que vengan avaladas por el técnico municipal competente.

Medición en calles de fuerte pendiente

En estas calles se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura entre los extremos del solar sea superior a tres metros.

La longitud mínima de un tramo continuo de cornisa no podrá ser inferior a seis metros.

Medición en manzanas con calles enfrentadas a distinto nivel

En parcelas con fachadas a calles enfrentadas, donde de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes, resulten diferencias no superiores a un metro y medio, se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a un metro y medio, se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura máxima de ambos frentes se realizará fraccionando la línea de cornisa transversal, con un mínimo de cuatro metros de fondo (una crujía) de igual altura dando a cada calle.

En el caso de que la anchura media de la parcela sea inferior a ocho metros, se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación situado en la calle de inferior altura. Adoptándose como altura máxima el menor de los siguientes valores:

La altura máxima correspondiente a la calle situada a cota superior.

La altura máxima correspondiente a la calle situada a cota inferior, incrementada en un metro y medio.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones, sin rebasar las condiciones de aprovechamiento del solar, siempre que vengan avaladas por el técnico municipal competente.

Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios.

Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Semisótano

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que cumpla las siguientes condiciones:

- La cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano rasante de referencia y el transversal medio.

-Cuenta con iluminación y ventilación natural.

- Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante, sin perjuicio de lo dispuesto para la zona "residencial aislada".

- Las partes del local que no cumplan las tres condiciones, se considerarán sótano o planta baja, según el caso.

Solar

Se considera como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

- Estar clasificado como urbano o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.

- No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.

- Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de

energía eléctrica, todos ellos en cuantía suficiente.

Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante transversal media de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Superficie de ocupación

Expresada en m²s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza.

Superficie de techo edificable

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las Viviendas de Protección Oficial (según los casos 100% y 50%). Excluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven. No computan a estos efectos los entresijos de las zonas "residencial" y "complementario de la vivienda".

No incluye las superficies de pasajes, soportales y, plantas bajas diáfanos abiertas al tránsito.

Superficie de techo edificable máxima

Expresada en m²t. Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y número de plantas, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le adjudica el Plan General, descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio previstos en el Plan General, y añadiendo los vuelos máximos permitidos.

Superficie de techo edificable mínima

Se considera como superficie de techo edificable mínima el 85% de la máxima.

Se tolera la construcción por debajo de la superficie de techo edificable mínima exclusivamente para la formación de patios de parcela, regularización de alturas de cornisa con edificios colindantes, creación de pasajes o soportales y resolución de problemas de servidumbre.

Superficie total de una actividad

Se entiende por superficie total, la ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

Superficie útil de una actividad

Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares, almacén y los servicios propios del personal, siempre que todas ellas estén separadas de manera permanente de aquella.

Superficie utilizable bajo cubierta

Se considera como tal, la superficie de planta bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 m.

SECCION TERCERA: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artº 1.1.9. Competencia

El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de sus previsiones, cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico. La definición de los sistemas de actuación para las distintas Unidades de Ejecución corresponde en cualquier caso al Ayuntamiento.

En toda clase de suelo afectado tanto por las redes de carreteras de la C.A.R. como por la Demarcación de Carreteras del Estado se estará a lo dispuesto por la legislación pertinente al respecto.

Artº 1.1.10. Sectores

El sector es el ámbito normal del planeamiento parcial.

No obstante lo anterior, podrá procederse a la agrupación de dos o más sectores a los solos efectos de realizar el planeamiento parcial de forma conjunta, sin que ello suponga transferencias de edificabilidad o intensidad de los usos entre los sectores originales, así como tampoco procesos de concentración de espacios libres. Únicamente se permitirá la concentración de dotaciones complementarias en unidades adecuadas sin perjuicio del mantenimiento del aprovechamiento propio de cada sector.

Artº 1.1.11. Planes Parciales

1. Para el desarrollo de las previsiones del Plan General en suelo urbanizable delimitado y no delimitado se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la L.O.T.U.R. , y de los Reglamentos de la Ley del Suelo mientras no entre en vigor el Reglamento que desarrolle la L.O.T.U.R. y no contradigan a ésta, así como al Plan General

2. Los particulares que deseen redactar Planes Parciales deberán solicitar la previa autorización del Ayuntamiento, que podrá desestimarla por razones justificadas de conveniencia (Estado de revisión del planeamiento, iniciativas públicas previstas en el mismo sector, etc.) Una vez obtenida dicha autorización podrán iniciar la redacción de los Planes Parciales ateniéndose a lo dispuesto en los Artículos 83, 84 y 85 de la L.O.T.U.R., recomendándose durante su proceso de formación el contacto entre los redactores del mismo y los Servicios Técnicos Municipales.

3. Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, los servicios correspondientes examinarán el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares, debiendo ser rechazados en caso contrario para su modificación, antes de ser sometidos a trámites, salvo que se trate de defectos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.

Los informes técnicos podrán incidir en el grado de adecuación del documento a los criterios urbanísticos generales, y analizarán la oportunidad de los aspectos de la propuesta que contradigan dichos criterios generales. Se prestará especial atención a la adecuación del trazado y dimensiones de la trama viaria.

Cumplido el trámite de información pública el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística deberán someterse a las determinaciones del Plan Parcial.

4. Son requisitos a cumplir por los promotores de un Plan Parcial de iniciativa particular los establecidos en el Arts. 83 y ss. de la LOTUR, con el alcance que se determina a continuación:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados. Siendo unos datos imprescindibles para la buena marcha de la tramitación de los planes y de la participación pública (notificación individualizada), se exige, independientemente de los datos catastrales y registrales, relación de propietarios reales, perfectamente depurada, acompañada de un plano de propiedades existentes superficiadas a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación de las Normas.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura de las mismas. Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto de las correspondientes al proyecto de urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas; como criterio general la conservación por parte del Ayuntamiento se efectuará una vez recibidas las obras de urbanización, aunque pueden apreciarse circunstancias que recomienden el establecimiento de Entidades de Conservación u otros sistemas para el mantenimiento convenido entre Ayuntamiento y particulares. Entre las circunstancias citadas, pueden citarse las siguientes:

- Que la unidad de ejecución no haya sido urbanizada en su totalidad.

- Que no exista continuidad entre la ciudad y la unidad en cuestión, con unidades intermedias aun no recibidas.

- Que la urbanización, por su diseño y funcionalidad, no permita una conservación estándar sin recurrir a medios especiales.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

Habrá de señalarse en primer lugar los plazos de ejecución de las obras de urbanización, compromiso a renovar o adaptar en el momento de la aprobación de las obras de urbanización.

Igualmente ha de concretarse la construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

Otra cuestión a concretar se refiere a las modalidades de conservación antes citadas.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos, que se mantendrán en tanto persistan las obligaciones de los promotores, abarcando como mínimo la recepción definitiva de las obras de urbanización. La garantía se expresa por el importe del 6% del coste que resulta de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Plan General, a prestar en metálico, valores públicos o aval bancario. En cualquier caso la evaluación económica del Plan General será revisada por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infra-valoraciones.

f) Medios económicos de toda índole.

Fundamentalmente referido a la determinación de las fuentes de financiación necesarias.

g) Tratándose de Suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar los compromisos de conservación y de mantenimiento de la urbanización y de prestación de servicios.

5. Cuando se trate de Planes Parciales redactados por la Administración, los anteriores extremos se contendrán en el Proyecto de Compensación para aquellas Unidades que se ejecutan mediante dicho sistema de actuación.

Artº 1.1.12. Estudios de Detalle

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Artº 78 de la L.O.T.U.R.

Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados en las mismas condiciones que las establecidas para el Plan Parcial de iniciativa particular.

Artº 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle

En aplicación del apartado 3 del Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento y del Artículo 78 de la L.O.T.U.R., los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa:

- a) Planos copia de la documentación del planeamiento que desarrollen.
- b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

Artº 1.1.14. Planes de Reforma Interior

Se promoverán las operaciones de Reforma Interior previstas en este Plan General y las no previstas que autoriza el Artº 75 y 76 de la L.O.T.U.R., cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano.

Artº 1.1.15. Plan de Etapas

El Plan de Etapas de los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada Unidad de Ejecución.

Como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los Planes se fijará el de diez años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los Planes Parciales.

Podrá establecerse un plazo mayor para los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de renovación urbana, de remodelación o de rehabilitación, o que entrañen la realización de operaciones que por los medios disponibles, envergadura y repercusión social impliquen un plazo dilatado.

Deberán establecerse plazos con criterios similares en la definición de Unidades de Ejecución no fijadas por el Plan General.

Artº 1.1.16. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art 79 de la L.O.T.U.R. y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Las urbanizaciones interiores en parcela privada, bien se contemplen en Proyectos independientes o estén incluidas en los Proyectos de construcción correspondientes, tendrán las siguientes características:

1. Se indicarán en el plano de estado actual los elementos de interés existentes, especialmente el arbolado de porte, que serían condicionantes básicos para el planteamiento general de la urbanización, que tenderá a su conservación.

2. Deberán adaptarse en lo posible al terreno natural, evitando alteraciones en su altimetría injustificadas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.

3. Las características de trazado y calidad de la urbanización, aunque no sean las exigibles para espacios públicos, sí que serán las suficientes como para garantizar el cumplimiento de las condiciones asumidas generalmente como estándares mínimos.

4. Los proyectos de urbanización que se deriven del planeamiento de desarrollo deberán contener:

- . Red separativa de pluviales y fecales.
- . Expresión de la conexión con la red general y de esta en la EDAR.

Se prestará atención en lo referente a conexión con los servicios públicos y mantenimiento de los mismos (contadores, recogida domiciliaria de basura, etc.), así como la accesibilidad de vehículos de emergencia.

No obstante, y a los efectos de prever espacio suficiente para albergar las redes de servicios urbanos, garantizar una dimensión suficiente para el tránsito peatonal, así como de posibilitar la plantación de arbolado, se exigirá para las calles de nueva urbanización y para las obras de renovación o reforma que supongan un costo superior al 40 % del correspondiente a obra nueva, que se reserve un espacio para aceras, no inferior a las medidas y proporciones siguientes:

1. En calles de 12 m. o más de anchura y menores de 15 m. una anchura mínima de acera de 1,50 m.
2. En calles de 15 m. o más y menores de 30 m., una anchura mínima de acera de 2,50 m.
3. En calles de 30 m. o más, una anchura mínima de acera de 3,50 m.

Cuando existan platabandas de tierra o zona verde anejas a la acera pavimentada, computarán como acera a los efectos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores.

Se admitirán soluciones que, respetando la anchura mínima de aceras establecida para cada supuesto, sean asimétricas, de suerte que, al menos en una de ellas, exista la posibilidad de plantar arbolado.

Para las calles de anchura inferior a 15 m. se procurará conseguir un espacio para las aceras no inferior a los 2/5 de la anchura total, con una acera mínima de 1,50 m., aplicándose especialmente en este supuesto el criterio de asimetría que permita alcanzar dimensiones razonables al menos en una de las aceras.

En todo caso se estará a lo dispuesto en las NUR en los aspectos insuficientemente regulados

SECCION CUARTA: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artº 1.1.17. Administración actuante

La ejecución de este documento y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizarán por la Administración actuante que es el Ayuntamiento.

Las actuaciones, obras y servicios que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Autónoma para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de este Plan General, son operaciones de ejecución del mismo.

El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen otras Entidades Públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este documento.

Podrán constituirse para la ejecución del Plan, sociedades de economía mixta, para finalidades comprendidas en la política urbanística.

Artº 1.1.18. Concesiones para equipamientos

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el planeamiento. Esta concesión no podrá tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

Artº 1.1.19. Sistemas de ejecución

El presente documento define el sistema de actuación para la totalidad de Unidades de Ejecución en el suelo urbano. La subdivisión en Unidades de Ejecución, o la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución en suelo urbano, contendrá la definición del sistema de actuación correspondiente, que se fijará en consulta previa con el Ayuntamiento.

CAPÍTULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION PRIMERA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artº 1.2.1 Definición de límites

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:10.000 y 1:5000.

Artº 1.2.2 Conversión en Suelo Urbano

La conversión en suelo urbano del suelo urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

Tras la fecha de incorporación al suelo urbano, podrán admitirse algunos acabados o terminaciones, que en caso de que dependan de la iniciativa particular, deberá garantizarse su ejecución mediante plazos fijados y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.

La fecha de incorporación al suelo urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de su consideración de suelo urbano, bien sean de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

1. En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión.
2. En los demás sistemas, la de recepción provisional de las obras por parte de la Administración.

Artº 1.2.3. Suelo urbano

El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano.

En relación con la ordenación existente, este documento concreta los distintos tipos de suelo urbano que prevé la L.O.T.U.R., y en este sentido:

a) Respeta de manera casi íntegra las determinaciones del planeamiento anterior.

b) Diferencia el suelo urbano en consolidado y no consolidado.

c) Señala gráficamente el suelo urbano afectado por el casco antiguo.

De acuerdo con las determinaciones que exige la LOTUR el suelo urbano se diferencia en:

Suelo urbano consolidado.

Suelo urbano no consolidado.

Suelo urbano consolidado: Puede ser:

Suelo urbano consolidado residencial.

Suelo urbano consolidado industrial.

Suelo urbano consolidado residencial:

Coincide con el anterior suelo urbano residencial y se recogen en la documentación gráfica, todas las determinaciones que la LOTUR exige en el Art. 57.

Suelo urbano consolidado industrial:

Coincide con el antiguo PI-1 y cabe sobre este suelo idénticas consideraciones que las hechas sobre el residencial.

Suelo urbano no consolidado industrial:

Este suelo está grafiado en los planos que lo recogen y definidas las unidades de ejecución que lo regulan.

Igualmente se definen los parámetros que recoge el Art. 57 de la LOTUR en la documentación gráfica.

Artº1.2.4. Suelo urbanizable

Este Plan General clasifica como suelo urbanizable el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento debe ser objeto de urbanización.

De acuerdo con el Artículo 23 de la L.O.T.U.R., el suelo urbanizable se divide en suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. En cada uno de ellos se señalan las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.

- b) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- c) Estándares a los que se condicionan los Planes Parciales.
- d) Aprovechamiento tipo de cada uno de los sectores.

Artº1.2.5 Suelo No Urbanizable

El suelo no urbanizable es el suelo que sufre mayores modificaciones con motivo de la aplicación de la L.O.T.U.R.

Efectivamente, tal y como exige dicha ley, todo suelo es urbanizable excepto aquel que de forma justificada no debe serlo.

Este Plan General incorpora dos tipos de suelo no urbanizable nuevos: el suelo no urbanizable de protección agrícola y el suelo no urbanizable morfológico.

El resto de suelo protegido coincide tanto en el ámbito como en las indicaciones de protección de las anteriores Normas.

La normativa específica se coordina con la establecida a nivel regional en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, señalando asimismo los espacios protegidos por el mismo.

Artº1.2.6. Sistema general de espacios libres

En el juego de planos de Usos del Suelo Urbano, se diferencian, denominándolos como "Parques", los espacios libres que constituyen parques urbanos de sistema general, no incluyéndose en tal categoría los locales (zonas de recreo y expansión). En cuanto a los denominados como "Zonas libres de ribera" se estima necesario proceder a delimitar el dominio público hidráulico. Una vez delimitado el resto tendrá el mismo carácter que el de los "Parques". A efectos meramente estadísticos se estima que la proporción de estos últimos alcanza un 40 %.

En las áreas de parque urbano jardines y zonas de recreo y expansión, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias que no rebasen la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquellas. Su altura máxima será de cuatro metros (4m). Se admitirá un cuerpo singular (esbelto) de hasta quince metros (15 m).

Igualmente, el sistema de espacios libres puede ser asimilable a viario cuando así lo requieran las necesidades de ordenación.

SECCION SEGUNDA: CUADRO DE DEFINICION DE USOS.

Artº1.2.7. Cuadro de definición de usos

Se adjunta a continuación un cuadro resumen con expresión de los distintos usos a emplazar en el suelo no urbanizable y sus condiciones de tramitación según las distintas clases de suelo no urbanizable.

CAPITULO III: ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS

Artº1.3.1. Adquisición del derecho a urbanizar

1. La aprobación definitiva de este planeamiento determina la adquisición del derecho a urbanizar de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano y que no estén incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior.

2. En los terrenos incluidos en P.E.R.I., el derecho a urbanizar de los propietarios se adquirirá con su aprobación definitiva.

3. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable, con la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial.

Artº1.3.2. Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar

Los plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar serán los siguientes:

a) En las Unidades de Ejecución que en suelo urbano delimita este documento, se fijan los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) En Unidades de Ejecución que se fijen a posteriori en suelo urbano, o las del planeamiento parcial en suelo urbanizable, se fijarán también los plazos de acuerdo con criterios de racionalidad y coherencia con el Programa de Actuación, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1.1.15.

c) En estos terrenos, en tanto no se fijen las Unidades de Ejecución, y en el resto de los terrenos, se supone adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico desde la fecha de aprobación definitiva de este documento.

Cuando se conceda licencia para ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, se considera ampliado el plazo que corresponda hasta la fecha de caducidad de la licencia, siempre que ésta se solicite antes de concluir el plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Artº1.3.3 Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el artículo anterior supone la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

La aceptación de las obras de urbanización por parte de la Administración se considera suficiente para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artº1.3.4. Plazos para la solicitud de la licencia de edificación

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación, salvo especificación en contrario por el planeamiento, son los siguientes:

En parcelas calificadas como dotación privada: 10 años

En parcelas calificadas como industriales: 7 años

En el resto de los casos de usos privados: 5 años

Los P.E.R.I, Planes Parciales y Unidades de Ejecución podrán proponer justificadamente plazos distintos a los generales.

Artº1.3.5. Adquisición del derecho a edificar

La concesión de licencia de edificación determina la adquisición del derecho a edificar.

Artº1.3.6. Plazos para el ejercicio del derecho a edificar

Los plazos para el ejercicio del derecho a edificar, una vez adquirido el mismo, serán los expresados en la licencia de edificación, de acuerdo con el criterio del artículo 2.1.5 de este Plan General.

Artº1.3.7. Adquisición del derecho a la edificación

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la Ordenación Urbanística, supone la adquisición del derecho a la edificación por parte de los titulares, quedando incorporada a su patrimonio.

Artº1.3.8. Terrenos no edificados y edificados parcialmente

1. A efectos de las disposiciones establecidas respecto al aprovechamiento urbanístico, se consideran terrenos no edificados los siguientes:

Las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificadas o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:

a) Declaración de ruina.

b) Considerables como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.

c) Que su valor sea inferior al 5% del valor de la parcela en que se asiente.

Las parcelas que no son susceptibles de edificación (espacios libres privados, etc), cuando no estén urbanizadas conforme a lo dispuesto en el planeamiento.

2. A los mismos efectos, se considerarán terrenos edificados parcialmente los que estando contruidos, no han alcanzado la superficie de techo edificable mínima permitida por el Plan, siempre que pueda alcanzarse mediante la edificación de un cuerpo constructivo independiente. En estos casos le serán de aplicación las disposiciones sobre derechos y deberes básicos de los propietarios a la parte no edificada, como si se tratase del supuesto primero de este artículo.

Se exceptúan los siguientes casos:

a) Cuando la parte de parcela considerada como no edificada tenga una superficie de parcela inferior a la considerada como mínima para la zona.

b) En parcelas industriales y dotacionales, cuando lo construido supere el 30% de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.

3. Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que por su naturaleza se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenado de intemperie, chatarrerías, etc.) se

consideran edificadas a estos efectos.

TÍTULO II: DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPITULO I: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artº2.1.1. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- 1.- Obras de urbanización.
- 2.- Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- 3.- Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
- 4.- Movimiento de tierras.
- 5.- Explotación de minas y canteras.
- 6.- Tala de árboles.
- 7.- Obras de nueva planta.
- 8.- Obras de reforma o ampliación.
- 9.- Obras de conservación, reparación y mejora.
- 10.- Obras menores.
- 11.- Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- 12.- Demolición de las construcciones.
- 13.- Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- 14.- Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- 15.- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
- 16.- Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- 17.- Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
- 18.- Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.

Artº2.1.2. Alcance y contenido de la licencia

- 1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de

terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el planeamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

3.- No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

4.- En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.

5.- La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Artº2.1.3. Solicitud de licencia

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.

Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Artº2.1.4. Otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local.

Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente que se comunicará al interesado. Si en el plazo de 15 días o plazo que se señale no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente.

Artº2.1.5. Iniciación y caducidad

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento, señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el sector de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la LO.T.U.R.

SECCION SEGUNDA: DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE LICENCIAS DE OBRAS

Artº2.1.6. Clasificación

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

a) Licencias para obras de nueva planta.

b) Licencias para obras de reforma.

Se conceptuarán como tales:

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

c) Licencias para obras menores.

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

1. Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

- Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.

- Instalación de marquesinas para comercio.

- Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).

2. Obras que requieren dirección facultativa:

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

- Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

- Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.

- Acodalamiento de fachadas.

- Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta

(se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).

3. Obras que no requieren dirección facultativa:

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de barracones de obra.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación así como un presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

Artº2.1.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Antes del comienzo de las obras se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan.

Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

Artº2.1.8. Documentación de la licencia de obras

1. Cuando con arreglo al Proyecto presentado la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura. Se exceptúan las viviendas de esta autorización.

2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos se pedirá mayor número de ejemplares.

b) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

c) Cuando proceda, Escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

d) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

3. El Proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente incluirá un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, números de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, etc..., a efectos demostrativos del cumplimiento de los Ordenación aplicable.

b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas en el caso de viviendas a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.

c) Pliego de condiciones y presupuesto

d) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

4) Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.

5) Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

Artº2.1.9. Modificaciones

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Artº2.1.10. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización.

1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras.

a) En lo referente a cesión, los terrenos no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos.

b) En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de parcelación o de compensación.

En zonas en las que exista esta problemática, pero que en principio no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, sin que esto suponga modificación del planeamiento. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Si hubiese redactado proyecto por parte de los Servicios Técnicos Municipales respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

En caso de que no existiera proyecto municipal, se deberán acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto.

Pueden también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del de construcción, que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, exigiéndose los mismos requisitos y certificados establecidos en el artículo anterior, así como obtenidos los enganches de las Compañías Suministradoras.

Dicha aceptación supone la simple consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso, serán de aplicación los plazos establecidos en el artículo 1.3.4, y se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado C.

Artº2.1.11. Otras obligaciones del propietario o promotor

El propietario está obligado a:

a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.

b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.

c) Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial si lo hubiere, un parte en el momento de enrase de las fábricas a la altura del techo de la planta baja, a parte de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

d) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo anterior.

e) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

f) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

g) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nºde policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

Artº2.1.12. Terminación de las obras

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Artº40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.

c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

3. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.10, si no se hallasen pendientes

de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

SECCION TERCERA: OTRAS LICENCIAS

Artº2.1.13. Documentación de la licencia de Obras de Urbanización

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán, por triplicado los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000

b) Proyecto técnico (constructivo)

c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 30% del importe estimado de las mismas.

Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).

d) Plano de perfiles de los terrenos.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.

f) Presupuestos de las obras y de las instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.

Artº2.1.14. Parcelación

1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc.

2. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.

3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Planeamiento que establezca las condiciones de parcelación describiéndose la finca a parcelar y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación.

Se deberán describir las parcelas resultantes con expresión de su superficie y características.

b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

c) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.

d) Plano de parcelación acotado a la misma escala.

Artº2.1.15. Movimiento de tierras

1. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000

b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano que se considere necesario para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indique las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

d) Memoria técnica complementaria

2. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

3. Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la unción de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artº 2.1.16 Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P. (Grupo I. Clasificación de usos).

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines se acompañarán los siguientes documentos:

a) Proyecto técnico, por triplicado, de la instalación firmado por facultativo competente.

b) Nombramiento de técnico director de obra.

c) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.

d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.

2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.

b) Plano de situación a escala comprendida entre 1/2.000 y 1/5.000

c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/200 y 1/500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada

la misma con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.

d) Planos de plantas y secciones a escala 1/50 o 1/100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.

e) Pliego de condiciones, detallando características de los materiales correctores.

f) Presupuesto de la instalación

3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:

a) Titular de la petición y persona que la represente.

b) Domicilio industrial y social.

c) Actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.

d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.

e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medias de seguridad adoptadas.

f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales en Cvs. y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc..).

g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.

h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en almacenamiento y destino de éstos.

i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.

De la misma forma se indicará también, el tráfico, tanto de vehículos como de personas que se generará en la zona de emplazamiento, así como también los lugares de aparcamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también, los efectos aditivos.

j) Personal: nº de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.

k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.

4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria

no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

No obstante lo antedicho, se estará a lo dispuesto por la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.

No obstante lo antedicho se estará a lo dispuesto por la ley 5/2002 de Protección de Medio Ambiente de la Rioja.

Artº 2.1.17. Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnicos Municipales, exigiéndose al interesado la puesta en marcha de las instalaciones, para comprobar la eficacia de las medidas correctoras.

La actividad autorizada por la licencia no podrá comenzar a ejercerse mientras no se realice la visita de comprobación a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de Actividades M.I.N.P.

El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por un Técnico Municipal a las instalaciones o actividades que estén ya en funcionamiento, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, y sin perjuicio de la exigencia de otras condiciones o medidas correctoras previstas en las distintas legislaciones sectoriales o generales que le sean de aplicación.

Respecto a la caducidad, se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.1.5 del presente Plan General, salvo si se trata de instalaciones "de temporada", en cuyo caso no computará el período de inactividad habitual.

Igualmente se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2002 citada en el Artículo anterior.

Igualmente se estará a lo dispuesto en la ley 5/2002 citada en el Artº anterior.

Art 2.1.18. Reforma, ampliación o traspaso de actividades M.I.N.P.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, no se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma ni se autorizará el traspaso de industrias o actividades que no reunan las condiciones establecidas en dicho Reglamento, y demás legislación sectorial complementaria, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen con la debida garantía las causas determinantes de su calificación como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En todos estos casos se requerir la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación.

Art 2.1.19. Comprobación e inspección

Se comunicar por escrito a la Alcaldía el momento en que están realizadas las instalaciones, aportando el Certificado final de obra suscrito por técnico competente, para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación, dentro del plazo máximo de quince días, desde la anterior comunicación.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento

hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la visita de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normativa General, legales y reglamentarias, por la Alcaldía se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento, que por un Funcionario Técnico se gire visita de inspección a las actividades que vengán desarrollándose o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades a que se refiere estas Normas para que en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la actividad, las contingencias que puedan derivarse tanto de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

Artº 2.1.20. Sanciones y Libro de Registro

Agotados los plazos sin que los requeridos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo y dando audiencia al interesado, dictará resolución imponiendo alguna de estas sanciones:

- Multa
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción
- Retirada definitiva de la licencia concedida

En este Ayuntamiento se llevará un Libro-Registro de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el cual constarán no solo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de este Plan General.

Artº 2.1.21. - Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad) pero que requieran medidas correctoras (Grupo II).

A. Solicitud

Al solicitar la Licencia Municipal, se presentará por duplicado los siguientes documentos:

1. Instancia en modelo Oficial.
2. Estudio Técnico.

El Estudio Técnico tendrá como mínimo los siguientes requisitos y documentos:

1. Memoria. Describirá el tipo de instalación a realizar, así como las medidas correctoras adoptadas, para subsanar los ruidos, vibraciones, evacuación de gases a la atmósfera, vertidos a cauces públicos y todas otras causas que atenten contra la sanidad ambiental.
2. Planos. Los de la instalación, con detalle de la potencia en CV, y emplazamiento.
3. Presupuesto. El general de la instalación

B. Tramitación

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones:

1. Procedencia de continuar la tramitación, por considerar que la actividad o instalación está incluida en el grupo II. En este caso en el plazo de un mes, como máximo, se otorgará o denegará la licencia.

2. Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad M.I.N.P. Si así fuese, se requerirá al titular, para que en un plazo que se determine, nunca inferior a quince días, realice la conversión del expediente, con la advertencia expresa de denegación de la licencia en el supuesto que así no lo hiciera.

C. Otras disposiciones

Serán de plena aplicación a estas licencias, lo expresado para las actividades M.I.N.P. relativas a subsanación de deficiencias, comprobaciones, licencias, caducidad, reforma, ampliación, traspaso, inspección y sus derechos, sanciones y recursos.

Artº 2.1.22. Modificación o instauración de usos

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además la categoría y situación de las mismas.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.

c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.

f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio, viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artº 2.1.23. Demolición de edificios

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigir las.

2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500

b) Croquis de plantas, alzados y secciones.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.

d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

e) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.

f) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y a ser posible dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratará a los efectos de presentación de documentos.

Artº 2.1.24. Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrán que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.

Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.

En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más desfavorables en lo referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.

b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 de pesetas, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente el siguiente documento:

Documento, visado por el Colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

CAPITULO II: CONDICIONES DE USO

SECCION PRIMERA: GENERALIDADES

Artº 2.2.1. Objeto y alcance

El objeto de las normas de uso es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

A los efectos de regular la coexistencia de usos, se considerará como uso dominante o de referencia el uso específico que se haya asignado en los planes para cada porción del terreno.

Las normas sobre afinidad e incompatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de una clase de suelo o uso global. Esta posibilidad, en función de la ordenación que los planes establezcan, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos. El presente Plan General regula estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación.

Artº 2.2.2. Situaciones consideradas

Se consideran, a efectos de este Plan General, las siguientes situaciones:

- A. Usos en cuerpo constructivo independiente.
- B. Usos en sótanos.
- C. Usos en semisótanos.
- D. Usos en planta baja o entresuelo.
- E. Usos en entreplanta.

F. Usos en planta primera de piso.

G. Usos en plantas de pisos en general.

Artº 2.2.3. Usos considerados

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes:

1. Uso residencial

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda colectiva
- c) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles
- d) Albergues juveniles
- e) Residencia de ancianos
- f) Pensiones y casas de huéspedes
- g) Hoteles y moteles

2. Uso industrial

- a) Talleres independientes
- b) Industria

3. Automóviles

- a) Garajes-aparcamiento
- b) Estaciones de servicio
- c) Talleres del automóvil
- d) Cocheras-hangares

4. Almacenes, distribución

5. Locales comerciales y tiendas

- a) Comercio detallista tradicional.
- b) Comercio en autoservicio.
- c) Establecimiento por secciones.
- d) Cash and Carry.
- e) Exposición y venta directa en naves.
- f) Galerías mercados y centros comerciales.

6. Oficinas

- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos seguros.
- b) servicios profesionales y técnicos.

7. Enseñanza

- a) Guarderías infantiles:
- b) Educación infantil. Educación primaria. Educación secundaria obligatoria. Bachilleratos. Ciclos formativos profesionales. Otros centros con más de 50 alumnos.
- c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

8. Sanidad

- a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro
- b) Clínicas, Hospitales, otros centros sanitarios
- c) Residencia de ancianos.

9. Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas

- a) Espectáculos públicos (en edificios o locales)
- b) Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos.
- c) Establecimientos públicos
- d) Establecimientos públicos especiales
- e) Otras actividades recreativas

10. Religioso

- a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo.
- b) Catequesis, pequeñas salas de reunión complementarias, etc.
- c) Comunidades religiosas.

11. Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P.

Se considera como un grupo independiente por sus requerimientos específicos, aunque comprende actividades englobadas en otros grupos. Estas actividades, además de cumplir con los requerimientos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para las actividades M.I.N.P.

En todo caso, debe entenderse que todo uso o actividad debe cumplir, además de sus condiciones específicas las reguladas Para las actividades M.I.N.P.

Artº 2.2.4. Usos no considerados

Los usos permitidos en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad no incluidos en la relación, se consideran permitidos en la situación A, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los Planes. Asimismo se define el concepto " VOLUMEN EXISTENTE ":

“aquellos usos y edificaciones ya constituidas y consolidadas dentro del suelo urbano y cuya edificabilidad no puede incrementarse”.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES ESPECIFICAS

Subsección primera: Vivienda

Artº 2.2.5. Definiciones

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo.

b) Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

c) Apartamento: No se considera categoría distinta de la vivienda. Debe cumplir las condiciones de vivienda mínima.

d) Vivienda de guarda: Variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma a uso por el guarda o propietario de una actividad a la que está inseparablemente unida. A tal efecto, no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

Artº 2.2.6. Condiciones

1. No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semisótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.

2. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Ordenanzas, en el muro opuesto. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

3. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de cuatro y medio como mínimo, a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a) "Que tenga huecos a calle o plaza" en que se exigirá solamente tres metros como mínimo de longitud de fachada. Las dimensiones referidas deberán quedar libres de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

4. En todo lo referente a las condiciones de habitabilidad de la vivienda se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de junio de 1998 de la Consejería de Obras Públicas Transporte y Urbanismo de La Rioja.

Subsección segunda: Otros usos residenciales

Artº 2.2.7. Definición

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias, albergues, pensiones y casas de huéspedes, hoteles y moteles.

Artº 2.2.8. Condiciones

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso Vivienda.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres piezas habitables.

No se permiten habitaciones vivideras, cocinas ni locales que supongan puestos permanentes de trabajo en situación sótano o semisótano.

Artº 2.2.9. Equivalencia en viviendas

Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 3,5 camas.

Subsección tercera: Industria

Artº 2.2.10. Introducción

El uso "industria" comprende un conjunto de actividades clasificadas en orden a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

El esquema ordenancístico es el siguiente:

- Se clasifican las actividades según sus características
- Se establecen las condiciones específicas de las distintas actividades.
- En la sección correspondiente a Coexistencia de usos se regulará en qué situaciones pueden ubicarse las distintas actividades.

Esta primera parte supone la inicial aceptación o rechazo de una actividad en una determinada situación. El establecimiento o no de medidas correctoras y su real funcionamiento pueden desvirtuar su carácter inicial; Se aplicarán a estos efectos las condiciones específicas de las actividades M.I.N.P.

Artº 2.2.11. Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas)

A) Talleres independientes.

a.1) Talleres domésticos

Listado de actividades:

Sastrerías y modisterías

Confección manual y familiar de prendas de vestir

Bricolaje doméstico

Reparación de calzado

Reproducción de planos y fotocopias

Estudios fotográficos

Talleres y estudios de pintores artísticos

Peluquerías y salones de belleza

Superficie útil máxima: 50 m². Potencia máxima 2.000 W

a.2) Artesanía de servicio

Listado de actividades:

Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares

Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería

Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freidura de productos animales y vegetales

Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolate y confituras.

Talleres de géneros de punto

Talleres de cordaje, sogas y cordel

Talleres de calzado, excluido el calzado de goma

Reparación de calzado

Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros

Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.

Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido

Talleres de muebles de madera

Talleres de tapizado y decorado

Talleres de muebles de mimbre y junco

Talleres de accesorios de muebles

Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)

Juguetería y artículos de deportes o instrumentos de música

Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles

Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado)

Tipografías

Talleres de composición mecánica

Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones)

Talleres de reproducción impresa: fotograbado, serigrafía (sin medios propios de estampación), galvanoplastia, estenotipia y grabados

Talleres de encuadernación

Estudios y laboratorios fotográficos

Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.

Talleres de calzado y artículos para el mismo.

Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

Talleres de cerámica, loza y alfarería.

Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

Talleres de armería.

Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

Talleres de construcción de material eléctrico de telecomunicaciones y transmisión y cinematografía.

Reparación de bicicletas.

Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica

Talleres de relojería.

Talleres de joyería y platería.

Talleres de instrumentos de música.

Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

Servicios de mantenimiento y reparación de electrodomésticos.

Superficie útil máxima: 200 m².

Superficie total máxima: 400 m².

a.3) Talleres de servicio.

Listado de actividades:

Las mismas que en artesanía de servicios.

Superficie útil máxima: 500 m².

b) Industria.

Se incluyen en este uso de industria las actividades del listado que se enumera a continuación, así como los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados.

Mataderos en general (incluso de aves y similares).

Industrias de enfriamiento, congelación y desecación de carnes y despojos.

Fábricas de embutidos y productos conexos (conservas de carnes).

Fábricas de conservas de aves y caza.

Industrias de elaboración de tripas.

Instalaciones para la primera fundición de sebos en bruto.

Industrias de concentración y pasteurización de leche (centrales lecheras).

Industrias de fermentación de la leche y productos dietéticos lácteos.

Fabricación de quesos, nata y mantequilla.

Fabricación de helados y sorbetes de todas clases y fábricas de hielo.

Industria de conservación y envase de frutas y legumbres.

Conservación y envase de pescados y mariscos.

Elaboración de productos de molino (granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias).

Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.

Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc. y freidurías de productos animales).

Fábricas y refinerías de azúcar (incluso cortados y estuchados).

Elaboración de productos derivados del cacao (chocolates y confituras).

Fabricación de aceite de oliva, margarinas y grasas concretas; extractos y condimentos.

Pastas para sopa, café y sus sucedáneos.

Elaboración de piensos compuestos, preparación de huevo en polvo; levadura prensada y en

polvo.

Fabricación y rectificación de alcoholes, y elaboración de bebidas espirituosas.

Industrias vinícolas y sidrerías.

Fabricación de cerveza y malta.

Fabricación de bebidas analcohólicas, y aguas gaseosas.

Industria del tabaco.

Preparación, hilado, tejido y acabado de textiles, incluso teñido y estampado.

Fábricas de géneros de punto.

Fábricas de cordaje, sogas y cordel.

Fabricación de linóleo, cuero artificial y telas impermeabilizadas de esteras y alfombras de paja y esparto, de fieltros, de guata, borras, entretelas y demás rellenos para tapicerías y otros usos, industrias de regenerado y desperdicios de materias textiles.

Fabricación de calzado, excluido el calzado de goma.

Reparación de calzado.

Fabricación de prendas de vestir (excepto el calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.

Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.

Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido

Teñido.

Industrias de primera transformación de la madera.

Industrias de la segunda transformación de la madera y materiales análogos (pastas, productos sintéticos y embalajes).

Industrias de tratamiento de la madera (secado, estufado, creosotado, coloración, envejecimiento, inyección, impregnación, etc.).

Industrias del corcho.

Fabricación de muebles de madera.

Industrias del tapizado y decorado.

Fabricación de muebles de mimbre y junco.

Fabricación de mamparas, persianas y cierres.

Fabricación de accesorios de muebles.

Otras industrias auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)

Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.

Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

Fábricas de pasta, papel y cartón.

Fabricación de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).

Tipografías (imprentas).

Talleres de composición mecánica.

Industrias de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)

Industrias de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).

Industrias de la encuadernación.

Industrias de la prensa periódica (periódicos, diarios, revistas y anuarios).

Rodaje de películas cinematográficas.

Laboratorios cinematográficos.

Doblaje y sonorización de películas.

Estudios y laboratorios fotográficos.

Estudios de radio y televisión y de reproducción fonográfica.

Tenerías y talleres de acabado.

Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.

Obtención de caucho, regeneración y aglomerados.

Fabricación y reparación de neumáticos y bandajes

Fabricación de artículos continuos (tuberías, aislamientos, correas, perfiles, hilos, anillos, planchas).

Fabricación de artículos moldeados.

Fabricación de artículos por inmersión.

Fabricación de disoluciones de caucho.

Cauchutado y plastificado de tejidos.

Fabricación de calzado y artículos para el mismo.

Fabricación de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

Fabricación de ácidos, álcalis y sales.

Obtención de metaloides y gases y electroquímica.

Fabricación de productos químicos para usos agrícolas, e insecticidas domésticos.

Industrias química orgánica.

Fabricación de productos químicos de origen animal y vegetal.

Industrias de resinas naturales, sintéticas y de materias plásticas.

Fabricación de explosivos y pirotecnia.

Industrias colorantes y pigmentos.

Fabricación de agresivos e incendiarios químicos.

Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.

Extracción por disolventes de aceites vegetales de orujos grasos y semillas (pepita de uva, huesos de frutos).

Obtención de aceites y grasas animales, refinerías y desdoblamientos.

Fabricación de productos farmacéuticos y reactivos.

Fabricación de productos aromáticos (perfumería).

Fabricación de detergentes, jabones y lejías.

Fabricación de pinturas, barnices y tintas.

Fabricación de derivados de ceras y parafinas.

Fabricación de abrasivos y adhesivos.

Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (productos asfálticos, aglomerados del carbón).

Fabricación de productos de arcilla para la construcción (tierras cocidas, refractarios, gres).

Fabricación de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

Fabricación de cerámica, loza y alfarería.

Fabricación de cemento hidráulico y productos derivados y plantas de preparación de hormigón.

Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, y yesos, cales, fibrocemento y lana mineral.

Industrias básicas de hierro y de acero.

Industrias básicas de metales no férreos.

Fabricación y talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

Fabricación de herramientas.

Construcciones metálicas, calderería y soldadura.

Fabricación de muebles y utensilios domésticos y de oficina metálicos.

Fabricación de artículos derivados del alambre, de hierro, de acero y de metales no ferreos.

Industrias de recubrimientos metálicos (incluye el revestimiento metálico de toda clase de objetos y el acabado de superficies metálicas).

Fabricación de armas e ingenios de fuego.

Construcción de máquinas generadoras de fuerza motriz (motores, con excepción de los eléctricos).

Construcción de maquinaria en general.

Construcción de maquinaria auxiliar de producción mecánica; auxiliar para la industria fotográfica; para la fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar y envasar; de clasificación; para la fabricación de moneda; para la industria fabricación de moneda; para la industria fosforera.

Construcción de máquinas y aparatos para la producción, transmisión y distribución de la energía eléctrica.

Construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

Construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión cinematográfica.

Fabricación de lámparas de iluminación.

Fabricación de acumuladores, pilas y carbones eléctricos.

Construcción de vehículos automóviles.

Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas.

Construcción de bicicletas.

Construcción de aeronaves.

Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.

Fabricación de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

Fabricación y reparación de relojes.

Fabricación de joyas y artículos conexos, platerías.

Fabricación de instrumentos de música.

Fabricación de juguetes y artículos de deporte; artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones.

Se permiten las actividades relacionadas excepto insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el nomenclator del Reglamento de actividades MINP por alguno de los motivos de clasificación siguientes:

- Malos olores.
- Cuando se produzcan gases irritantes y de mal olor.
- Vertido de aguas residuales.
- Vertido de aguas residuales tóxicas.

- Desprendimiento de gases tóxicos.
- Productos putrefactivos.
- Gases nocivos.
- Aguas residuales tóxicas.
- Aguas residuales contaminadas.
- Desprendimiento de polvo nocivo.
- Posibles lesiones somáticas y genéticas por irradiación o contaminación en el hombre y otros seres vivos.
- Desprendimiento de materiales combustibles.
- Presencia de materias combustibles.

Para este nivel no se establecen limitación de superficie o potencia instalada.

Artº 2.2.12. Modificación de la clasificación

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad en una clasificación determinada, la Administración podrá excepcionalmente considerar a la actividad comprendida en una clasificación inmediatamente inferior.

2. Para ello deberá demostrarse que no se utilizan procedimientos, productos, materias primas y maquinaria que comprometan la adecuación de la actividad a la situación en que se encuentre. Igualmente se adoptarán medidas suplementarias en orden a reservar zonas para carga y descarga, establecimiento de horario para la misma y precauciones especiales para la detección y extinción de incendios.

3. En ningún caso se autorizará el cambio de clasificación a talleres domésticos de actividades incluidas en los demás grupos

Artº 2.2.13. Condiciones generales

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre las materias y las que se establecen en los artículos siguientes:

Especialmente se aplicarán:

Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

Norma Básica "Condiciones de protección contra incendio de los edificios" NBE - CPI/96.

Igualmente les será de aplicación lo dispuesto para el grupo N° 11 de usos (Actividades previstas en el reglamento M.I.N.P.)

Artº 2.2.14. Dimensiones y condiciones de los locales

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. 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. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Artº 2.2.15. Evacuación

1. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Artº 2.2.16. Acceso

Salvo para los talleres domésticos el acceso debe ser independiente del correspondiente a otros usos no industriales, a excepción del portero o vigilante.

El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Cuando no se disponga de los accesos adecuados o de zona de descarga citada se prohibirá la realización de estas actividades con vehículos mayores que una furgoneta (con carga máxima inferior a 3.500 kg.) y a las horas que señale el Ayuntamiento.

Subsección cuarta: Automóviles

Artº 2.2.17. Definiciones

1. Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

2. A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran "Talleres de Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

4. Se consideran "cocheras y hangares" los lugares destinados a la estancia de vehículos no turismos, relacionados con la explotación de una actividad de transporte de mercancías o viajeros, así como la de máquinas automóbiles como tractores, grúas, etc.

Artº 2.2.18. Condiciones generales

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de "Garajes-aparcamientos", "Estaciones de Servicio", "Talleres de Automóvil" y "Cocheras hangares" en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiere.

2. Los "Garajes-aparcamiento" y los "Talleres del Automóvil" dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, quedando asimilado a viario.

En el supuesto de acceso unitario o doble en viviendas unifamiliares, podrá reducirse la profundidad del espacio citado, a 3 m. Para que sea aplicable esta reducción será condición inexcusable que el vallado o cerca laterales a la salida de la rampa permitan una buena visibilidad, que no deberá disminuirse mediante setos o cualquier otro elemento vegetal.

Este espacio horizontal de espera no será necesario en el caso de viviendas unifamiliares que no tengan acceso directo a vía pública. En general, cuando no coincida la alineación de fachada con la alineación de parcela, el espacio horizontal se tomará entre ésta última y la rampa.

Toda nueva edificación en el suelo urbano residencial consolidado y no consolidado contendrá garaje-aparcamiento a razón de una plaza por vivienda.

Quedan exentas de esta obligación:

- a) Las edificaciones situadas en el casco antiguo.
- b) Las edificaciones proyectadas sobre solares que por su morfología puedan justificar técnica y económicamente la inviabilidad del garaje-aparcamiento, de acuerdo con lo especificado en el Art. 3.3.5.

Toda nueva instalación de superservicio y supermercado llevará necesariamente aparejado la provisión de aparcamiento a razón de una plaza de garaje por cada 25 m². de local y con un mínimo de 300 m² de local.

Se exceptúan los supermercados y superservicios situados en el Casco antiguo.

Artº 2.2.19. Condiciones de los garajes-aparcamiento

Los "Garajes-aparcamiento" se sujetarán a las siguientes prescripciones:

1. Los "Garajes-aparcamiento" de menos de 600 mts. cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho, en los de más de 600 mts. cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3 o 4 mts., según den a calles de más de 15 mts. o menores de 15 mts. respectivamente.

2. Los "Garajes-aparcamiento" de 600 a 2.000 mts. cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal con un ancho mínimo de un metro.

3. En los "Garajes-aparcamiento" de más de 2.000 mts. cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además un acceso peatonal de un metro.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%,

medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobre ancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches; cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 4,40 metros. En los de menos de 20 plazas podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

5. Se entiende por plaza de aparcamiento normalizada un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos. Cuando existan pilares, se admitirá tomar dichas dimensiones a ejes de los mismos, si bien la anchura libre entre sus caras no será inferior a 2,05 m. Las exigencias de número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a estas plazas normalizadas.

Sin que intervengan en dicho cómputo, se admiten plazas con longitud inferior o situación interior (plazas dobles). En este supuesto se especificará claramente en el plano de distribución del Proyecto tal carácter, con la leyenda "Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por el Plan General, especificación que también se hará constar en las transferencias de propiedad.

6. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 4,50 m. cuando sea preciso realizar en ellos maniobras de aparcamiento y de 3,00 m. como mínimo en el resto de los casos. No se admitirán disposiciones que entrañen un número excesivo de maniobras ni recorridos en marcha atrás superiores a veinte metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

7. En "Garajes-aparcamiento" se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto

8. Los "Garajes-aparcamiento" de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

9. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento de dos o más parcelas, así como las servidumbres de acceso que se establezcan, si bien la dimensión a considerar será la acumulada por todos los garajes intercomunicados.

10. Podrán instalarse en el garaje-aparcamiento cuartos trasteros, sin necesidad de vestíbulo de aislamiento.

A efectos del cómputo de superficie de los garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren las condiciones anteriores.

11. Cuando existan dos o más plantas, el ancho de las rampas será el correspondiente a considerar la superficie de cada planta y de las que hayan de tener salida por la misma rampa.

12. Cuando las rampas del garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la Normativa Regional sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado de, al menos 1 m. paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.

13. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Igualmente se autorizarán parasoles, debiendo ser exentos, abiertos en sus costados e independientes para cada batería de aparcamientos.

14. Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje-aparcamiento, sólo se

permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

15. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, en los que se permite el aprovechamiento del subsuelo, el "Garaje-aparcamiento" deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente y su forjado de techo estará calculado para soportar una sobrecarga de uso de 1.000 kg/m².

16. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública, salvo que expresamente se indique lo contrario.

17. En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

18. Los desagües dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

19. Se permitirán instalaciones de engrase y lavado como anexas a garajes-aparcamiento con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

20. Como anexos a los "Garajes-aparcamiento" se permiten talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalen la Ordenanzas de cada zona.

21. Se permiten instalaciones para la carga de batería siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

22. No se autorizan estaciones de prueba de motores más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas industriales.

Artº 2.2.20 Condiciones de explotación

Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente cara a su fácil comprobación.

Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.

Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Subsección quinta: Locales comerciales y tiendas.

Artº 2.2.21. Categorías y definiciones

El grupo "locales comerciales y tiendas" se desarrolla en las siguientes categorías:

A) Comercio detallista tradicional

1. Hasta 200 m². de superficie útil.

2. Con más de 200 mm². de superficie útil.

B) Comercio en autoservicio

1. Autoservicios (hasta 120 m². de superficie útil).

2. Superservicios (de 120 a 400 m².)

3. Supermercados (de 400 a 2.000 m².)

4. Hipermercados (de más de 2.000 m².)

C) Establecimientos por secciones

1. Gran almacén (de más de 2.000 m².)

2. Almacén popular (de menos de 2.000 m².)

D) Cash and Carry y venta al por mayor.

1. Especializado (de menos de 500 m².)

2. Alimentación y general

E) Exposición y venta directa en naves

F) Galerías, mercados y centros comerciales (agrupación de pequeños comercios con accesos y servicios comunes)

Artº 2.2.22. Condiciones Generales

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.

4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.

Los comercios de categoría B2, B3, B4, C y D, y los locales de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos públicos) dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².

El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.

Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m por 1,50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros se admitirán también urinarios, si por su disposición quedan ocultos a la apertura de la puerta.

5. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos,

Galerías y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior, sobre la suma de superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.

Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas no podrán usarse las de sótanos o semisótanos como superficie de venta, permitiéndose únicamente aseos de acceso público, pudiéndose destinar a almacenes, archivos y otros locales auxiliares sin acceso al público.

Igualmente se tolerarán espacios destinados a exposición y venta en los siguientes tipos de comercio (según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas)

Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería, objetos religiosos y otros.

Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y de música.

Librería.

Material para dibujo, pintura y escultura.

Máquinas de escribir, calcular, multicopistas, cajas registradoras, etc.

Venta de electrodomésticos

Venta de artículos para regalo.

9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.

En el ámbito del Casco Antiguo se permitirá el uso de local comercial en planta primera o en edificio exclusivo.

10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de local por vivienda.

11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2,60 m.

12. Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso de público han de ser, como mínimo, de 1 m. de anchura. Cuando no tengan acceso al público serán como mínimo de 0,80 m. de anchura.

13. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia afuera; excepto cuando el local mida menos de 80 m². de superficie total y no se destine a actividades incluidas en la relación del artículo 2.2.32 (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

Artº 2.2.23. Condiciones relativas a la explotación

En los locales comerciales con superficie útil igual o superior a 400 m² comprendidos en las categorías B2, B3, C, D1 y F se exige un espacio destinado a carga y descarga dentro de la parcela con una anchura mínima de 5 m. y una superficie mínima de 100 m²., en una dependencia única y que disponga del vado correspondiente. Dicha dependencia deberá acondicionarse para que no se causen molestias a los vecinos inmediatos.

Para la reforma de comercios existentes, la exigencia anterior será de aplicación cuando se ejecuten obras que supongan un incremento superior al 50% del valor correspondiente a las instalaciones existentes.

Se prohíbe la instalación de muestrarios, expendedores, vitrinas o cualquier otro obstáculo en los pasillos, salidas, mesetas, y en general en todos los espacios que en caso de necesidad han de servir de evacuación rápida del público.

Artº 2.2.24. Condiciones específicas de las formas comerciales del grupo F.

En las formas de agrupación de puestos o locales con servicios y accesos comunes, se observarán las siguientes prescripciones específicas:

En aquellos puestos en los que el mostrador sirve de separación entre el público y el puesto, ha de garantizarse una superficie mínima de 6 m² por puesto para estancia de público. Si esta superficie utiliza parte del pasillo, no computará a efectos de anchura la zona ocupada para este fin.

Los espacios comunes de uso público deben comprender toda la altura de la planta de su situación.

Se exigirá un mínimo de 3m. en los pasillos atendiendo razones de forma para evitar que se produzcan recodos, fondos de saco e irregularidades.

Subsección sexta: Oficinas

Artº 2.2.25. Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artº2.2.26. Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

a) Oficinas comerciales, financieras, bancos, seguros.

b) Servicios profesionales y técnicos, anexos a la vivienda del titular; en esta categoría será de aplicación lo dispuesto para las viviendas de su situación.

Artº 2.2.27. Condiciones de carácter general

Para las categorías definidas en el artículo anterior se establecen las siguientes condiciones y limitaciones, sin perjuicio de cualquier otra que resulte aplicable en virtud de normativa general o Plan General:

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m². un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) Cuando se planteen locales de pequeña dimensión (hasta 36 m². útiles) agrupados en una sola planta y mano, se permitirán servicios comunes. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de superficies de locales, incluyendo los espacios comunes y disponiéndose de instalaciones independientes para señoras y caballeros.

En ambos casos, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y dispondrán de vestíbulo de aislamiento (que puede contener el lavabo), excepto los locales de pequeña dimensión (de hasta 36 m².) que resuelvan de forma independiente los aseos. En estos casos podrá evitarse el vestíbulo si la entrada al servicio se produce desde vestíbulo o zona de circulación de la propia oficina.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

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

En el segundo, 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.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se determinen por las Ordenanzas específicas sobre la materia.

4. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la legislación aplicable sobre la materia.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. En edificios de oficinas cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

7. Cumplirán las prescripciones señaladas para las viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de oficina como una vivienda.

8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano como locales de acceso público, a excepción de los aseos. Se permite destinarlos a almacenes, archivos y otros locales complementarios, siempre que no supongan puestos permanentes de trabajo.

Subsección séptima: Enseñanza

Le serán de aplicación las condiciones generales que al respecto señale la legislación sobre la materia y en lo no previsto por ésta los preceptos que le sean aplicables correspondientes al uso residencial, automóviles, oficinas, etc.

Artº 2.2.28. Clasificación

A) Guarderías infantiles

B) Preescolar, E.S.O., Bachiller, Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional, Artes y Oficios, otros centros de Enseñanza con más de 50 alumnos.

C) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

Artº 2.2.29. Condiciones específicas del grupo B

Las aulas y otras dependencias usadas por los alumnos, deberán estar dotadas de un zócalo de al menos 1,20 metros de altura de un material resistente y fácilmente lavable.

En los huecos de las plantas bajas, se dispondrán mecanismos de protección que al mismo tiempo que dificulten el acceso incontrolado al centro permitan la evacuación de los alumnos en caso de incendio.

El vallado del recinto de los centros escolares se hará con material rígido y resistente al uso.

Los patios de las escuelas deberán ser objeto de especial atención debiendo ser tratados en su totalidad con pavimentos, firme y drenajes que permitan su utilización permanente por los alumnos, prohibiéndose en las zonas de juego los tratamientos abrasivos o que puedan producir, en cada caída, erosiones o heridas punzantes.

Subsección octava: Sanidad

Artº 2.2.30. Clasificación

a) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro

b) Clínicas, Hospitales, otros centros Sanitarios

c) Residencia de ancianos.

Artº 2.2.31. Condiciones específicas

Cumplirán, las condiciones que fijan las disposiciones vigentes generales sobre la materia, y en su caso las de uso residencial y oficinas que les fueran de aplicación.

Subsección novena: Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas

Artº 2.2.32. Clasificación

A los efectos de este Plan General se clasifican en los siguientes apartados:

A.- Espectáculos públicos en edificios o locales

1. Cinematógrafos.
2. Teatros, conciertos.
3. Variedades y folklore.
4. Teleclubs y Salones de Actos de Instituciones o asociados a otra actividad (Colegios, Organismos, Entidades, etc.) Salas de Exposiciones, Salas de Conferencias.

B.- Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos

1. Campos de fútbol, baloncesto, balonmano, atletismo, etc...
2. Pistas de tenis, patinaje, hockey.
3. Velódromos, circuitos, hipódromos, etc...
4. Boleras, frontones, gimnasios, piscinas, boxeo.
5. Campos de tiro abierto.

C.- Establecimientos públicos

1. Restaurantes.
2. Cafés y bares.
3. Cafeterías, chocolaterías, Degustación de café.
4. Tabernas y bodegones, mesones.
5. Sociedades gastronómicas.

D.- Establecimientos públicos especiales

1. Bares especiales categorías A y B.
2. Wiskerías.
3. Clubs.
4. Bares americanos.
5. Pubs.

E.- Otras actividades recreativas

1. Discotecas y salas de baile.
2. Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos cafés cantantes, cafés-conciertos.
3. Salas de bingo, casinos o salas de juego.
4. Máquinas recreativas y de azar, salones recreativos.

Artº 2.2.33. Condiciones generales

1. En los establecimientos públicos se deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas.

- Superficie de la zona destinada al público: 10 m². (no computando los espacios en los que no pueda inscribirse un círculo de 1,20 m).

- Paso o anchura libre dentro de la barra: 0,60 m.

- Paso o anchura libre exterior a la barra: 1,20 m. (0,80 m. donde no exista barra).

- Anchura de barra: 0,40 m.

2. Cuando se realicen obras de reforma en locales existentes que no cumplan las dimensiones mínimas señaladas, deberán adaptarse al menos las dimensiones de barra y pasos a lo establecido en el punto anterior.

3. Si el sistema de ventilación es natural, deberá estar en funcionamiento siempre que el local esté abierto al público. Si ello impide el cumplimiento de las disposiciones respecto a emisión de ruidos, se deberá proveer al establecimiento de los sistemas de ventilación forzada necesarios.

4. No se admiten locales independientes en sótanos o semisótanos.

5. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano para actividades que supongan la estancia de público, excepto aseos. Tampoco se permiten cocinas o locales con puestos permanentes de trabajo.

En los casos de edificios calificados de interés con bodega o sótano a mantener, podrá autorizarse el uso de comedor hasta una capacidad máxima de 30 plazas.

Artº 2.2.34. Condiciones específicas relativas a distancias entre establecimientos y actividades.

1. A los efectos de la aplicación de este artículo, se consideran los siguientes grupos de establecimientos y actividades, con referencia a su clasificación según el artículo 2.2.36.

- Grupo I: Cafés y Bares (C.2), Cafeterías, Chocolaterías, Degustación de café (C.3), Tabernas y Bodegones, Mesones (C.4), Bares especiales categorías A y B (D.1) Wiskerías (D.2), Clubs (D.3), Bares americanos (D.4), Pubs (D.5), Discotecas y Salas de baile (C.1), Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos, cafés-cantantes, cafés-concierto (C.2).

Se asimilarán a este grupo establecimientos tales como croissanterías, champanerías y, en general, todos aquellos que conlleven la expedición y consumo de bebidas.

Igualmente, estarán incluidos en este grupo los bares-restaurantes, estando excluidos los restaurantes que se anuncien exclusivamente como tales y si existe una barra de bar, ésta es de carácter secundario respecto del uso principal (se entiende que ello es así cuando el espacio destinado a barra y público de barra no excede del 10 % de la superficie útil de la actividad).

- Grupo II: Salas de bingo, casinos o salas de juego (C.3) y máquinas recreativas y de azar, salones recreativos (C.4).

- Grupo III: El resto, no afectado por las condiciones específicas

- Grupo III: El resto, no afectado por las condiciones específicas de distancias.

2. Las distancias mínimas a observar serán:

- 40 metros entre establecimientos del grupo I, excepto en el Centro Histórico, donde se exigirán 25 metros, y excepto para cafeterías, restaurantes y bares-restaurantes, para los cuales no se exige condición de distancia.

- 75 metros entre establecimientos del grupo II.

La medición de distancias se hará por el vial más corto. Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo se considerará en cada caso, una línea cuyo principio será el límite en fachada del local que ocupe la actividad ya autorizada, en el lado más próximo a la que se solicita, y el final el límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar en su lado más próximo a la ya ubicada.

A efectos de esta ordenanza se considerará "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean estos, de dominio público permanente, y a falta de ellos los terrenos de dominio público o uso público por los que transiten los peatones.

Se entenderá por "fachada" todos los paramentos exteriores de local o locales que se considerarán como constitutivos de una sola fachada cuando entre ellos no exista solución de continuidad.

No se concederán ampliaciones que supongan una distancia inferior a la indicada o una reducción de la distancia existente en el supuesto de que ésta ya fuera inferior a la indicada.

3. Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada anteriormente.

La respuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados, no genera automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de la licencia, se da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de la solicitud de la licencia.

4. Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo, de los establecidos en el apartado 1 de este artículo, o en caso de que sean actividades incluidas en los grupo I y II, a actividades comprendidas en el grupo III. Cuando se trate del paso de una actividad del grupo III al grupo I ó II, del I al II o viceversa, el cambio sólo será posible en el caso de que se cumplan las distancias que se establecen para el grupo correspondiente a la nueva actividad.

5. Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará, independientemente de los datos a cumplimentar en el impreso correspondiente:

a) Plano a escala 1:500 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local, y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.

b) Plano a escala conveniente del local en el que se exprese con claridad su distribución, y su afectación por las viviendas más próximas.

c) Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.

Subsección décima: Actividades previstas en el Reglamento de actividades MNP.

Artº 2.2.35. Carácter de este Plan General

El presente Plan General tiene por objeto precisar las condiciones complementarias a las que se determinan con carácter general, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, acomodando sus normas a las peculiares características del Municipio de Nájera.

Son objeto de regulación las condiciones de concesión y tramitación de las Licencias que ha de otorgar este Ayuntamiento, de las actividades e instalaciones que se relacionan a continuación:

1. Las que, en principio, se consideren sometidas al Reglamento de Actividades Molestas,

Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2. Las que por su poca entidad no estén sometidas a dicho Reglamento, y este Ayuntamiento exija medidas correctoras, no obstante.

La tramitación por uno u otro sistema se determinará de conformidad con lo que resulte de los Informes Técnicos, teniendo en cuenta la accesoriadad e importancia de las instalaciones, su potencia y uso, su destino familiar, industrial o comercial, ineficacia de medidas correctoras o limitaciones impuestas anteriormente y otros factores.

Artº 2.2.36. Condiciones Técnicas

1. Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Ordenanzas de la Edificación. Dichas chimeneas deberán tener un registro practicable de sección circular, con diámetro no inferior a 6 cm. para toma de muestras. Estará situado a una distancia no inferior del triplo del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.

Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc...).

A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva. Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.

2. Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en la NB-PCI/96 y del tipo aprobado por el Servicio Municipal de Bomberos.

Artº 2.2.37. Otras limitaciones

Los valores máximos de contaminantes a la atmósfera serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. de 22 de Abril), por el que se desarrolla la Ley 38/1.972, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Las limitaciones generales en cuanto a vertidos serán las establecidas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P., y en lo establecido por la ley 5/2000 de 25 de Octubre de Saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja.

No se permite en ningún tipo de suelo el levantamiento de construcciones o instalaciones ni el desarrollo de actividades relacionadas con la producción de energía nuclear así como el envase, almacenamiento y transporte de combustible nuclear.

En materia de ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto con carácter general a la Ordenanza Municipal, a redactar para la Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, o Normativa que la sustituya.

En cuanto a la Evaluación de Impacto Medio-Ambiental se estará a lo dispuesto en la Ley 6/2001 de 8 de mayo que modifica el RD 1302/1986.

Artº 2.2.38. Actividades existentes

Quienes a la fecha de aprobación de este Plan General vinieren ejerciendo actividades de las incluidas en esta subsección, con la debida Autorización Municipal, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que le incumbe de establecer los elementos

correctores necesarios que se regulan en esta Ordenanza. En caso de que sea técnicamente imposible establecer los elementos correctores y en consecuencia, fuese necesario suspender la actividad o trasladarla, se indemnizará al propietario de la misma con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1.954.

SECCION TERCERA: COEXISTENCIA DE USOS

Artº 2.2.39. Alcance

Se establece en cuanto a la coexistencia de usos un cuadro que se adjunta a continuación que contempla las situaciones descritas en el artículo 2.2.2. y los usos considerados en el 2.2.3. con el desarrollo que específicamente se señala en cada subsección.

Así como la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad regulaba la coexistencia de usos a escala de uso global o clasificación del suelo, este cuadro determina las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso de referencia concretamente asignado en los Planes Parciales o en el Suelo urbano por el Plan General.

En los Planes Parciales puede optarse por remitirse este Plan General o señalar una regulación específica de los usos permitidos en coexistencia.

Las situaciones contempladas en la tabla no incluyen las complementarias a la principal, como entresijos, altillos o sótanos, cuya utilización para cada uso concreto se regula en los artículos correspondientes.

Al igual que en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad las lógicas limitaciones del cuadro pueden superarse mediante los instrumentos allí establecidos, y en último extremo mediante la aplicación más restrictiva de las posibles.

Los usos de referencia "complementarios de la vivienda" deben entenderse como:

- Usos en edificio aislado enclavado en zonas de vivienda y con destino complementario a las mismas: equipamiento comercial, oficinas, etc.

- Usos que suponen una dotación para el conjunto de viviendas de la manzana o zona. Se entienden como tales los aparcamientos de automóviles turísticos y el equipamiento no comercial: guarderías, deportivo, asistencial, religioso y sanitario.

- Usos que suponen una continuación o ampliación de los situados en planta baja de edificios limítrofes. Se entienden como tales cualquier otro uso de los señalados como coexistentes con el de referencia en la tabla correspondiente y en las situaciones en ella señalada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda", (excluido el mero almacenamiento) debe ser inferior al 50% de la superficie útil total del local.

2. Los supermercados, discotecas, salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, bingos, casinos y salas de juego cuya superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda" (excluido el mero almacenamiento) supera los 500 m², deberán ser objeto previamente a la concesión de un Estudio de Impacto condicionante de la misma en el que se deberá aportar solución debidamente justificada a los posibles problemas de generación de tráfico, aparcamiento, seguridad y posibles molestias.

CAPITULO III: CONDICIONES DE VOLUMEN

Artº 2.3.1. Regulación ordenancística

Las disposiciones relativas a suelo urbano de este Plan General, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del suelo urbano que les sean de aplicación.

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios

1. CONDICIONES GENERALES

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de la edificación en más de 1,80 m.

b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a la N.T.E. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m. La altura de la edificación.

c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia del suelo de la última parada (correspondiente a la última planta de las permitidas), igual o inferior a 6,20 m. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros). Esta solución última no está permitida cuando se autoricen áticos.

d) El alero, que podrá volar 15 cm. más que el vuelo máximo permitido.

Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida deberán ejecutarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas.

2. EDIFICACIONES CON UN NUMERO DE PLANTAS IGUAL O SUPERIOR A B + 2 O CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10 M.

- Cuando se construya tejado inclinado como solución generalizada de la cubierta del edificio (es decir, ocupando la totalidad de su coronación, excepto patios), los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima.

- Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas. Se permiten paramentos verticales en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, y petos verticales, situados entre el plano de fachada y el de vuelos; en ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio. Se permitirán las soluciones de buhardilla con las condiciones descritas en el art.3.4.9 de las presentes normas.

3. EDIFICACIONES CON UN NUMERO DE PLANTAS INFERIOR A B + 2

En estas edificaciones las soluciones de remate de cubierta se consideran de libre composición con las limitaciones siguientes:

- Cualquier elemento de la cubierta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la línea de cornisa máxima.

- Se prohíbe la construcción de más superficie de forjado horizontal por encima de la línea de cornisa que la necesaria para la maquinaria del ascensor, si existe.

- A efectos de los retranqueos establecidos en función de la altura, se computará la altura máxima alcanzada por cualquier elemento de la cubierta.

- Todos los paramentos verticales o petos que surjan de la composición de la cubierta serán ciegos y sin ningún tipo de abertura.

- La superficie utilizable bajo cubierta no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes al apartado 2 de este artículo.

- En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.

- En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados exclusivamente para los usos siguientes:

a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m² en edificios de vivienda colectiva o 16 m² útiles de trastero por cada 90 m² útiles en edificios de oficinas o comerciales.

b) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.)

En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie de trastero, si bien, la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.

c) Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa y trastero-almacén sin limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas (art. 2.2.3, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g)

d) En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Para la iluminación de los espacios descritos se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m² por trastero, o por cada 25 m² de superficie utilizable bajo cubierta situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

En edificios existentes afectados por Ordenanzas Especiales de conservación podrán admitirse usos y soluciones distintas de aprovechamiento e iluminación si resulta necesario para la consecución de los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados (siempre que se traten de soluciones tradicionales, excluyéndose expresamente ventanas practicables en el faldón de la cubierta), circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por el Ayuntamiento.

En ningún supuesto se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa.

Artº 2.3.3. Patios

A efectos de este artículo se entenderán comprendidos los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, cocina-comedor, despachos, dormitorios y, en general cualquier habitación vividera, así como escaleras.

La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrazar su cubierta que deberá ser accesible. No se permiten cobertizos, acumulación de materiales o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene.

Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a $2/9$ de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizo ni saliente de ningún género en toda su altura. Las luces rectas serán iguales o superiores a su diámetro. En parcelas existentes (no procedentes de nuevas parcelaciones) con dimensión de fachada igual o inferior a 14 mts. se permitirá la aplicación de una fórmula de compensación consistente en la reducción de hasta 0,5 mts. en un sentido aumentando la otra dimensión en proporción igual a 4 veces la reducida.

Cuando al patio sólo recaigan escaleras o espacios no susceptibles de convertirse en habitaciones vivideras (pasillos, aseos, etc.), se considerará suficiente para su dimensionado la inscripción del círculo mínimo de 3 m. de diámetro.

Para que un hueco pueda abrir al patio, debe cumplirse la condición de que se pueda trazar dos tangentes al círculo mínimo exigido desde los extremos (mochetas) del hueco.

Se considerarán situados en el paramento exterior, a los efectos de la condición anterior, los entrantes aterrizados en profundidad menor de 1,50 m., siempre que su abertura sea vez y media su profundidad.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitarse la licencia.

En el caso de que las fincas colindantes sean de la misma propiedad, se exigirá la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, aunque se enajenase cualquiera de ellas.

La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose, no obstante, la separación por muros en la planta baja, cuya elevación no exceda de dos metros, pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros dos metros.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la altura, cuando éstas aparezcan en una longitud igual o superior a $1/3$ de su perímetro.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud "L" del frente abierto no será inferior a 2/9 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media al frente abierto de fachada.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos salvo que existan otras en la misma habitación.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

Artº 2.3.4. Salientes en fachada

- Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 mts. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de la calle.

- Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas máquinas o "quita y pon" y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán a menos altura de 2,20 m. desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0,50 m. del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para tribunas, balcones y voladizos.

- En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

- Por encima de los 3 m. de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc., prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc. y en todo caso aquellos que tengan una superficie volada (en sección vertical perpendicular a la fachada) superior al producto del máximo vuelo permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15.

- En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

1. El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.

2. A la altura de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.

3. A partir del punto situado a 2,30 m. de altura y 0,40 m. de saliente podrá incrementarse el vuelo en igual cuantía en que queda incrementada la altura sobre rasante (línea 45º) hasta un máximo de vuelo de 1/5 de la anchura total del soportal o pasaje. La superficie volada tendrá las mismas limitaciones que las establecidas para el caso general en el punto 4.

4. Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

Artº 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos

1. Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,60 mts. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada. En caso de existir entreplanta el vuelo arrancará por encima de ésta.

2. No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela, que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.

3. Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia. También se exceptúa cuando se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Las terrazas quedarán separadas 0,60 m. de las medianerías.

4. Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que por sus dimensiones y características impida el paso y las vistas entre tramos distintos.

CAPITULO IV: CONDICIONES TECNICAS

Artº 2.4.1. Normas Constructivas

a) Cimientos

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que lindan con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 metro a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes definidos gráficamente, retallos hacia la parte de la calle.

b) Muros

Se permiten todos los sistemas menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes como mínimo será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento que proporcionen los dichos 12 cm. de ladrillo macizo.

c) Forjados

Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.

d) Cubiertas

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, salvo madera, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

La limitación respecto a la utilización de la madera, podrá modificarse de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración del cumplimiento escrupuloso de la N.B.-C.P.I/96.

Artº 2.4.2. Comunicaciones verticales

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-96. En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes:

VIVIENDAS POR PLANTA

Nº plantas (No incluye baja)	1	2	3	4	5	6

Hasta 4	A = 1,10 N = 1*	1,10 1*	1,20 1*	1,20 1*	1,25 1*	1,25 1*
5	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 1	1,25 1	1,30 1	1,30 2
6	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 1	1,25 2	1,30 2	1,30 2

A = Ancho de escaleras. N = Número de ascensores

Cuando el nº de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más tres plantas de piso, o a una altura de 10,75 m. desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar un ascensor con arreglo a la abla.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cm.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,20 m.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 18.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm. Medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
- Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
- Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cm. medidos horizontalmente.
- La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m².
- En edificios de hasta cuatro plantas y 14 m. de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera, en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m. de diámetro.

Artº 2.4.3. Portales y accesos a garajes

El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 m. de luz. Desde el hueco citado hasta la

escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de 2 m. o la suma de los anchos de las escaleras si fuera mayor que 2 m. En cualquier caso, alcanzado el ascensor o la escalera, el resto del portal mantendrá un ancho mínimo de 1,30 m. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o de industria ni su altura puede ser inferior a la de la planta baja.

No podrán construirse entreplantas encima del portal como aprovechamiento añadido al permitido con carácter general.

Los accesos por rampa a garaje-aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 m. de ancho y 5 m. de profundidad entre la línea de fachada y el inicio de la rampa. En ningún caso el recorrido de las puertas invadirá el espacio público.

Este espacio horizontal de espera no será necesario en el caso de viviendas unifamiliares, según artículo 2.2.18 de este Plan General. En general, cuando no coincida la alineación de fachada con la alineación de parcela, el espacio horizontal se tomará entre esta última y la rampa.

Artº 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera

Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.

El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:

a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc.)

b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia en el tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de vehículos de tamaño inferior a 100 m² útiles, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

Artº 2.4.5. Superficie de iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

Asimismo otro conducto será necesario para la ventilación de despensas cuando carezcan de iluminación y ventilación directas.

Se prohíbe la colocación de rejillas de ventilación en espacios de tránsito público, sea peatonal o rodado, o donde pueden interferir con servicios públicos existentes o previstos.

Artº 2.4.6. Chimeneas

1. Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de ocho plantas.

b) Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm². y la de los conductos individuales, de 150 cm².

d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

f) El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5.

Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm². de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo o inmediatamente debajo del techo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm². de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles.

Se entenderán adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características anteriores y que sean autorizados por el Organismo específicamente competente.

n) Los shunts o chimeneas de ventilación deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

2. Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

b) Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

c) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

d) La altura libre de la chimenea ha de ser como mínimo de 1,10 m. y como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo en terrazas planas situado a menos de 10 m. y del cumbrero en cubiertas inclinadas.

e) Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Artº 2.4.7. Retretes y aseos

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocina ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Artº 2.4.8. Instalaciones mínimas

En viviendas serán preceptivas la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente, y calefacción, o como mínimo instalación eléctrica para calefacción, debiéndose cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de estas instalaciones se hallen vigentes.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o en su caso bote sifónico, siendo registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura Economía y Técnica de la Construcción.

Las bajantes serán de zinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior o de plásticos autorizados por la Dirección General antes citada.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y cámaras de arena. Cuando las bajantes vayan por el exterior se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común.

En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

Artº 2.4.9. Fosas sépticas

Las fosas sépticas se calcularán de forma que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la

permanencia haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro que puede ser único para un grupo de edificios aunque las fosas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos, matas de follajes perennes, romero, mirto, laurel, etc. El filtro será de cok, grava, pizarra, o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que le garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 metros.

Los aspectos concretos de diseño a los que se refiere este artículo podrán variar en función de las características de la instalación, siempre que se garantice unas prestaciones equivalentes o superiores.

Artº 2.4.10. Cerramientos de parcelas

- Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratados.

- No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

- La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 metros salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior (Defensa, Seguridad del Estado, etc.).

- Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2,50 m., cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo.

- Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc).

CAPITULO V: CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artº 2.5.1. Ambito de aplicación

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

- Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, o a la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja por la Legislación específica sobre la materia.

- Normas específicas relativas al Centro Histórico.

- Recomendaciones y directrices establecidas en los planes especiales de reforma interior.

- Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Artº 2.5.2. Composición arquitectónica

- Las construcciones afectadas por Ordenanzas de Protección, se atenderán a lo dispuesto en las mismas.

- Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en la ejecución de los mismos y reformas de plantas bajas, se considerará la fachada en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares de las fachadas.

Artº 2.5.3.Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios

En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que podrá apreciar los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

1. La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que en una hoja DIN A4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.

2. Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial. A tal efecto el peticionario de licencia individual presentará una certificación del acuerdo de la Junta en que se adoptó el modelo y fotocopia de la hoja de características aportadas por la casa instaladora.

3. Respecto de los modelos de cerramiento es preciso indicar que deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilaría fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.

4. El cerramiento definido en los puntos anteriores exige el mantenimiento de los muros de fachada y cerramientos originales; en tal supuesto no se considera como vuelo cerrado o superficie de techo edificada. Por tanto, no supondrá incremento del volumen o superficie de los edificios existentes. Esta tolerancia no se extiende a las obras de nueva planta, en las que deberá atenderse a la regulación que con carácter general se establece en estas normas, ni tampoco se permitirán en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,50 m. de profundidad. En general se prohibirá toda cubrición.

5. En aquellos edificios del Centro Histórico o con Ordenanza de Protección no se podrán realizar este tipo de acciones ni siquiera en planta baja, sin que previamente se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza correspondiente de las expresadas en el Título III Capítulo V.

6. A efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, no se considerarán computables cuando se obtengan espacios cerrados inferiores al 10% de la superficie útil de la vivienda y supongan un incremento inferior a 3 m². útil de la habitación a la que estén vinculados.

Artº 2.5.4.Medianeras

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

- Se tratarán con materiales propios de éstas los paramentos de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con el edificio contiguo en el planeamiento previsto.

- En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero en ejecución del planeamiento se ocultarán por edificación del colindante, el paramento tendrá el carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

- Para las medianeras existentes colindantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Artº 2.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara-vista las lonjas y bajos comerciales no utilizados, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2,5 m. de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no permitiéndose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Artº 2.5.6. Conservación y Ornato Públicos

Sin perjuicio de lo que establezcan los Planes de Urbanismo, el Ayuntamiento

Pleno podrá acordar condiciones de ornato público de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles con carácter general o para determinadas zonas o calles. Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas condiciones.

El Ayuntamiento podrá también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

Artº 2.5.7. Rótulos

Entendiendo como tales las informaciones y mensajes escritos o gráficos anexos a un edificio, se distinguen por su contenido en tres grupos:

1. La propaganda, entendida como mensaje publicitario de un producto, actividad o establecimiento.

2. La información específica, que se concreta a la denominación, anagrama o logotipo del establecimiento.

3. La información genérica, limitada al tipo de actividad o uso.

Se establecen en primer lugar unas condiciones de carácter general y después otras limitaciones

según sea el tipo de edificación-soporte o la ubicación del mismo.

Son condiciones de carácter general las siguientes:

- La autorización de los rótulos del grupo primero es discrecional por parte de la Corporación, que podrá admitirlos atendiendo a su tamaño y características por tiempo limitado, a concretar en la licencia, y sin instalaciones permanentes.

- Los rótulos que se sitúen por encima de la altura de cornisa se ajustarán a las condiciones del artículo 2.3.2.

- Se prohíben los rótulos oblicuos respecto del plano de fachada y los situados en las paredes medianeras.

- Los rótulos en banderín perpendicular a la fachada no podrán superar el vuelo máximo establecido para el edificio. En planta baja estarán sujetos además a las limitaciones del artículo 2.3.4. En plantas altas, cuando el vuelo se encuentre agotado por miradores o voladizos de fábrica, se admite un saliente adicional, no superior al 5% de la anchura de la calle o espacio ni superior a 1,20 m., en letras sueltas y sobre soporte no opaco.

Además de las condiciones generales, deberán cumplirse para cada situación, las siguientes:

1. EDIFICIOS SUJETOS A ORDENANZAS ESPECIALES.

Se atenderán a lo dispuesto en cada Ordenanza Especial, teniendo este artículo el carácter de supletorio para lo no regulado en las mismas.

2. EDIFICIOS CON CALIFICACION INDUSTRIAL, COMERCIAL, ALMACEN- EXPOSICION.

En esta situación se incluyen también las dotaciones inmersas en un contexto de uso incluido en la situación.

Se permiten rótulos de los grupos segundo y tercero tanto en planta baja como en las superiores. En estas últimas los rótulos se deberán componer en relación con la fachada-soporte, siendo discrecional por parte de la Corporación su admisión en función del tamaño, impacto visual, si son o no luminosos, etc.

3. EDIFICIOS DE USO MIXTO.

Entendidos como tales los que reúnen varios usos distintos en la misma edificación o estructura.

- Donde exista entreplanta, se permite un rótulo adosado por actividad, siempre que se sitúe centrado en el antepecho de un hueco, sin sobrepasar la anchura de éste y con una altura máxima de 0,60 m. También se permite la rotulación sobre el cristal de los huecos.

- En el resto de la fachada se prohíben los rótulos de cualquier clase, incluso los situados interiormente y que pueden ser vistos desde el exterior a través del acristalamiento del edificio, los toldos, persianas o contraventanas con rotulación o logotipos, etc.

- No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente rótulos del grupo tercero ubicados en plantas altas, para actividades de preferente identificación tales como aparcamientos, hoteles, farmacias, cines, organismos oficiales, con las limitaciones generales y las establecidas en el apartado anterior respecto a composición y características.

4. EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO (no comprendidos en el apartado 2).

Se distinguen dos supuestos:

A) Edificios compuestos por un solo establecimiento.

B) Edificios de establecimientos agrupados, que ocupan la totalidad del inmueble.

Se estará a lo dispuesto en el punto anterior, con las siguientes salvedades:

- Se admite un solo rótulo, cuyo contenido sea del grupo 2 ó 3 y referente al conjunto del inmueble, con las limitaciones del apartado 2.

- En el supuesto B (establecimientos agrupados) se admite la rotulación sobre el cristal de los huecos.

CAPITULO VI: CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artº 2.6.1. Seguridad y solidez en las construcciones

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones sin que ello represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño a personas o bienes.

Los elementos utilizados en la extinción de incendios deben ser del tipo aprobado por el Servicio Municipal de Bomberos.

Artº 2.6.2. Vallas de precaución y vallado de obras

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2 metros como mínimo de altura. El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, dejando en todo caso un espacio libre de todo obstáculo en acera no inferior a 80 cm. La Alcaldía, previo informe técnico, y a fin de posibilitar adecuadamente el tránsito de peatones, podrá alterar las anteriores características y la sustitución de la valla por otro sistema de protección.

Cuando se trate de obras circunstanciales que no supongan una necesidad de vallado de precaución, se atará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

Una vez finalizadas las obras indispensables en la planta baja, se sustituirá la valla de precaución por una protección volada a más de 3 m. o sobre pies derechos.

La anchura de la protección, altura y ángulo de los petos de la plataforma y en su caso la colocación de más plataformas, redes u otras protecciones, se ejecutarán con arreglo a las características del edificio, debiéndose garantizar la seguridad de los viandantes y cumpliendo, en su caso, la normativa legal que le sea de aplicación.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

Entendiéndose la instalación de las vallas con carácter provisional en tanto duren las obras, cuando éstas se interrumpan durante más de un mes deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de las plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

Artº 2.6.3. Protección del arbolado y Servicios Urbanísticos.

Los vados para vehículos deberán ubicarse de tal forma que no afecten al arbolado existente o previsto, servicios urbanísticos y mobiliario urbano, salvo imposibilidad demostrable y reconocida por el Ayuntamiento, que establecerá medidas alternativas oportunas.

Cuando se realicen obras próximas a una plantación de arbolado, servicio o tendido existente, se atenderá a respetarlos, estableciendo las protecciones necesarias para que no se les dañe. Cuando a pesar de ello sea necesario afectar parcial o totalmente los servicios o arbolado existente se atenderá a hacerlo previa autorización del servicio correspondiente, y en el caso del arbolado coincidiendo con la época de reposo vegetal, debiéndose cortar con hacha las raíces alcanzadas de grueso superior a 5 cm., que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado y procediendo al retapado de las raíces en un plazo no superior a 3 días desde la apertura de la zanja, regándose a continuación.

Queda prohibido depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos y utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquel.

Tanto en el diseño de nuevos espacios verdes públicos o privados como en los ya existentes se dejarán zonas libres de arboleda en las proximidades de líneas eléctricas de alta tensión que hayan de mantenerse con los criterios en cuanto a distancias establecidas en el artículo 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas aéreas de Alta Tensión.

Artº 2.6.4. Pasos provisionales para entrada de Vehículos

Durante la ejecución de las obras deberá construirse el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Los pasos para entrada de vehículos se realizarán bajando el bordillo y manteniendo la acera en perfectas condiciones de rasante y pavimento siendo las obras correspondientes por cuenta del peticionario. En su disposición deberá respetarse el arbolado existente, siempre que no se demuestre la imposibilidad de hacerlo así.

Sus características técnicas se determinarán por el Servicio correspondiente.

Se limitará el tonelaje de vehículos que formen parte de la ejecución de la obra a 3.500 kg.

Artº 2.6.5. Aparatos elevadores y Grúas torre

Los aparatos elevadores de materiales y las grúas torre no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos excepcionales y con autorización pertinente.

La instalación de estos aparatos se ajustará a las disposiciones generales reguladoras de la materia. En el caso de las grúas torre, como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución. No obstante, en casos debidamente justificados podrá permitirse rebasar el límite citado siempre que por parte del

facultativo director de la obra se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Si, por las dimensiones del solar, el área del funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica, áreas de barrido de otras grúas, elementos situados en la cubierta de las edificaciones, etc.

En los supuestos excepcionales del presente artículo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Si en un mismo solar se instalan dos o más grúas, deberán limitarse sus áreas de barrido, de forma que no sean coincidentes al mismo tiempo.

Artº 2.6.6. Cerramiento de solares

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en el plazo máximo de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

- Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En el caso general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente.

- Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

Artº 2.6.7. Obras de excavación de sótanos

Para la excavación de sótanos que puedan afectar por su proximidad a los servicios de agua, electricidad y pavimentación de aceras y calzadas deberá presentarse, junto con los documentos exigidos para obtener la licencia, el procedimiento constructivo para realizar las obras de excavación y cimentación, suscrito por técnico competente, que garantice la no afección del viario público.

Artº 2.6.8. Deber de conservación

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe Técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Comisión de Gobierno para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico. Si las características de la obra a ejecutar así lo exigen, el propietario del inmueble deberá presentar el correspondiente proyecto técnico para obtener la licencia de obra.

Se le apercibirá de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.

4. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artº 2.6.9. Ejecución Subsidiaria

1. Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia en el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

2. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

3. A la vista de este informe, la Comisión de Gobierno, acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

4. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

5. Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artº 2.6.10. Peligro inminente

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

Artº 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los supuestos previstos en el artículo 186 de la L.O.T.U.R.

TITULO III: REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artº 3.1.1. Aplicación del Plan General

- Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 69 de la L.O.T.U.R.

- Las normas de este Título se aplicarán al suelo urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

- Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que este Plan General disponga lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del mismo, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

- Las edificaciones anteriores a estas Normas que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en este Plan General (altura, alineación, interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en este Plan General.

- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

Artº 3.2.1. Parcela edificable

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.

Dimensiones mínimas

ZONA	USO	SUP. m2	FACHADA	RETRANQUE LINDEROS (*)
General	Residencial o Mezclado	360	14	-
Centro Histórico	Residencial o Mezclado	66	3	-
Zonas Industriales	Industria Grande	5.500	40	5
	industria Pequeña	1.500	25	3
	Talleres Agrupados	500	12	-

Los retranqueos señalados en el cuadro son obligados además de los indicados gráficamente en los planos.

Cuando la superficie de la parcela es inferior o igual a 1.500 m² no es preciso el retranqueo a linderos señalado en el cuadro. Los indicados en planos siempre son obligados.

Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones:

- a) Que haya estado o está edificada con la misma configuración de parcela.
- b) Que las parcelas colindantes están edificadas con edificaciones no provisionales.

Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general, todas las relaciones entre Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

Artº 3.2.2. Alturas de la edificación

- La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las plantas bajas o uso complementario de vivienda y de 3 m. para las de piso (completo o ático).

Así cuando se señala en planos "B 3" o "B + 3", quiere decir que $H = 4 + (3 \times 3) = 13$ m; cuando se indica "B", $H = 4$ m.

- En el Centro Histórico se utiliza una forma distinta de señalamiento de la altura de la edificación, con un número, que indica el número de plantas de altura normal, incluida la baja. Además, puede señalarse una planta de desván (D), o de Sobrado (S). Los módulos de cálculo en el C.H. son de 3,25 m para la planta baja y primera de piso, 3 m para la segunda, 2,85 para la tercera y cuarta, 0,75 m para la planta de desván y 1,50 m para la de sobrado.

Así, cuando se señala en planos 3S,
 $H = 3,25 + 3,25 + 3 + 1,50 = 11$ m

Específicamente, entre la C/ Santo Domingo y la terraza inmediatamente superior se señala ST. Eso significa que en esos tramos la altura de cornisa es prolongación de la correspondiente a la C/ Santo Domingo, de suerte que, manteniéndose horizontal, da lugar un edificio de altura decreciente.

Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre Hl. mínima	Altura Libre estricta mín.	Altura s/ra-sante Hr.máx.
Sótanos y semi-sótanos	2,20	2,00	1,00
Planta baja	3,00	2,60	4,00(*)
Plantas pisos, entreplantas, ático.	2,50	2,20	3,50

(*) En Centro Histórico, la altura máxima es de 3,60 m.

- Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B).

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

Artº 3.2.3. Tribunas, balcones, voladizos

- El vuelo máximo en el suelo urbano se determina gráficamente en los planos correspondientes. No obstante, y para las zonas en que no está señalado, se obtendrá mediante la aplicación de estas reglas:

a) No se permiten vuelos por debajo de 10 m. de anchura de calle o espacio al que recaiga, salvo lo dispuesto para el Centro Histórico.

b) El vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,00 m.

- Podrá volarse una superficie igual al 80 % del producto de la longitud por el vuelo.

- En el recinto del Centro Histórico regirán las prescripciones, en cuanto a vuelos, del artículo 3.5.15.

- Cuando se señala retranqueo el vuelo podrá realizarse, con la profundidad máxima marcada o resultante del cálculo, tomada a partir de la línea de retranqueo.

Artº 3.2.4. Medianeras

- Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

- Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, solo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25°.

- En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Artº 3.2.5. Fondo edificable

El fondo edificable se delimita en los planos correspondientes para cada situación.

Cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones, se derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable en altura superior a 30 m., se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Artº 3.2.6. Retranqueos

- En las zonas que se planifican con volumetría definida, las alineaciones exteriores son vinculantes, requiriendo su alteración la tramitación de la figura de planeamiento que corresponda (Estudio de Detalle o Modificación del Plan General). Las alineaciones interiores tienen el carácter de máximas, pudiendo retranquearse respecto a las mismas.

- En la planta baja se permiten fachadas porticadas formando soportales de uso público, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda su extensión, sea como mínimo de 1,80 m. y su altura libre mínima de 3,60 m. Las condiciones de acabado serán las establecidas en el artículo 3.3.6.

2. Los propietarios de las fincas retranqueadas asumirán los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran a su vez retranqueado. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

3. En el Centro Histórico y edificios con ordenanzas de protección no será de aplicación esta normativa.

Artº 3.2.7. Chaflanes

- En los planos de ordenación se señalan gráficamente algunos chaflanes de importancia o existentes actualmente. Tienen carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público a todos los efectos.

- En las esquinas con un ángulo inferior a ciento cuarenta grados centesimales se deberá disponer un achaflanamiento perpendicular a la bisectriz al menos en planta baja, manteniéndose el dominio privado de ese espacio, lo que permite su ocupación en planta de sótano. Dicho achaflanamiento tendrá las características siguientes:

a) Esquinas con ángulo comprendido entre los ochenta y los ciento cuarenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a tres metros. Alternativamente se admitirá situar un pilar de esquina, ampliando la longitud del chaflán de suerte que, como mínimo, quede una anchura libre entre la cara interior del pilar y el chaflán igual o superior a 1,50 m.

b) Esquinas con ángulo inferior a ochenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a cinco metros. No se admite la solución alternativa descrita para el caso a).

- En el Centro Histórico no se aplicará esta normativa, debiéndose ejecutar exclusivamente los chaflanes que se señalan gráficamente en los planos de ordenación.

- En los chaflanes del caso a), y aquellos señalados en los planos con las mismas características, se permitirá que los planos de vuelos se prolonguen hasta encontrarse en esquina. Para el resto de casos, no podrá volarse en prolongación, debiéndose producir un plano de vuelo adicional paralelo al chaflán.

Artº 3.2.8. Plano de alineaciones y volúmenes

La definición de alineaciones y volúmenes en el suelo urbano así como otras indicaciones se establecen en un juego de planos a escalas 1:500.

Todas ellas son de carácter vinculante.

Ha de entenderse que todas las prescripciones relativas a edificabilidad, alturas máximas, número de plantas y retranqueos son concurrentes.

Las condiciones de edificabilidad, así fijadas, determinan la superficie de techo edificable máxima y la mínima, de acuerdo con la definición de estos conceptos recogida en el artículo 1.1.8.

CAPITULO III: DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Artº 3.3.1. Zonificación

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Vivienda: Residencial, residencial aislada.
- Usos complementarios de la vivienda.
- Industrial: IG Industria Grande; IP Industria Pequeña; TA Talleres Agrupados.
- Dotacional Público.
- Dotacional Privado.
- Zona libre privada.
- Zonas libres de uso y dominio públicos: Parque, zona de recreo y expansión, zonas libres de ribera.
- Viario o espacio libre público, aparcamiento.

Artº 3.3.2. Uso vivienda

Corresponde a los espacios señalados en los planos de ordenación con las tramas "residencial" y "residencial aislada", considerándose a efectos de las condiciones de uso el residencial como uso de referencia o dominante.

1. Con la trama "residencial" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados en los que el Planeamiento opta por una alineación prefijada complementada por indicaciones de altura máxima, vuelos, y en algunos casos edificabilidad y número máximo de viviendas.

2. Con la trama "residencial aislada", se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la vivienda unifamiliar. Se regula básicamente su edificabilidad y altura máxima, así como los retranqueos obligatorios.

a) En las parcelas así calificadas se podrán edificar agrupaciones de viviendas o viviendas aisladas, siempre que exista un retranqueo respecto a la alineación exterior de 3 m.l.

Podrán edificarse viviendas adosadas cumpliendo el fondo y retranqueos que se señalan en los planos.

También podrán ordenarse agrupaciones de viviendas con criterios distintos siempre y cuando se mantenga el retranqueo exterior de 3 m.l. y siempre que las parcelas así ordenadas que resulten ser medianeras con otras no incluidas en la citada agrupación no rebasen el fondo de los 12 m. que se señala en los planos.

b) A efectos de uso, en las zonas no ocupadas por la edificación se admiten los parcamientos, actividades deportivas y recreativas, jardinería y arbolado.

c) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 25% de la ocupada en planta por el mismo.

Artº 3.3.3. Límites entre alturas distintas

Cuando en una misma manzana o bloque existen señaladas dos o más alturas diferentes, el límite entre las mismas viene fijado gráficamente en los planos correspondientes. Esta línea podrá modificarse o reajustarse levemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio de Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:

- La modificación no debe suponer alteración de la superficie edificable máxima de ninguna de las parcelas afectadas.

- No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos

- No se permiten, salvo los entrepisos que reúnan las condiciones siguientes:

1. La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m.

2. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior. Su uso será de almacenamiento o auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. No podrá tener acceso de público salvo en el caso de los servicios. En este caso, o cuando se establezca algún lugar de trabajo como oficina auxiliar, y privada, etc., el entrepiso deberá tener una altura libre estricta mínima de 2,00 m.

3. No se permiten cocinas, obradores o similares.

- Se permite asimismo la construcción de entrepisos para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entrepiso será de 2,00 m. como mínimo. Si la planta baja se dedica al mismo uso, su altura libre estricta podrá ser asimismo de 2,00 m. como mínimo.

Artº 3.3.5. Aparcamientos

La obligatoriedad de aparcamientos se establece para todo el suelo urbano con las siguientes características:

A. En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:

a) En parcelas de más de 600 m², una plaza por cada 125 m² t. de edificación.

b) En parcelas de tamaño igual o menor a 600 m², una plaza por cada 150 m² t. de edificación.

Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.

B. En uso industrial: Una plaza por cada 250 m². de parcela. Para que el espacio de retranqueo se considere utilizable, habrá de tener una anchura mínima de 7 m.

- Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 450 m² en el caso A y 1.250 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Recinto Histórico.

- Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o construcción con medios normales. A estos efectos se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:

a) Construcción de tres sótanos

b) Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos.

c) Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 450 m².

- Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor que 1m² t/m<M² s y a lo establecido para uso residencial, el resto.

- Los usos que supongan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciales, instalaciones deportivas, espectáculos, etc.) podrán ser objeto de una reserva superior, estudiando el Ayuntamiento cada caso específico.

- Tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación para determinadas dotaciones, o sustituir la reserva en interior de parcela por aparcamientos exteriores.

Artº 3.3.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores

Son espacios de uso público en planta baja con salida directa por ambos lados a la calle o patio de manzana.

Se consideran "pasajes" los destinados al tránsito peatonal, y "pasos" los utilizables por vehículos. Pueden venir impuestos por el planeamiento o establecerse de manera voluntaria. En cualquier caso, su iluminación, ventilación, aislamiento y decoración deberá ser aprobada por el Ayuntamiento basándose en la reglamentación establecida al respecto. Los casos de nueva construcción deberán cumplir las condiciones de accesibilidad a minusválidos.

Para los no previstos en el planeamiento, las condiciones de diseño son las siguientes:

A. En los pasajes

La anchura mínima, libre de resaltos o pilares, será de 4 m., y la proporción de 1 a 5 de longitud o

inferior. No se permiten con más de un giro de 90° en planta.

B. En los pasos interiores, la anchura mínima total será de 5 m. y la de cada calzada de 3 m.

En los casos de doble calzada, puede quedar subdividida para el apoyo de pilares, siempre que éstos queden protegidos por el bordillo a 0,5 m. de las caras exteriores de los mismos.

A fin de evitar interferencias de vehículos y peatones deberá disponerse al menos una acera de 1,5 m. como mínimo. Las dimensiones citadas se entienden libres de resaltos a pilares.

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda

-La cubierta se resolverá mediante terraza plana transitable.

- La altura para los usos generales será la señalada en el artículo 3.2.2.. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquella, no pudiendo sobrepasarla.

- Si hay zonas de contacto con otros edificios de superior altura en las que exista posibilidad de apertura de huecos, se creará una banda de 3 m. de anchura como mínimo cuya altura estará condicionada a la del forjado del edificio colindante, de tal forma que el pavimento de la terraza no supere en más de 20 cm. el de posibles habitaciones vivideras limítrofes.

- Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico recreativas, se permitirán alturas hasta 2 m. por encima de la establecida y soluciones constructivas diferentes a la terraza plana, siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m. Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las plantas bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar una superficie en planta inferior al 10% de la superficie total de la parcela en el patio.

- También de forma excepcional, cuando se destine a aparcamientos se permitirá la construcción de entrepiso, siempre que se respete la altura libre estricta mínima, de 2,00 m.

- El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionales, tejadillos, etc.

A los efectos de las normas de uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.

- Deberán tener frente de fachada a las vías públicas en una dimensión de fachada equivalente en m.l. al 2% de la superficie construida total (en m²), y como mínimo de 3 m. El frente de fachada citado puede ser obtenido por la suma de varios accesos, que para computar a estos efectos han de tener como mínimo 3 m. de anchura. No se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 60°. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.19.

Artº 3.3.8. Uso Industrial

A. Regulación de volúmenes

- En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos, y a lo dispuesto en el artículo 3.2.1.

- En cuanto a vuelos, se permitirán exclusivamente en fachada a calle o sobre el retranqueo frontal, estándose a lo dispuesto con carácter general en los artículos 2.3.5 y 3.2.3.

Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 a 75cm. de altura.

Los espacios destinados a retranqueo en ningún caso podrán cubrirse o cerrarse, salvo lo dispuesto sobre parasoles. Igualmente estarán libres de cerramientos, particiones o cualquier clase de compartimentación.

- La superficie edificable se expresa en m^2 /techo. Cualquier superficie cuya altura (hasta el arranque de cerchas o cubierta) sea inferior a 6 m. computa como un m^2 . A partir de esa altura computa cada m^2 de nave como 1,50 m^2 de techo.

- En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento según el proceso de fabricación, podrá superarse la altura máxima establecida para las naves de producción.

- La composición es libre, aunque se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones.

B. Usos

- A los efectos de las Normas de Uso, se conceptúan como industria todas las zonas industriales del suelo Urbano.

Serán aplicables las limitaciones y prohibiciones establecidas en el Cuadro de Coexistencia de Usos anexo al artículo 2.2.39.

- La superficie destinada a usos de oficinas, vivienda de guarda y venta directa, no podrá superar el 25% de la superficie edificable de la parcela, destinándose el 75% restante al uso dominante de industria, taller o almacén independiente de la exposición.

- En caso de división horizontal de la parcela, se aplicará el criterio anterior a cada una de las subparcelas, a no ser que se planteen dichos usos a nivel comunitario.

- Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.

- Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados. Se toleran asimismo depósitos de combustible subterráneos en los retranqueos laterales y traseros.

Se consiente únicamente el establecimiento de una vivienda, por parcela, para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la industria.

Artº 3.3.9. Uso dotacional público

- Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número de plantas, bien en índice de edificabilidad m^2 . techo / m^2 . parcela, bien en m^2 . techo totales de la parcela, vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa.

Igualmente se señalan los retranqueos mínimos a observar en su caso.

Se podrán admitir con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que está destinado el edificio,

pudiéndose exigir un Estudio de Impacto. En estos casos, los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora.

- En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Aquellos usos dotacionales de interés público y de carácter y estructura provisionales podrán ubicarse en cualquier tipo de suelo urbano o urbanizable, pero nunca en suelo protegido excepto el suelo de protección agrícola, justificando adecuadamente tanto la necesidad de la instalación como el carácter provisional de la misma.

Artº 3.3.10. Uso dotacional privado

- En cuanto a condiciones volumétricas, serán las mismas que las especificadas para el uso dotacional público.

- En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Artº 3.3.11. Zona libre privada

- Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.

- Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones) jardinería y arbolado.

- Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje etc. con una altura máxima de 3 m., y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

- En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc. se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante Estudio de Detalle.

Artº 3.3.12. Zonas libres de uso y dominio públicos

Engloba esta denominación los parques y las zonas de recreo y expansión, y las zonas libres de ribera.

- En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m., admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

- Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional en el caso de vivienda unifamiliar adosada, o aparcamientos en régimen de concesión.

Artº 3.3.13. Viarío o espacio librepúblico, aparcamientos

- Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

- En las zonas industriales se permiten los tendidos aéreos.

- La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrán realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artº 3.3.14. Plano de usos del suelo urbano

- La definición de los usos de referencia para cada porción del terreno del suelo urbano, así como el carácter de público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establece en un juego de planos a escalas 1:500).

- Los límites entre los distintos usos coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales, etc.) o con la división parcelaria. Ante cualquier duda de interpretación de límites se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus Unidades Técnicas.

- Los usos que se plantean como dominantes para una localización concreta deberán interpretarse y podrán variarse de acuerdo con lo expuesto con carácter general en el título II capítulo II (Condiciones de uso) el título III capítulo II (disposiciones específicas para el suelo urbano) y las ordenanzas especiales que pudieran afectar a la mencionada localización. Se sujetarán asimismo a lo dispuesto en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 2.2.39. de este Plan General.

- En cuanto a usos dotacionales, se distingue entre los de carácter público y los de carácter privado.

- Se señalan con las iniciales "C" los culturales, "E" los escolares, "D" los deportivos, "S" los de servicios públicos y Administrativos, "CEM" los cementerios, "R" los religiosos (culto), "CR" las comunidades religiosas, "H" los de hostelería y "M" los de mercados.

CAPÍTULO IV: ORDENANZAS DEL CENTRO HISTORICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERES EN EL SUELO URBANO

Artº 3.4.1. Ambito

Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación al recinto continuo comprendido dentro del Centro Histórico (según el capítulo de definiciones), así como a los edificios y parcelas situados en el resto del suelo urbano que tengan señalada una ordenanza especial en número romanos, sin perjuicio de las competencias que en el entorno de los Monumentos declarados o incoados tenga la Comisión de Patrimonio H.A.

Los dígitos señalados, corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico:

I. Edificios de interés excepcional.

II. Edificios de interés.

III. Edificios con constantes tipológicas interesantes.

Artº 3.4.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo, tercer orden

Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II y III son las tendentes a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización.

- De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento).

- Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas soluciones frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios.

- La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de las sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamientos incorrectos.

- El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el criterio de que los edificios deben ser utilizados en las debidas condiciones de habitabilidad, aislamiento, seguridad, confort, etc.

Cualquier intervención sobre los edificios con calificación I, II y III se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos.

Las acciones que supongan derribo (en cualquier grado, excepto mera tabiquería en calificaciones II y III) obras de reforma o nueva planta y cualquier intervención en fachada o elementos singulares del edificio, deberán acompañarse además del Proyecto (si éste fuese necesario) de un documento anexo con el siguiente contenido:

- Descripción del edificio. Alzados o fotografías de fachadas del edificio y contiguos. Características tipológicas. Elementos singulares.

- Estado de conservación. Añadidos o alteraciones inadecuadas.

- Estado de habitabilidad. Condiciones higiénico-sanitarias.

- Medidas de actuación que se proponen.

Las intervenciones parciales aportarán como mínimo los datos que les afecten.

El documento anexo descrito que, puede ser presentado de forma simultánea o previa respecto al Proyecto correspondiente, será examinado por la Administración, que establecerá la corrección o incorrección de las medidas de actuación que se proponen en función de los cuatro principios antes descritos, de las características del edificio y de su calificación.

En los edificios de primer , segundo y tercer orden, dicho documento anexo será remitido a la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, que en función del caso podrá exigir la supervisión de obras de intervención en el subsuelo por Arqueólogo.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según su calificación, se describen en los artículos siguientes.

Artº 3.4.3. Construcciones de primer orden (I)

1. Se autorizarán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación estricta, con posibilidades limitadas de intervenciones de restauración y prohibición expresa de reconstituciones imitativas.

2. Serán permitidas asimismo las actuaciones para la supresión de cuerpos o elementos ajenos a la calidad de obra principal, así como restauraciones muy restringidas de elementos afectados por deterioros avanzados, siempre que estén plenamente justificadas.

3. Las obras de consolidación que sean necesarias deberán ser adecuadas al carácter y valor arquitectónico del edificio y de la parte afectada por ellas.

4. Respecto a la reconstitución de los elementos dañados se estará a lo dispuesto por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico en lo referente a criterios de restauración.

5. Para aquellos edificios que hayan sufrido transformaciones intensas, se podrán suprimir cuerpos ajenos a la obra principal y de valor nulo o negativo, debiéndose adecuar la intervención que se proponga al respeto necesario al edificio, sin necesariamente recurrir a soluciones imitativas.

6. Se prohíbe expresamente el traslado de partes o elementos significativos del edificio fuera de su situación de origen.

7. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como las de los espacios internos, manteniéndose para ello los tramos estructurales horizontales y verticales que pudieran existir de la obra más antigua o de otras intervenciones posteriores de interés, e introduciendo las soluciones técnicas más adecuadas para su consolidación.

8. Cuando sea el caso, se tratará de restituir aquellos espacios a partir de la documentación gráfica que pudiera existir o de soluciones tipológicas semejantes y de la misma época, si fuera conveniente.

9. Del mismo modo se seguirá el criterio de conservación estricta en la composición general de las fachadas, justificándose debidamente la solución que se adoptara para las partes desaparecidas o inadecuadamente transformadas en función de la antigua existente y de la que hubiera podido existir en cada caso.

10. En todo caso se diferenciarán claramente las partes de conservación estricta de las nuevas actuaciones sin que ello deba suponer rotura violenta de la debida coherencia entre ambas ni adopción de soluciones imitativas, que están expresamente prohibidas.

Artº 3.4.4. Construcciones de segundo orden (II)

1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad.

2. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como la de los espacios principales internos, manteniéndose para ello las soluciones estructurales horizontales y verticales, admitiéndose en casos puntuales que se justifiquen actuaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad, pero siempre con soluciones subordinadas a las del conjunto del edificio.

3. Respecto al tratamiento de los añadidos de valor nulo o negativo, se estará a lo dicho en el artículo anterior.

4. Se conservarán los materiales y composición general de las fachadas no admitiéndose otras intervenciones respecto a los huecos de paso y de luz que las que tiendan a la restitución genuina y proporción de los huecos. Podrá sin embargo intervenir por motivos de mejora de habitabilidad en fachadas interiores o secundarias que se señalaran en el documento anexo descrito en el artículo 3.4.2. y así fueran consideradas por la Administración.

5. En todas las obras que se proyecten en los espacios semipúblicos (portales, escaleras, patios accesibles de interés, etc.) se seguirán los mismos criterios que para las soluciones estructurales y de

las fachadas, justificándose en el anexo al proyecto las intervenciones que se pretendan en función del valor de las soluciones existentes. Se mantendrá en lo posible cualquier elemento o solución antigua que constituya un signo de valor propio o complementario del general del edificio o del espacio en el que está situado.

6. Se permitirán modificaciones de tabiquería de distribución así como modificaciones de los muros de carga o elementos estructurales en las condiciones del punto 2.

1. Si tras el examen del anexo descrito en el artículo 3.4.2. la Administración reconociera el mal estado de conservación del edificio, la intervención se orientará hacia la conservación de las partes en buen estado y consolidación del resto.

2. En estos casos, en las intervenciones sobre las partes de las soluciones estructurales horizontales, verticales y de cubierta en mal estado, se seguirá el criterio de consolidar o reforzar con soluciones que mantengan el valor e interés de aquellas, permitiéndose el derribo y nueva construcción en casos justificados y de carácter puntual, y siempre que las soluciones proyectadas restituyan la estructuración anterior.

3. Si por causa justificada fuera necesario el derribo de parte o la totalidad de alguna de las fachadas, (excepto las contempladas como secundarias en el punto 4) las obras de nueva construcción se realizarán por anastilosis total o parcial si la calidad y aparejo de los materiales antiguos lo permitiera y, en todo caso, respetando la composición general anterior con empleo de materiales de calidad, textura y color adecuados al resto de fachadas e integrando en ellas los elementos singulares de valor que existieran (fábricas de sillería, portadas, escudos, relieves, balcones, galerías, etc.) y que deberán estar señalados en el anexo descrito en el artículo 3.4.2.

1. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva construcción deberá restituir la tipología estructural anterior, mantener las constantes tipológicas principales (composición de fachada y compartimentación estructural), adecuarse en cuanto a textura y color de los materiales a las características de los primitivos y a la calidad ambiental de su entorno, y aprovechar los elementos singulares de interés que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte.

2. En el caso en que la ruina afectara a alguna de las partes del edificio manteniéndose otras en buen estado, se seguirán los criterios del anterior punto para aquellas y aplicando los correspondientes a su estado de conservación para el resto.

Artº 3.4.5. Construcciones de tercer orden (III)

Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a las condiciones higiénico-sanitarias mínimas, la normativa que sea aplicable de protección oficial, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

En el informe al anexo descrito en el artículo 3.4.2., la Administración determinará, en función de las características del edificio y del programa a establecer aquellos elementos del mismo que se consideran modificables. A título indicativo se consideran en principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.). Dichas características se restituirán aun en el caso de derribo, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.

El citado informe deberá establecer para cada caso concreto cuáles son los límites de actuación en función del interés del edificio, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa.

Artº 3.4.6. Resto de edificios sitos en el Centro Histórico interés (IV)

Puede referirse este artículo a tres supuestos distintos:

- A. Edificio de interés ambiental dentro del Centro Histórico
- B. Solar o edificio sin interés, provisional o deficiente.
- C. Edificio de nueva construcción.

Caso A

1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

2. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

Se consideran, en principio, no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.). Se mantendrán asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.

También podrán admitirse soluciones de vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada, si no existen elementos interiores o constantes tipológicas que recomienden la rehabilitación de lo existente, en cuyo caso la Administración señalará el tipo de intervención a seguir.

3. Finalmente, si el estado físico del edificio o su adecuación a las condiciones normales de habitabilidad lo aconsejan, podrá admitirse el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva edificación deberá adoptar las constantes tipológicas que correspondan a su situación y características parcelarias, además de integrar las fabricas y elementos de interés que se aprovecharán adecuadamente en la solución que se proyecte.

Para garantizar la corrección de la solución en la adopción de constantes tipológicas, se podrá optar por uno de las tres siguientes procedimientos:

Reproducir las constantes tipológicas del edificio preexistente.

Reproducir las constantes tipológicas de un edificio existente de los de composición adecuada o, calificado como de orden III, en las inmediaciones del Solar, preferentemente en la misma calle, manzana o sector; para la elección del modelo deberá atenderse a que no existan diferencias superiores a una planta en altura y a un 15 % en el módulo de anchura de fachada, debiendo justificarse la elección en función de la integración en el tramo o áreas de interés.

Elaborar una solución propia, previo análisis de las constantes tipológicas tradicionales y su combinación respetuosa con los módulos y composiciones habituales. En este supuesto se exigirán la aprobación de la solución, aunque el edificio se situará fuera del entorno monumental, de la Comisión de Patrimonio H.A.

Caso B.

Se cuidará especialmente la integración de la nueva edificación en los espacios urbanos que los circundan a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externos, y de la calidad, textura y color de los materiales.

Se aportará en el Proyecto alzados del nuevo edificio y de los colindantes a escala adecuada

(mínimo 1:200) para comprobación del extremo anterior.

En cuanto a la adopción de constantes tipológicas se procederá igual que en el supuesto anterior.

Caso C.

En caso de sustitución del edificio, se aplicarán los criterios del apartado anterior.

En cualquiera de los supuestos antedichos y ante condiciones de clara desatención o deterioro de edificios y solares, el Ayuntamiento podrá instar su inmediata reparación o/y limpieza o bien su ejecución subsidiaria.

En todos los casos citados deberá tenerse en cuenta la siguiente prescripción:
Todos los elementos arquitectónicos de interés tales como:

Sillares
Dinteles
Vanos adintelados
Herrajes
Escudos
Canecillos, etc.

deberán ser integrados bien en las obras de reforma o bien en las obras de nueva planta, debiendo describirse en el Proyecto consiguiente tanto en planos como en memoria.

Artº 3.4.7. Parcelación

La parcelación es la indicada en los documentos gráficos y el catastro vigente. No se permitirá la agrupación de parcelas, salvo en los siguientes supuestos:

1. Las parcelas con Ordenanza II se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 66 m² su fachada a calle inferior a 3 m. o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 4,5 m.

2. Las parcelas con Ordenanza III y el resto de parcelas del C. Histórico se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 132 m², su fachada a calle inferior a 6 m. o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 9,00 m.

En este caso podrán proponerse soluciones de agrupación de parcelas en condiciones distintas a las indicadas en el presente artículo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1ª Se mantengan razonablemente los volúmenes que se deducen de la aplicación de la Ordenanza de alturas y volúmenes

2ª Se tramite Estudio de Detalle que describirá la zona afectada y de entorno.

En ambos supuestos se permite la suma de parcelas consideradas agregables, entre sí o con otras parcelas, con las limitaciones siguientes:

a) Si se agregan tres o más parcelas, la superficie de la parcela agrupada no podrá superar los 360 m².

b) Se respetarán las calificaciones y características particulares de cada una de las parcelas agregadas (nº de plantas, alturas, etc.) sin que se admitan regulaciones por compensación, y acusando en fachada la composición propia de cada parcela.

En el caso de edificios que, calificados o no se destinen efectivamente a uso dotacional y que requieran para completar su programa dimensional de su ampliación a una o más parcelas colindantes,

se permite la agrupación, si bien han de respetarse la identidad, calificación y ordenanza propia de cada una de las parcelas agrupadas.

Artº 3.4.8. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Los edificios deberán ser cubiertos con cubierta inclinada de teja árabe generalmente a dos aguas, y con las pendientes tradicionales locales.

No se admiten casetones de ascensor.

En el resto de aspectos, se estará a lo dispuesto con carácter general.

Se considerarán elementos a conservar las solanas tradicionales y los cuerpos de lucernarios situados sobre las cubiertas en las construcciones de primero, segundo y tercer orden.

Artº 3.4.9. Desvanes, sobrados, terrazas

Cuando se señala la posibilidad de disponer un desván, el uso de dicha planta deberá ser el de trastero o desván. También podrán destinarse a piezas habitables, pero, en este supuesto, no podrán ser independientes de la planta inferior, disponiéndose en forma de duplex, con acceso a través de dicha planta inferior.

En este caso su definición corresponderá a la de “sobrado”.

Cuando se señala la posibilidad de disponer un sobrado, podrá tener los mismos usos que una planta normal de piso, pudiendo ser independiente de cualquier otra planta.

En cuanto a las soluciones de iluminación y ventilación de las entrecubiertas se admiten las siguientes alternativas:

- La solución en el faldón de cubierta descrita en el art. 2.3.2.
- La solución de buhardilla con los siguientes condicionantes:
 - No podrán construirse buhardillas en número superior al que se deduzca de dividir la longitud del alero por cinco.
 - La distancia entre paramentos verticales exteriores de las buhardillas será superior a 5,50 metros.
 - La altura máxima del cerramiento vertical medida desde el punto central del encuentro del faldón con el ventanal vertical, al alero de la buhardilla será de 1,20 metros.
 - La distancia mínima al alero será de 1,80 metros.

Artº 3.4.10 Vuelos sobre paramentos de fachada

El modelo de referencia en cuanto a vuelos será el diseño original del edificio o, en su defecto, las características generales de las soluciones antiguas que existan en el tramo de espacio público en que estén emplazados, no siendo de aplicación en estos casos lo establecido con carácter general en cuanto a vuelos en la medida que entre en contradicción con la solución histórica.

En cualquier caso no se superarán los máximos establecidos en la documentación gráfica.

La longitud del vuelo es reducida respecto del caso general, no debiendo superar el 40 % de la anchura de la fachada.

A. Cuerpos volados de fábrica

Se admitirán exclusivamente cuando existan en el modelo de referencia, sin ampliación de los existentes en el mismo. En las calles interiores del Centro Histórico, sólo podrá admitirse en los casos de conservación de construcciones existentes no consideradas inadecuadas.

En ningún caso se admitirá ningún tipo de vuelo en las fachadas de nueva construcción a patios de parcela y a espacios privados o públicos del interior de las manzanas en el Centro Histórico.

B. Miradores y galerías acristaladas

Se recomienda la conservación de las existentes en los edificios característicos del siglo XIX especialmente en los tramos con mayor número de ellos. Se autorizarán dichas soluciones siempre que no contradigan el modelo de referencia en el resto de emplazamientos exteriores al Centro Histórico y se consideran obligatorios en el tramo de la fachada al río comprendido entre el puente y el antiguo "Trinquete". Su diseño, composición, situación y ocupación del paramento de fachada se justificará en función de las soluciones antiguas que existan en el tramo de espacio público en que estén emplazados.

Se recomienda el empleo de las soluciones tradicionales de madera para pintar, admitiéndose otros materiales en perfiles finos y acabados no brillantes, pudiendo rechazarse soluciones que produzcan distorsiones en el ambiente urbano correspondiente.

C. Balcones

Se permite con carácter general el empleo de balcones volados o enrasados con el paramento de fachada, siempre que no entren en conflicto con el modelo de referencia.

Los vuelos y longitudes de los balcones que se proyecten para la edificación a renovar se acomodarán a los que existan en los edificios antiguos de los espacios públicos o privados respectivos, pudiendo ser aprobados balcones corridos que enlacen varios huecos si fuera solución característica del modelo de referencia, respetando en cualquier caso el vuelo máximo y longitud máxima señalados.

En los interiores de manzana del Centro Histórico los balcones serán necesariamente enrasados, ya que no se permiten vuelos salvo conservación de los existentes.

Se conservarán en su situación actual los antepechos de cerrajería anteriores al siglo pasado. En caso que se admitiera la demolición de la edificación, será obligada su restitución en la nueva construcción integrados adecuadamente en la composición general y diseño de la fachada.

Si se proyectara la construcción de nueva cerrajería su calidad y diseño estarán en función de las que tenga la que pueda ser aprovechada y de las soluciones del entorno próximo al edificio, así como de la calidad ambiental general de la escena urbana a que pertenece.

Los diseños no deben ser necesariamente imitativos.

Se prohíbe en todos los casos, el empleo de antepechos de fábrica, salvo que existan en el modelo de referencia.

D. Aleros

Excepto que la tipología existente los justifique, se prohíbe el remate de la edificación con petos lisos, admitiéndose cornisas en las calles características del siglo XIX si existieran soluciones de este tipo en el tramo de calle en que estuviera situada la edificación a construir, y los aleros en el resto del Centro Histórico, con vuelos semejantes a los existentes y condiciones constructivas y de materiales de calidad y características dominantes en el espacio público correspondiente.

E. Escaparates y vitrinas

En edificios existentes catalogados, se justificarán las soluciones de los escaparates y vitrinas en función de la calidad y características constructivas y de los materiales de las plantas bajas, pudiendo denegarse la autorización para construir aquellas que alteren sensiblemente los ritmos compositivos existentes y los que cubran o distorsionen fábricas o elementos de interés.

En edificios de nueva construcción afectados por la ordenanza, así como en los calificados como

sin valor o interés especial, se exigirá en la relación hueco-macizo de la planta baja y en su diseño general la coherencia precisa en su relación con el resto de la fachada y a la calidad y composición general de la edificación que conforma la escena urbana.

F. Marquesinas

No se permiten marquesinas en todo el recinto histórico.

G. Toldos

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el título II capítulo III

H. Rótulos comerciales perpendiculares a fachada

No se permitirán en los edificios calificados con valores de primero y segundo orden. Se admiten en la planta baja del resto con un vuelo y altura máxima autorizados con carácter general (artículo 2.3.4.) y, las siguientes condiciones:

- El rótulo sólo podrá hacer referencia al tipo de establecimiento (en su acepción más simplificada) y a la denominación del mismo, sin la adición de ningún otro mensaje publicitario.

- Si el rótulo es luminoso necesitará el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

Artº 3.4.11. Rótulos paralelos al plano de fachada

1. En los edificios calificados con valores de primer o segundo orden, se permite exclusivamente en planta baja los siguientes rótulos:

a) Placas de 25 cm. de dimensión máxima en material pétreo, fundición, bronce, latón, forja y acero cromado o inoxidable.

b) Rótulos de letra suelta y anagramas de las siguientes características:

- No se admite otro soporte que el de la fachada, sin modificar el color, textura o material del fondo.

- El rótulo sólo podrá hacer referencia al tipo de establecimiento (en su acepción más simplificada) y a la denominación del mismo, sin la adición de ningún otro mensaje publicitario.

- El tamaño de los caracteres no podrá superar los 25 cm. y la leyenda en su conjunto no podrá tener una longitud superior a 2,50 m. sumándose las líneas en caso de que sean más de una. No se admite más de un rótulo por establecimiento.

- Los caracteres deberán separarse de cualquier vano, recercado, cornisa, imposta, moldura o elemento de decoración de la fachada en una distancia igual o superior a dos veces el tamaño del carácter.

- Están prohibidos los rótulos de lectura vertical.

- El material de los tipos ha de ser pétreo, fundición, bronce, latón, forja y acero cromado o inoxidable, cuidándose los elementos de sujeción de manera que no resulten visibles ni produzcan, con el paso del tiempo, oxidaciones o huellas en la fachada.

- Excepcionalmente, y previo informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, en edificios no calificados como de primer o segundo orden, podrán admitirse leyendas luminosas fijas con caracteres caligráficos, que, no podrán superar las dimensiones establecidas para el resto de los caracteres.

2. En el resto de los edificios, además de los señalados en el apartado anterior, se admiten en planta baja rótulos sobre soporte distinto de la fábrica de fachada con altura igual o inferior a sesenta centímetros situados sobre los dinteles o recercados de los huecos, sin sobrepasar las verticales de las jambas y con calidad de diseño adecuada.

3. No se admiten en ningún caso rótulos en las paredes de contigüedad (medianeras), ni en las plantas superiores.

4. No se admiten rótulos que por su composición puedan suponer una alteración sustancial de la integridad del edificio a juicio de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

Artº 3.4.12. Elementos superpuestos a fachadas

Se cuidarán muy especialmente las instalaciones superpuestas a los edificios (eléctricas, telefónicas, de gas, etc...) exigiéndose en las obras que a ellas se refieran las intervenciones necesarias para lograr una calidad adecuada a la escena urbana y a los edificios donde estén situadas.

Se prohibirá la colocación de señales de tráfico o muestras de otro tipo sobre las fachadas de los edificios calificados con valores de primero y segundo orden, cuidándose especialmente su situación en todo el recinto interior.

Artº 3.4.13. Entreplantas

No se permiten entreplantas ni entrepisos.

Artº 3.4.14. Escaleras

Las escaleras con valor singular deberán conservarse, y en caso de renovación el peldañado del edificio antiguo se integrará en el nuevo, si es constructivamente posible.

En general se permitirá el mantenimiento y actual dimensionado de escaleras en las obras de conservación y rehabilitación aunque se incumpla en cuanto al dimensionado establecido en el artículo 2.4.2. y siempre que se esté en los márgenes de tolerancia de otras normativas concurrentes (C.P.I., etc.).

Con el mismo criterio se actuará en los casos de obra nueva sobre parcelario inferior a 132 m²., o fachada a calle inferior a 6,00 m. o suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 9,00 m.

Artículo 3.4.15 Ascensores

En edificios existentes afectados por Ordenanzas I, II y III, se admitirán si su instalación no entra en conflicto con los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados, circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por el Ayuntamiento.

En cuanto a su obligatoriedad, se aplicará la máxima tolerancia establecida en la normativa sectorial correspondiente.

Artº 3.4.16. Obras sobre elementos singulares o de interés

Los elementos singulares, tanto exteriores (portadas, arcos, escudos, cerrajería, etc.) como interiores (barandados, enlosados, etc.) de los edificios, se consideran adscritos a su emplazamiento de origen, no permitiéndose su traslado a otra localización. Asimismo se prohíbe la incorporación de

elementos singulares de procedencia o época disconforme con el carácter del edificio en que se interviene.

Artº 3.4.17. Obras de reforma

En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en este Plan General.

Todas las licencias que se concedan para este tipo de obra, así como para las de derribo y las de vaciado, quedarán supeditadas a los posibles hallazgos de interés histórico, artístico o paleontológico que podrán producir la paralización de las obras, la imposición de condiciones especiales o la expropiación.

Artº 3.4.18. Otorgamiento de licencias: Condiciones especiales en el Centro Histórico

La solicitud de licencia para realización de obras menores deberá ir acompañada de una memoria descriptiva completa de las obras a realizar especificando tipo de materiales, calidad, textura, color, etc. y acompañada de los gráficos y planos que sean necesarios para su perfecta definición.

No se admitirán soluciones esteticistas no justificadas, ni soluciones imitativas de modelos antiguos, tanto en edificios nuevos completos como en locales comerciales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

Si las obras correspondieran a actuaciones sobre fachadas exteriores o las cubiertas, será preceptiva la presentación de alzados a escala no inferior a 1:200 del propio edificio y de los contiguos en los que puedan establecerse con claridad relaciones entre los ejes principales horizontales y verticales de la composición, o bien fotografías del conjunto de ellos en su estado actual cuando se considere suficiente.

Cuando las obras se refieran a reformas o sustitución de elementos de fachada (balcones, galerías, huecos, etc.) la escala de los planos estará acomodada a la necesidad de definición de detalle, no será inferior a 1:20 y expresará los materiales a emplear, su calidad, textura y color.

En la memoria se justificarán las soluciones adoptadas en función de las existentes en la edificación actual (soluciones tipológicas estructurales, de plantas y de alzados) y de las que existan en el espacio público correspondiente.

Las obras que se realicen en edificios declarados o incoados como Monumentos deberán contar previamente a la concesión de la licencia con el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

También serán sometidas a este trámite las obras en los entornos de Monumentos definidos por la Consejería de Cultura, Deportes y Juventud.

A estos efectos se consideran incluidas en el conjunto del Camino de Santiago todas las actuaciones a desarrollar dentro del Casco Histórico de Nájera.

Artº 3.4.19. Obras de pintura

El criterio general consiste en aplicar en exteriores los tonos originales o los correspondientes a la época de construcción del edificio. En edificios nuevos, los que mejor se integren en el tramo correspondiente de calle o espacio público.

En cualquier caso, deberá actuarse con el control directo municipal expresado en el artículo anterior, pudiendo los técnicos municipales exigir la presentación de muestras o realización de ellas "in situ". Asimismo podrá plantearse un examen de las capas de materiales de revestimiento antiguos, que puedan existir bajo otras más recientes y sean orientativas a la hora de decidir el color y tono a aplicar.

Se recomiendan en general para el Centro Histórico (en edificios de hasta mediados del siglo XIX), los tonos de color que giren entre sienas, salmón, beiges y amarillos rebajados, de los que existen múltiples soluciones en todo el Casco, siendo más característicos de finales del siglo XIX y principios del siglo XX los tonos grises.

Artº 3.4.20. Obras de picado de revestimientos

No se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes más que en los casos en que exista señal inequívoca de que fue solución antigua.

En el caso de que así fuera, se seguirán en los rejuntados las soluciones locales tradicionales, no admitiéndose el envejecimiento aparente de los elementos estructurales de madera, barnices, ni otros productos que alteren el aspecto natural de aquellos, recomendándose el uso de aplicaciones incoloras y de apariencia mate con el exclusivo objetivo de protección.

Artº 3.4.21 Obras de tendido de revestimientos

En las obras de reposición de revestimientos de mortero se podrán emplear cualquier tipo de mezclas, siempre que la textura y el color resultantes, si éste fuera definitivo, lleven a los mismos resultados plásticos que las soluciones tradicionales locales.

Los revocos imitativos de otros materiales (piedra, ladrillo, etc.) sólo se admitirán en los casos de reposición cuando sea la solución antigua, quedando terminantemente prohibidos en el resto de los casos.

Artº 3.4.22. Obras menores de restauración de fábricas de fachada.

En las obras de restauración de fábricas de fachada de materiales distintos a los revestimientos de mortero, las actuaciones se acomodarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyecte realizar.

Si las actuaciones se limitaran al resanado y reposición de los rejuntados, se seguirán las soluciones de la época a que corresponda la obra principal existentes en el propio edificio o en otros del núcleo, no admitiéndose soluciones esteticistas no justificadas.

Si fuera recomendable el repicado de pinturas o revestimientos sobrepuestos a fábricas antiguas, las obras se harán con el máximo cuidado para no destruir la labra y texturas originales.

Si las obras llevaran comprendida la sustitución de piezas o paños de material antiguo que por su deficiente estado de conservación lo aconsejaran, se actuará de acuerdo con la categoría del edificio o parte de él afectada y con la trascendencia de la operación. En todo caso, no se permitirá la introducción de materiales ornamentales imitativos estando a lo que disponga la Comisión de La Rioja del Patrimonio Histórico-Artístico respecto a la reconstitución de elementos dañados.

Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, etc.) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos existentes.

Cuando las intervenciones se limitaran a la sustitución de piezas no molduras en mal estado de conservación, se podrá emplear el mismo tipo de material y labra que el anterior si las actuaciones tienen carácter puntual y diferente material y aparejo, siempre que no se produzcan graves distorsiones con el resto de la obra antigua.

En ningún caso se admitirán soluciones imitativas de modelos antiguos tanto en edificios nuevos

completos, como en locales comerciales y soluciones puntuales de nueva construcción.

Artº 3.4.23. Renovaciones de solados interiores y escaleras

Se admitirá la renovación de los solados cuando éstos no supongan elementos singulares de interés. En estos casos se mantendrán o restaurarán, a no ser que su estado de conservación sea deficiente a juicio de la Administración, en cuyo caso ésta podrá admitir otras soluciones, incluso la sustitución no imitativa.

Artº 3.4.24. Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso

Lo establecido en el artículo 3.3.5 respecto a obligatoriedad de aparcamientos no es de aplicación en el ámbito del Centro Histórico o en los edificios con Ordenanza de protección.

La posibilidad de aparcamiento en el interior del Centro Histórico, bien sea en sótano, planta baja, patio interior o edificio exclusivo está condicionada por la especial incidencia en la trama viaria, proyectos de peatonalización, protección de edificios, tipología de la construcción, animación comercial, etc. Por ello sólo se admitirán aparcamientos potestativamente por el Ayuntamiento previo estudio de su incidencia en los aspectos citados.

Artº 3.4.25. Supervisión arqueológica

Cualquier actuación (obras de pavimentación, canalización, cimentación, remociones de tierra, etc.) a desarrollar dentro del Centro Histórico de Nájera deberá contar con supervisión arqueológica.

CAPITULO V: UNIDADES DE EJECUCION

Artº 3.5.1 Objeto y alcance

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria su ejecución sistemática, de acuerdo con los criterios de la L.O.T.U.R., sin que se excluya la delimitación de Unidades de Ejecución con posterioridad a la aprobación de este planeamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 de la L.O.T.U.R.

La identificación numérica se forma mediante una referencia al plano u hoja en que se encuentra ubicada cada Unidad, a efectos de una mejor localización.

Artº 3.5.2. Regulación detallada de las Unidades de ejecución

U.13.A.- C/Río Ebro

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de dos años.

Superficie: 602 m²

U.13.B.- Maderas Ochoa I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 18.585 m²

U.16.A.- C/Martínez Bretón

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 489 m²

U.16.B.- Travesía Queipo de Llano I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años. Será preciso un Estudio de Detalle.

Superficie: 180 m²

U.16.C.- Travesía Queipo de Llano II

Se determina el Sistema de Expropiación y se estima un plazo de ejecución de seis años. Será preciso un Estudio de Detalle.

Superficie: 192 m²

U.16.D.- C/Judería I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cinco años. Será preciso un Estudio de Detalle.

Se redactará previamente un Estudio de Detalle.

Superficie: 460 m²

U.16.E.- C/Judería II

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de doce años.

Superficie: 627 m²

U.16.F.- C/Mina I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de catorce años.

Superficie: 100 m²

U.16.H.- Plaza de San José

Se determina el Sistema de Compensación, estimándose un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 195 m²

U.16.I.- C/ Carmen

Se determina el Sistema de Compensación, y se estima un plazo de diez años para su ejecución.

Superficie: 209,61 m²

U.17.A.- Muebles Cava

Se determina el Sistema de Compensación de Propietario único y se estima un plazo de ejecución de dos años.

Superficie: 8.992 m²

U.18.A.- C/Río Neila

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 184 m²

U.18.B1.- Cuartel

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 1.313 m²

U.18.B2.- Cuartel

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 1.267 m²

U.18.C.- C/Fortún Garcés

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de doce años.

Superficie: 637 m²

U.18.D.- Maderas Ochoa II

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de seis años.

Superficie: 11.222 m²

U.18.E.- Travesía

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de diez años.

Superficie: 883 m²

U.18.F.- Palacio I

Se determina el Sistema de Compensación de Propietario único y se estima un plazo de ejecución de dos años.

Superficie: 1.516 m²

U.18.H.- C/San Millán

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 3.158 m²

U.19.A.- C/San Fernando I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de seis años.

Superficie: 685 m²

U.19.B.- Avda. Logroño I

Se determina el Sistema de Compensación Propietario único y se estima un plazo de ejecución de doce años.

Superficie: 3.959 m²

U.19.C.- Renault

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 797 m²

U.19.D.- C/Santa Eugenia I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 1.427 m²

U.19.E.- C/Alesón I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 2.671 m²

U.19.F.- C/Alesón II

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 1.783 m²

U.19.G.- C/San Fernando II

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 843 m²

U.19.H.- C/San Fernando III

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 2.028 m²

U.19.I.- C/Cruz Roja

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de seis años.

Superficie: 3.802,62 m²

U.19.J.- Avda. Logroño II

Se determina el Sistema de Compensación Propietario único y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 3.747 m²

U.23.D.- Cementerio Viejo

Se determina el Sistema de Expropiación y se estima un plazo de ejecución de catorce años.

Superficie: 2.240 m²

U.24.A.- Palacio II

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de doce años.

Superficie: 578,5 m²

U.25.A.- Paseo de los Curas

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de seis años.

Superficie: 2.042 m²

U.28.A.- C/ San Fernando

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de cuatro años.

Superficie: 12.368 m²

U.33.A.- Escuela

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de seis años.

Superficie: 11.836 m²

U.33.B.- Cno. Espadañal

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 1.690 m²

U.33.C.- Camping

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de seis años.

Superficie: 4.768 m²

U.34.A.- Avda. J.A. Primo de Rivera I

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 893,5 m²

U.34.B.- Avda. J.A. Primo de Rivera II

Se determina el Sistema de Expropiación y se estima un plazo de ejecución de ocho años.

Superficie: 1.697 m²

U.34.C.- Avda. J.A. Primo de Rivera III

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de doce años.

Superficie: 399 m²

U.34.D.- Avda. J.A. Primo de Rivera IV

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de doce años.

Superficie: 621 m²

U.34.E.- Avda. J.A. Primo de Rivera V

Se determina el Sistema de Compensación y se estima un plazo de ejecución de doce años.

Superficie: 1.260 m²

U.I-3.- Cascajares

Sistema de cooperación.

Plazo: 5 años.

Superficie: 96.133,91 m²

U.I-4.- Cascajares

Sistema de cooperación.

Plazo: 5 años.

Superficie: 135.185,62 m²

U.I-1.- Arenales

Sistema de cooperación.

Plazo: 5 años.

Superficie: 36.378,95 m²

U.I-2.- Arenales

Sistema de cooperación.

Plazo: 5 años.

Superficie: 59.182,29 m²

Teniendo en cuenta que en un Plan General no existe propiamente una programación temporal, los plazos señalados para cada Unidad de Ejecución han de entenderse, en cierta medida, como contingentes.

No obstante el incumplimiento del plazo obligará a modificar el sistema, por el de cooperación en aquellas unidades que tengan prevista la compensación.

Pero tampoco puede prescindirse de una referencia temporal por lo que, para modificarlos, será necesario el mismo trámite que el de una delimitación de Unidad de Ejecución.

Además y con objeto de favorecer el buen estado y ornato de la edificación se introduce la siguiente condición:

“Podrá tolerarse obras menores en edificios incluidos en unidades de ejecución siempre que dichas mejoras no afecten al valor del inmueble en el momento en que haya de ejecutarse la unidad, recogiendo, expresamente, tal condicionante como carga que el inmueble habrá de soportar.

CAPITULO VI: PLANES DE REFORMA INTERIOR

Artº 3.6.1. Objeto y alcance

Afecta lo expuesto en este capítulo a aquellas áreas del suelo urbano que por sus especiales características se han considerado incurren en las circunstancias recogidas en el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, sin excluir la posibilidad del establecimiento al margen del Plan de otras operaciones de reforma interior de las previstas en el punto 3 del citado artículo.

Si la redacción del P.E.R.I. es a iniciativa particular, se propondrá al Ayuntamiento un Avance del mismo, en los términos previstos en el artículo 115 del Reglamento de Planeamiento, en orden a la aceptación o rechazo de sus planteamientos, en relación con los objetivos y condicionantes expresados en este Plan General, así como de la correcta determinación de usos pormenorizados y obtención del aprovechamiento total del P.E.R.I.

Artº 3.6.2. Plan Especial de Reforma Interior nº 1 "Casco Antiguo Norte"

Se propone la redacción del Plan con las siguientes finalidades:

- Ordenar los usos y volúmenes de la zona, analizando las edificaciones a mantener y las modificaciones a introducir para su mejor enlace con el resto del Centro Histórico.
- Estudio de la Solución adecuada de remate del borde de la ciudad, con la presencia de una fachada hacia el río clara y definida.

El P.E.R.I. tendrá los siguientes condicionantes:

- Se establece una edificabilidad global del P.E.R.I. de 4.000m²t. sumando todas las plantas situadas sobre rasante.

Estará afectado por el viario de penetración Norte a Nájera que queda indicado en la cartografía correspondiente.

- Se deberán prever los espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas necesarios, no siendo su superficie inferior al 15% de la total superficie ordenada.

No obstante el incumplimiento del plazo obligará a modificar el sistema por el de cooperación en aquellas unidades que tengan prevista la compensación.

- La altura máxima de edificación será igual o inferior a 10 m.

El P.E.R.I. deberá contener la Delimitación de las Unidades de Ejecución necesarias con las

propuestas relativas a sus sistemas de actuación.

Artº 3.6.3. Plan Especial de Reforma Interior nº 2 "Casco Antiguo Sur"

Este PERI se encuentra aprobado y en ejecución, conteniendo las unidades necesarias para su desarrollo, cuya descripción se encuentra en los planos de detalle del suelo urbano.

Artº 3.6.4. Plan Especial de Reforma Interior nº 3 "Clarisas"

Se propone la redacción del Plan con las siguientes finalidades:

- Ordenar los usos y volúmenes de la zona, teniendo en cuenta su situación y características.
- Analizar las edificaciones existentes, valorando su interés histórico-artístico y proponer las medidas tendentes a la conservación de las que hayan de preservarse.
- Examinar las posibilidades de intervención en el espacio cerrado de la huerta de las Clarisas, con operaciones de obtención de espacios libres, áreas peatonales, etc. así como, en su caso el viario necesario para la integración de su ámbito en el tejido urbano circundante.

El P.E.R.I. tendrá los siguientes condicionantes:

- La edificabilidad de la zona Sur será sensiblemente igual a la que resulta de la edificación existente, con una variación de 10 %. En la zona Norte podrá ubicarse una edificabilidad de 4.000 m².

Las alturas de edificación no podrán ser superiores a B4 en la zona Norte.

El P.E.R.I. deberá contener la delimitación de las Unidades de Ejecución necesarias, con las propuestas relativas a su Sistema de Actuación.

Artº 3.6.5. Plan Especial de Reforma Interior nº 4 "Falange"

Superficie: 1.246 m².

Se halla en tramitación el PERI que afecta a la citada manzana, quedando pendiente de estudios arqueológicos, catas y valoración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Este Plan General, por tanto, hará suyos los contenidos del citado PERI una vez que los informes de la citada Comisión sean favorables.

Artº 3.6.6. Plan Especial de Reforma Interior nº 5 "San Francisco"

Se propone la redacción con objeto de:

- a- Incorporar la protección del Edificio tal y como figura en la Ficha de Catálogo.
- b- Resolver las penetraciones viarias y permeabilizar la zona.
- c- Proponer tipologías de vivienda más acordes con la situación actual.

Condicionantes:

Superficie: 8.644 m²

Edificabilidad: 1m²/m²

Alturas de la edificación:< B+3+Atico

Artº 3.6.7. Plan Especial de Reforma Interior "La Costanilla".

Su objeto es reestructurar el área de edificios que contienen la muralla aparecida recientemente.

Condicionantes:

Superficie: 912,37 m²

Edificabilidad: 2m²/m²

TITULO IV: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artº 4.1.1 Ambito

Está constituido por el suelo que ha de tener un desarrollo urbanístico racional que se encuentra dividido en Sectores, y cuyo ámbito se define en el Plano nº del presente Plan General.

Artº 4.1.2. Sectores

- El sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta (Plan Parcial).

- Cada sector constituye un área de reparto.

- El conjunto del suelo clasificado como urbanizable, se señala en el plan "Clasificación del suelo".

Artº 4.1.3. Características de los sectores y zonas

Para cada sector se define:

1. Denominación en función de la toponimia de los términos, elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.) o nomenclatura ya empleada en el planeamiento anterior.

2. Superficie, S, expresada en Hectáreas con una cifra decimal. Será esta superficie la que se emplee a efectos de cálculo de la edificabilidad total del sector y del número máximo de viviendas permitido. Aunque posibles mediciones posteriores precisen con mayor exactitud las dimensiones del sector, éstas no supondrán variaciones de las características definidas, excepto para diferencias superiores a 0,5 Has.

3. Uso y tipología característicos de cada zona, que será el dominante en la misma (U)

4. Aprovechamiento, expresado en m<M²t. del uso y tipología predominante en la misma. Representa las edificabilidades de los distintos usos que definirá el Plan Parcial, ponderados entre sí de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.7.

5. Índice de edificabilidad, (I), expresada en m²t/m²s.

Artº 4.1.4. Uso dominante

Para cada sector se establece un uso dominante.

Además del uso dominante, se distinguirán: las posibles variantes del mismo, los compatibles, los complementarios y las reservas obligatorias.

Se entiende como uso dominante:

- Para sectores o zonas residenciales: el de vivienda.
- Para sectores o zonas industriales, la industria de cualquier tipo y los talleres.

Se entiende como variantes del uso dominante:

- Para sectores o zonas residenciales: las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

A efectos del cómputo del número máximo de viviendas, se aplicará la equivalencia establecida en el artículo 2.2.9.

Para sectores o zonas industriales: naves de almacenamiento en general, cocheras-hangares, estaciones terminales de intercambio, mercados de exposición y venta y otros afines.

Artº 4.1.5. Usos compatibles con el dominante

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que no suponen un conflicto con la planteada como dominante y por lo tanto se tolera su existencia. Se enumeran en el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos anexo a este artículo.

Artº 4.1.6. Usos complementarios

Son aquellos que no siendo los dominantes del sector son convenientes o necesarios para su normal desarrollo.

Se consideran como tales:

- Para sectores o zonas residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m², bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio, edificios de aparcamientos públicos. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

- Para sectores o zonas industriales y de servicios públicos: Las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda, (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

Artº 4.1.7. Aprovechamiento y edificabilidad

- El Plan Parcial que se redacte determinará la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología concretas, y fijará las edificabilidades correspondientes, de tal forma que la suma de los aprovechamientos parciales coincida con el aprovechamiento lucrativo adjudicado para el sector.

Artº 4.1.8. Altura máxima en sectores

En los sectores de uso residencial la altura máxima será de 13 m.

En los sectores de uso industrial:

- Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 11 m.

- Para pabellones y hangares, cubiertos, etc., se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Sector, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 7 metros de altura.

Artº 4.1.9. Determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable

A continuación se reseñan aquellos sectores que se encuentran con el Plan Parcial aprobado y en ejecución:

Sector Barpimo

Sector Alameda

Sus condiciones urbanísticas son las que figuran en los respectivos Planes Parciales.

Seguidamente, se enumeran los sectores del suelo urbanizable delimitado:

SECTOR R-3

Tiene las siguientes características:

- Superficie: 84.436,00 m²

-Uso dominante residencial.

-Edificabilidad total

-Aprovechamiento lucrativo: 34.196,58 m²t u.c. residencial.

-Aprovechamiento tipo: 0,405 m²t/m²s u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

- 1.- Deberán respetarse las distancias de la Ley de Carreteras a la Variante.
- 2.- Se buscarán las conexiones entre terrazas distintas (Sector R-4)
- 3.- Las reservas para dotaciones se situarán preferentemente en el límite con el Sector R-4.
- 4.- Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

SECTOR R-4

Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 33.006 m²
- Uso dominante: Residencial.
- Edificabilidad total: 13.367 m^{2t}
- Aprovechamiento lucrativo: 13.367 m^{2t} u.c. residencial.
- Aprovechamiento tipo: 0,405 m^{2t}/m^{2s} u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

Las mismas o complementarias del Sector R-3.

Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O

SECTOR R-5

Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 51.323 m²
- Uso dominante: Residencial.
- Edificabilidad total: 20.786 m^{2t}
- Aprovechamiento lucrativo: 20.786 m^{2t} u.c. residencial.
- Aprovechamiento tipo: 0,405 m^{2t}/m^{2s} u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

- 1.- Deberán respetarse las distancias de la Ley de Carreteras respecto de la Variante.
- 2.- Deberán disponerse las reservas obligatorias y las de espacios libres en colindancia con el Suelo urbano inmediato.
- 3.-Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O

SECTOR R-6

Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 49.200 m²
- Uso dominante: Residencial.
- Edificabilidad total: 19.926 m^{2t}
- Aprovechamiento lucrativo: 19.926 m^{2t} u.c. residencial.
- Aprovechamiento tipo: 0,405 m^{2t}/m^{2s} u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

- Deberán respetarse las distancias de la Ley de Carreteras respecto de la variante.
- Deberán completarse los espacios libres públicos de las parcelas colindantes.

-Deberá dar continuidad a la trama viaria proveniente de la parcela 285.

- No se considera necesario establecer la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O., por estar el Plan Parcial aprobado definitivamente.

SECTOR R-7

Tiene las siguientes características.

-Superficie total: 41.110 m²

-Uso dominante: Residencial.

-Edificabilidad total: 16.650 m²t

-Aprovechamiento lucrativo: 16.650 m²t u.c. residencial.

-Aprovechamiento tipo: 0,405 m²t/m²s u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

Idénticas a las del Sector R-5.

Este sector se encuentra afectado por la vía pecuaria-camino francés, y por tanto se prescribe:

La citada vía mantendrá el carácter de camino rural, no permitiéndose la urbanización mediante pavimentos urbanos.

No obstante si es imprescindible su urbanización se deberá estudiar una vía paralela sin urbanizar que mantenga la continuidad del trazado.

Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O

SECTOR R-8

Tiene las siguientes características.

-Superficie total: 64.278 m²

-Uso dominante: Residencial.

-Edificabilidad total: 26.033 m²t

-Aprovechamiento lucrativo: 26.033 m²t u.c. residencial.

-Aprovechamiento tipo: 0,405 m²t/m²s u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

Idénticas a las del Sector R-5.

Este sector se encuentra afectado por la vía pecuaria-camino francés, y por tanto se prescribe:

La citada vía mantendrá el carácter de camino rural, no permitiéndose la urbanización mediante pavimentos urbanos.

No obstante si es imprescindible su urbanización se deberá estudiar una vía paralela sin urbanizar que mantenga la continuidad del trazado.

Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O

SECTOR R-9

Tiene las siguientes características.

-Superficie total: 44.429 m²

-Uso dominante: Residencial.

-Aprovechamiento lucrativo: 17.994 m²t u.c. residencial.

-Aprovechamiento tipo: 0,405 m²t/m²s u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

1.- Deberá darse continuidad a los trazados viarios del Suelo urbano.

2.- Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

SECTOR R-10

Tiene las siguientes características:

-Superficie total: 16.378 m².

-Uso dominante: Residencial.

-Edificabilidad total: 6.633 m²t

-Aprovechamiento lucrativo: 6.633 m²t u.c. residencial.

-Aprovechamiento tipo: 0,405 m²t/m²s u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

1.- Deberá darse continuidad a los trazados viarios del Suelo urbano inmediato.

2.- Deberá conectarse el Sector con la carretera de Baños en el lugar, sensiblemente central, previsto en el Suelo urbano.

3.- Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

SECTOR R-11

Tiene las siguientes características.

-Superficie total: 23.431 m²

-Uso dominante: Residencial.

-Edificabilidad total: 9.490 m²t

-Aprovechamiento lucrativo: 9.490 m²t u.c. residencial.

-Aprovechamiento tipo: 0,405 m²t/m²s u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

- 1.- Deberá darse continuidad a los trazados viarios del Suelo urbano inmediato.
- 2.- Deberá conectarse el Sector con la carretera de Baños en el lugar, sensiblemente central, previsto en el Suelo urbano.
- 3.- Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

SECTOR R-12

Tiene las siguientes características.

- Superficie total: 45.397 m²
- Uso dominante: Residencial.
- Edificabilidad total: 18.386 m²t
- Aprovechamiento lucrativo: 18.386 m²t u.c. residencial.
- Aprovechamiento tipo: 0,405 m²t/m²s u.c. residencial.

DETERMINACIONES:

- 1.- Deberá darse continuidad a los trazados viarios del Suelo urbano inmediato.
- 2.- Deberá conectarse el Sector con la carretera de Baños en el lugar, sensiblemente central, previsto en el Suelo urbano.
- 3.- Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

SECTOR R.I. 1

Tiene las siguientes características.

- Superficie total: 202.111 m²
- Uso dominante: Industrial.
- Edificabilidad total: 100.359,84 m²t
- Aprovechamiento lucrativo: 100.759,84 m²t u.c. residencial.
- Aprovechamiento tipo: 0,51 m²t/m²s u.c. industrial.

SECTOR RI.2

Tiene las siguientes características.

-Superficie total: 491.085 m²

-Uso dominante: Industrial.

-Edificabilidad total: 196.434 m²t

-Aprovechamiento lucrativo: 196.434 m²t u.c. residencial.

-Aprovechamiento tipo: 0,40 m²t/m²s u.c. industrial.

CAPITULO II: CONTROL INTENSIDAD USOS COMPATIBLES

Artº 4.2.1. Alcance

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos en el artículo 4.1.4 y siguientes, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos.

Así mismo se tendrá en cuenta lo expuesto en el Título 2, capítulo 2, referente a ubicación de los usos.

Artº 4.2.2. Limitaciones en sectores y zonas residenciales

Uso dominante

En el uso dominante (vivienda unifamiliar o colectiva) se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, trasteros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de vivienda.

Variantes al uso dominante

Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 15% de la edificabilidad total. No se consideran a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

Usos compatibles

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 3 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 3% de la total del sector.

Usos complementarios

Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 20m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 20% de la del total del sector.

Artº 4.2.3. Limitaciones en sectores o zonas industriales

Uso dominante

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

Variantes al uso dominante

No hay limitación para las variantes del uso dominante.

Usos compatibles

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

Usos complementarios

Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m² se podrán permitir dos viviendas.

Artº 4.2.4. Usos y elementos preexistentes

Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un sector de suelo urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el sector por estar prohibidos en la tabla de compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser supervisado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las actividades toleradas sobre las previstas.

Caso A.: Actividades que no admiten un régimen de tolerancia.

Deberán desaparecer con la ejecución de la correspondiente unidad de ejecución.

Caso B.: Actividades que admiten un régimen de tolerancia.

Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.

La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el sector, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).

En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento, que computará en el global del sector.

CAPITULO III: NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES PARCIALES

Artº 4.3.1 Estado actual. Información

1. En los planos de estado actual se definirán los límites del sector, que serán mera concreción de los establecidos en el Plan General.

Dicha delimitación deberá ser supervisada por el Ayuntamiento, que se pronunciará en casos de límites dudosos. En cuanto al cálculo de superficies, se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 4.1.3. de este título.

2. Se señalarán los elementos de interés, incluyendo en este concepto todo el arbolado y elementos vegetales de valor, edificios, cercas, pozos, etc., así como parcelario aparente con su correspondiente referencia catastral.

A la información gráfica se añadirá una descripción de los elementos y su interés.

3. Las determinaciones gráficas del Plan Parcial, principalmente ejes del viario, alineaciones y parcelas, se definirán de forma analítica

Artº 4.3.2 Determinación de las titularidades de los terrenos

El Plan Parcial delimitará con precisión los elementos públicos y privados, definiendo:

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:

A. Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.

B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público, que como mínimo será el establecido en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

C. Parcelas correspondientes a centros de educación preescolar, guardería, EGB y BUP, así como parques deportivos y equipamiento social, que como mínimo serán los establecidos en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:

A. Parcelas destinadas al uso dominante.

B. Parcelas destinadas a otros usos, compatibles y complementarios del dominante.

C. Reservas dotacionales.

3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público, servidumbres, etc.

Artº 4.3.3 Parcelación

- Excepto para los espacios libres de uso y dominio público y los viales del mismo carácter, el Plan parcial dividirá el territorio en parcelas, para las que definirá con precisión su superficie, condiciones de edificación, uso y tipología. Se justificará que en cada zona la suma de aprovechamientos de las parcelas (calculados con los coeficientes de homogeneización definidos en el artículo 4.1.6), coincide con el aprovechamiento lucrativo.

Las parcelas deberán cumplir con las siguientes características:

1. Disponer por lo menos en uno de sus frentes de acceso público rodado.

2. Recaer directamente a los sistemas de abastecimiento y evacuación de agua del Plan Parcial.

3. La organización interior de la edificación será tal que todo edificio independiente que se instale

en la parcela cuente con una posibilidad de acceso rodado que cumpla con la normativa existente para protección de incendios y que acometa a por lo menos una de sus entradas.

Artº 4.3.4 Terrenos de uso y dominio públicos

Las reservas de terreno de uso y dominio público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas al aire libre y zonas de recreo y de expansión deberán ser objeto detallado de Proyecto de ejecución a incluir en el Proyecto de Urbanización de la Unidad correspondiente. Dicho proyecto se redactará de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras y en contacto con los Servicios Técnicos Municipales.

La normativa a establecer en las Ordenanzas del Plan Parcial en cuanto a posibles edificaciones en dichos espacios no deberán permitir otros usos que los complementarios (quioscos de bebidas, periódicos o música, aseos, guarda de material de mantenimiento, porches, etc.) siempre en proporción inferior al 5% de la superficie total de la zona, y altura no superior a la baja.

Artº 4.3.5. Infraestructuras

Los aspectos relativos a red viaria, tráfico e infraestructuras en general, tanto a nivel de Plan Parcial como de Proyectos de Urbanización, se redactarán de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras, y en contacto con los Servicios Técnicos Municipales. Deberán respetarse las líneas de edificación correspondientes a Suelo no Urbanizable y Urbanizable no delimitado, respecto de carreteras nacionales, regionales o locales.

Artº 4.3.6. Plan de Etapas

El Plan de Etapas debe proponer una secuencia coherente en la ejecución de infraestructuras, sistemas generales y construcciones, atendiendo a los plazos establecidos en el artículo 4.3.9.

Artº 4.3.7. Unidades de Ejecución

Deberá dividirse la totalidad del Plan Parcial en Unidades de Ejecución, que seguirán el criterio de constituir ámbitos coherentes para su ejecución.

Se estudiará su aprovechamiento y cargas de todo tipo (ejecución de infraestructura, indemnizaciones, etc.) a efecto de las posibles compensaciones.

Se propondrá asimismo el sistema de ejecución correspondiente a cada una de ellas.

Artº 4.3.8. Ordenanzas

Las ordenanzas del Plan Parcial deberán remitirse a las generales incluidas en este documento en los aspectos regulados por éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

Artº 4.3.9. Plazos

- El esquema general de desarrollo temporal de la ejecución del sector se especificará en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que establecerá plazos para la redacción de documentos de gestión en las distintas Unidades de Ejecución, redacción de Proyectos de Urbanización, inicio de obras de Urbanización, etc. respondiendo a una estrategia coherente.

Salvo causas justificadas, a juicio del Ayuntamiento, las obras de urbanización no podrán

sobrepasar el cuatrienio siguiente al de aprobación del Plan Parcial del sector.

- Los Proyectos de Urbanización de las obras correspondientes a cada Unidad de Ejecución, concretarán los plazos de acuerdo con lo establecido en el punto anterior y lo dicho en el artículo 1.3.2. de este Plan General.

- Los plazos para solicitar la licencia de edificación serán los establecidos en el artículo 1.3.4. de estas Normas.

Artº 4.3.10. Régimen transitorio

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el suelo urbanizable programado son las expresadas en el artículo 42 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Las obras y actuaciones que supongan un incremento del valor de los predios, como vallados, plantaciones no de temporada, etc. necesitarán licencia previa y no serán objeto de indemnización. Asimismo se podrá denegar la licencia a cualquier actuación que pueda dificultar la ejecución de los planes, como movimiento de tierras, tendidos de conducciones, etc.

Artº 4.3.11. Cambios de titularidad

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad sufridos por las fincas.

TITULO V: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artº 5.1.1. Definición

Es Suelo Urbanizable aquel que no figura ni como protegido ni, como no urbanizable por algún otro motivo, ni como suelo urbano.

Particularmente el Suelo Urbanizable no delimitado es aquel cuya transformación no tiene una previsión de desarrollo racional garantizado.

Artº 5.1.2. Régimen Urbanístico

El Suelo Urbanizable no delimitado podrá ser objeto de urbanización siempre que se cumplan algunas de las siguientes condiciones:

a.- Que sea promovido por la Administración, bien sea Local o Autonómica.

b.- Que sea promovido por la iniciativa particular, siempre que se den las condiciones de gestión que se determinan en el presente Plan General.

Artº 5.1.3. Usos previstos

Se prevén en este suelo fundamentalmente dos usos, que reciben la denominación de dominantes. Son los siguientes:

USO RESIDENCIAL:

Será el destinado predominantemente al uso de vivienda y conllevará la obligación de prever el 10% de su capacidad para viviendas de protección oficial (V.P.O.), conforme al Artículo 62 de la L.O.T.U.R.

La tipología de vivienda que se prevé en este tipo de suelo es vivienda unifamiliar, bien sea adosada, pareada o aislada.

Así mismo se establecen los usos compatibles con los de vivienda unifamiliar según el cuadro de compatibilidad de usos.

Podrá reconvertirse el uso de vivienda unifamiliar en vivienda colectiva a razón de calcular 150 m² por vivienda unifamiliar, incrementándose por tanto el coeficiente inicial asignado al n° de viviendas.

USO INDUSTRIAL EXTENSIVO:

Definen este uso aquellas industrias que por razones justificadas del proceso productivo precisan amplios espacios para el desarrollo de su actividad.

Se incluyen en este tipo de suelo los usos de almacenaje que no conllevan actividad productiva excepto pequeños talleres complementarios.

El volumen edificable se define por coeficiente de edificabilidad.

Los usos dominantes son los que corresponden a industrias en la situación descrita arriba, siendo compatibles los usos que figuran en el cuadro de compatibilidad de usos.

Artº 5.1.4. Áreas de Suelo Urbanizable no delimitado

AREA NUMERO 1

Se trata de la zona norte de la ciudad, hacia las localidades de Uruñuela y Huércanos. Es la zona de crecimiento natural una vez que la Variante se convierta en Travesía.

Superficie: 1.061.959 m²

Uso dominante: Residencial unifamiliar

Densidad: 15 viviendas/Ha.

Aprovechamiento máximo: 180.000 m²

Dimensión mínima del Sector: 15 Has.

Deberán resolverse adecuadamente los problemas de conexión con los viarios urbanos a través de la Variante. Esto exigirá que previamente se resuelva la conexión de la Carretera de Huércanos con la trama urbana.

Se deberá dar una solución idónea a la problemática derivada de la posición de la depuradora.

Previamente se definirán directrices de planeamiento que establezcan las condiciones del trazado

viario, así como una previa disección de los sectores.

Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

Este Area se encuentra afectado por la via pecuaria-camino francés, y por tanto se prescribe:
La citada vía mantendrá el carácter de camino rural, no permitiéndose la urbanización mediante pavimentos urbanos

No obstante si es imprescindible su urbanización se deberá estudiar una vía paralela sin urbanizar que mantenga la continuidad del trazado.

AREA NUMERO 2

Se ubica esta área en la zona situada al SE de la ciudad. Conecta con el Suelo Urbanizable delimitado definido por el Sector R 9 y, perforando el Suelo Urbano industrial conecta con la Travesía de la Calle San Fernando.

Superficie: 914.081m²

Uso dominante: Residencial unifamiliar

Densidad: 15 viviendas/Ha.

Aprovechamiento máximo: 163.800 m²

Dimensión mínima del Sector: 10 Has.

En esta área es prioritaria la conexión de la Carretera de Baños con la Calle San Fernando, y por lo tanto, el desarrollo de directrices municipales para definir esta conexión.

Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

Este Area se encuentra afectado por la via pecuaria-vereda de los serranos, y por tanto se prescribe:

La citada vía mantendrá el carácter de camino rural, no permitiéndose la urbanización mediante pavimentos urbanos.

No obstante si es imprescindible su urbanización se deberá estudiar una vía paralela sin urbanizar que mantenga la continuidad del trazado.

AREA NUMERO 3

Ubicada al Oeste de la ciudad. Conecta directamente con el Suelo urbano industrial llamado Arenales.

Superficie: 2.332.252 m²

Uso dominante: industrial extensivo

Edificabilidad: 0,1 m²/m²

Aprovechamiento máximo: 233.200 m².

Dimensión mínima del Sector: 15 Has.

Es prioritaria la resolución de accesos sobre todo en la zona norte a través de la Variante y la Autovía recientemente proyectada. A estos efectos deberá darse solución previa a estos condicionantes.

AREA NUMERO 4

Situada al Este y al norte del Polígono de Cascajares, conecta directamente con dicho polígono, y a través de la charnela que determinan los límites del territorio municipal crea dos zonas diferenciadas.

Superficie total: 416.567 m²

Uso dominante: industrial extensivo

Edificabilidad: 0,1 m²/m²

Aprovechamiento máximo: 41.656 m²

Dimensión mínima del Sector: En este caso se delimitan previamente dos Sectores cuyas respectivas superficies son:

Area 4-1 (situado al Este): 207.513 m²

Area 4-2: 209.054 m²

Se establece la obligatoriedad de prever al menos el 10% de las viviendas para V.P.O.

Artº 5.1.5. Condiciones de desarrollo de los Sectores

Quedará sujeto su desarrollo a las siguientes determinaciones:

a.- La delimitación del Sector la realizará el Ayuntamiento, previa propuesta, en su caso, de la iniciativa particular. En esta delimitación se tendrá en cuenta:

1º Que el Sector tenga una configuración racional y homogénea.

2º Que la conexión con los servicios urbanísticos se resuelva de forma racional y proporcionada.

Que esté debidamente justificado el adecuado dimensionamiento de las redes.

b.- En el caso de iniciativa particular las condiciones de desarrollo del Sector serán objeto de convenio con el Ayuntamiento.

El Suelo urbanizable no delimitado, hasta tanto no se delimiten los Sectores y se ejecute, mantendrá idénticas características que el Suelo no urbanizable de protección agrícola.

TITULO VI: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artº 6.1.1 Definición

Es el suelo que por razones objetivas y concretas no puede ser urbanizado en las condiciones que se describen en el Artículo 12 de la L.O.T.U.R.

Se adjunta a continuación Esquema simplificado de tramitación en Suelo no urbanizable.

Artº 6.1.2. Clases de Suelo no urbanizable

Se describen y definen las siguientes:

A	Suelo no urbanizable de protección agrícola
B	“ “ “ Huertas del Najerilla
C	“ “ “ Castillo de Nájera
D	“ “ “ de protección paisajística
E	“ “ “ de protección de elementos naturales
F	“ “ “ morfológico
G	“ “ “ de interés arqueológico.

Pasamos a describir pormenorizadamente las distintas clases de suelo:

Artº 6.1.3. Suelo no urbanizable de protección agrícola

Es notorio y público el hecho de que la comarca de Nájera, independientemente de su industria floreciente que ha sido ya tratada de forma adecuada en el presente Plan General, tiene como soporte económico su actividad agrícola, centrada en el viñedo de forma fundamental y también en cultivos de secano de alta productividad.

Parece necesario mantener, proteger y potenciar esta tradicional y rentable actividad y en este sentido se protege aquel suelo cuyas características lo hacen el más adecuado para la actividad agrícola.

En base a ello se definen y describen gráficamente aquellas zonas que aparecen por su tipo de suelo, orografía y características como las más adecuadas para este fin. La definición de sus límites se ha hecho en base a los criterios antedichos que coinciden básicamente con límites orográficos y también con límites naturales como caminos, senderos y vías de comunicación.

Artº 6.1.4. Suelo no urbanizable de protección Huertas del Najerilla y Castillo de Nájera:

Son áreas del suelo no urbanizable que por sus valores específicos ecológicos y paisajísticos han sido incluidos en zonas de protección que se delimitan en los planos correspondientes.

Para ellos se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, y a lo determinado en el presente Plan General.

Artº 6.1.5. Suelo no urbanizable de protección a elementos paisajísticos:

Se incluyen en esta categoría terrenos que por su situación y configuración suponen una influencia visual en áreas amplias del territorio, intentándose con la calificación impedir usos y construcciones en los mismos que supongan un impacto visual negativo.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable aunque con las siguientes limitaciones:

Instalaciones deportivas, Parques, Zoológicos, Campings y Caravanings.

En la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental se estudiarán las posibles alteraciones del perfil natural y las medidas complementarias a adoptar (vegetación, etc.).

Artº 6.1.6. Suelo no urbanizable de protección y disfrute de elementos naturales:

Es el suelo que por sus especiales características de arbolado y paisaje merece ser protegido.

Artº 6.1.7. Suelo no urbanizable morfológico:

Es el suelo que por su peculiar orografía, dadas sus fuertes pendientes, escorrentías y torrenteras lo hacen inviable para urbanizar.

Artº 6.1.8. Suelo no urbanizable de interés arqueológico:

Las zonas de interés arqueológico deben quedar libres de cualquier edificación fija, desmontable o transportable en el área señalada en el mismo plano.

Sin perjuicio de otras, aún no localizadas, las zonas o términos donde cualquier tipo de actuación a realizar deben contar con el informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio H.A. de La Rioja, son:

Término “ La Quiscosa “

Polígono 12

Puntos 2,3,4 y 5.

Fincas: 98 (U.T.M. 052300 /4895400), 213-214 (U.T.M. 5230600 / 4695600), 225-227 (U.T.M. 0522720 / 4695660), 228-232 (U.T.M. 522740 / 4695840), 245-247 Y 270 (U.T.M. 052294 / 4695700).

Cronología: Romano.

Término “Adobes”

Polígono 12

Puntos 6

Fincas: 115 (U.T.M. 0522700 / 4695300)

Cronología: Romano.

Término “Ontaneda”

Polígono 12

Punto 7 y 8

Fincas: 78 (U.T.M. 0523400 / 4695700), 80-82 (U.T.M. 0523400 /4695440)

Cronología: Romano.

Término “Santa Lucía”

Polígono 14

Punto 9

Finca: 45 (U.T.M. 0521400 / 4694700), 101 (U.T.M. 0521700 / 4695300), 101 (U.T.M. 0521720 / 4696300)

Cronología: Tardorromano / Medieval)

Término “Camino de Baños”

Polígono 16

Puntos 12,13,14 y 15

Fincas: 6 (U.T.M. 0521460 / 4694340), 126 (U.T.M. 0521440 / 4694040), 9-10 (U.T.M. 0521500 / 4694280), 135 (U.T.M. 0521400 / 4693700)

Término “San Julián”

Polígono 13

Puntos 16 y 17

Fincas: 124 (U.T.M. 0522131 / 4695229, 30T 0521111 / 4695210)

Cronología: Indeterminado.

Término “Cerro del Castillo – La Salera – “

Polígono 14

Punto 18
Finca: 70b (U.T.M. 0521700 / 4695800)
Cronología: Romano / Medieval.

Término “ Malpica”
Polígono 25
Punto 19
Finca: 219 a-b (U.T.M 0521660 / 4696800)
Cronología : Romano / Medieval

Término “ Fábrica de harinas Vázquez “
Punto 23
U.T.M. 0522210 / 4695160
Cronología: Tardorromano.

Término
Punto 20
Polígono 9 (U.T.M. 052306 / 469640)
Cronología: Romano.

Término “Santa Eugenia”
Polígono 12
Punto 22
Finca: 235 y alrededores (U.T.M. 0522900 / 4696060)
Cronología: Romano.

Término “ Santa Cecilia”
Puntos 24
(U.T.M. 052023-052010 / 469220)
Cronología: Romano

Asimismo se prohíben en dichas áreas, además de las que con carácter general se establecen, las actividades extractivas. La tala y plantación de árboles en dichas áreas deberá contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, que podrán condicionarlas.

En aquellas áreas en las que haya de producirse, por su clasificación de suelo urbanizable, un desarrollo de tipo urbano, se deberá realizar la oportuna excavación previa en orden a la determinación del alcance de la protección a establecer.

Artº 6.1.9. Condiciones generales de uso:

Pasamos a describir los distintos usos que son los admitidos en las distintas clases de Suelo no urbanizable.

Además todo el Suelo urbanizable protegido deberá mantener y conservar las vías pecuarias que discurran por él, estando prohibida su eliminación aunque el uso que se aplique estuviera permitido.

CAPITULO II: ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS VIVOS

Artº 6.2.1. Tala de conservación

Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

Que tenga como fin la regeneración de la vegetación autóctona.

Artº 6.2.2. Tala de transformación

Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera, o de una especie por otra (por ejemplo, robles por pinos). NO se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

Artº 6.2.3. Cercas o vallados de carácter cinegético

Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla.

Artº 6.2.4. Cercas o vallados de carácter pecuario

Se entiende por tales, tales aquellas cercas que tengan como fin la guarda del ganado.

Artº 6.2.5. Desmontes, aterramientos y rellenos

En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen la superficie de 100 m² o el volumen de 50 m³ salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierra cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.

Artº 6.2.6. Captaciones de agua

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterránea o superficial. Se incluyen dentro de estas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

Artº 6.2.7. Obras e instalaciones anejas a la explotación

Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias tales como almacén de productos y maquinarias, cuadras, establos, parideras, vaquerías y granjas, no incluidos específicamente en otro concepto; casetas para la vigilancia del bosque y casillas agrícolas.

Artº 6.2.8 Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación

Se incluyen aquí las instalaciones industriales para la primera transformación de los productos agrarios tales como bodegas, secaderos, aserraderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos, siempre y cuando estas y aquellas se hallen al servicio exclusivo de la explotación al servicio de la cual se emplacen, o en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas.

Artº 6.2.9. Instalación y construcción de invernaderos

Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo cubierto de cultivos forzados.

Artº 6.2.10. Grandes instalaciones pecuarias

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación o semiestabulación o de sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 200 cabezas de bovino, o 200 cerdas, o 400 cerdos, 1000 cabezas de caprino u ovino, o 700 conejas, o 12.000 aves. Si la capacidad es menor se considerarán instalaciones anejas a la explotación agraria.

Artº 6.2.11. Piscifactorías

Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

Artº 6.2.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria

Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento etc.) que han de desarrollarse para servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

Artº 6.2.13. Vertederos de residuos

Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos o inorgánicos, sólidos o líquidos), de una determinada explotación agraria o de las primeras transformaciones que en la misma se realicen.

Artº 6.2.14. Construcciones fijas para la caza

Se refiere a cualquier tipo de construcción de obra de fábrica destinada a la guarida y espera de cazadores.

CAPITULO III: ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS

Artº 6.3.1. Extracción de arenas o áridos

Movimientos de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

Artº 6.3.2. Extracciones minerales a cielo abierto

Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales o rocas industriales.

Artº 6.3.3. Extracciones mineras subterráneas

Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

Artº 6.3.4. Instalaciones anejas a la explotación

Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

Artº 6.3.5. Infraestructura de servicio

Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

Artº 6.3.6. Vertidos de residuos

Usos o actuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

CAPITULO IV: CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES

Artº 6.4.1. Industrias incompatibles con el medio urbano

Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano.

Artº 6.4.2. Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios

Comprende todas las instalaciones de transformación de los productos agrarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación. Se incluyen concretamente las almazaras, azucareras y alcoholeras.

Artº 6.4.3. Infraestructuras de servicios

Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

Artº 6.4.4. Vertido de residuos

Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artº 6.4.5. Almacenaje de sustancias peligrosas

Se refiere a aquellas actividades que supongan el manejo de materiales peligrosos (ej. Almacenado de gas butano). Se permiten exclusivamente aquellas que tengan el doble carácter de ser imprescindibles para la ciudad, y de suponer mero almacenamiento del material.

Artº 6.4.6. Mercados, mataderos y centrales lecheras

Se refiere a la construcción de mercados, mataderos y centrales lecheras sean de titularidad pública o privada.

CAPITULO V: ACTUACIONES DE CARACTER TURISTICO-RECREATIVO

Artº 6.5.1. Adecuaciones naturalistas

Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Se incluye dentro de esta categoría los refugios de montaña, siempre que no cuenten con abastecimiento de agua y energía ni superen los 30 m2 construidos.

Artº 6.5.2. Adecuaciones recreativas

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, instalaciones no permanentes de restauración, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Al aplicarse este uso a la zona Castillo de Najera, solo podrá ser incrementada la superficie existente para este uso en un 20%.

Artº 6.5.3. Parque rural

Conjunto integrado de obras e instalaciones no mecánicas en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de juegos al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Artº 6.5.4. Instalaciones deportivas. Recinto ferial

Se refiere a aquellas instalaciones de carácter público para uso deportivo o para feria de muestras o cualquier otra actividad comercial ocasional y propiciada por la iniciativa pública.

Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica reglamentaria de determinados deportes, como polideportivos cubiertos, etc. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

Se incluyen las piscinas aunque no tengan características reglamentarias.

Artº 6.5.5. Parque de atracciones

Conjunto integrado de gran extensión superficial, formado por instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinado a juegos o entretenimientos, en general realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos, y con una proporción mayoritaria de elementos mecánicos y acuáticos.

Artº 6.5.6. Albergues de carácter social

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento , en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

Artº 6.5.7. Campamentos de turismo

Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

Artº 6.5.8. Instalaciones permanentes de restauración

En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

Artº 6.5.9. Instalaciones hoteleras

Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

Artº 6.5.10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes

Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función , así como a las obras y equipamientos que fueren necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artº 6.5.11. Zoológicos, campings y caravanigns

CAPITULO VI: CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES

Artº 6.6.1. Definición

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza ligados a actividades agrarias o al contacto con el medio natural y centros culturales y edificios vinculados a la defensa nacional. Se incluyen así mismo los cementerios . Las ermitas se consideran incluidas en el concepto de centros culturales ligados al contacto con el medio rural. Se incluyen igualmente los psiquiátricos, los cuarteles públicos, así como los conventos y centros de culto.

Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

La adaptación de construcciones existentes a estos usos se considerará, a los efectos de este Plan General, como nueva construcción, salvo en el caso de centros de enseñanza y culturales, que a

estos efectos se considerarán análogos a los usos turístico-recreativos.

CAPITULO VII: ACTUACIONES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL

Artº 6.7.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública

De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario que normalmente no precisan cimentación en masa y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.

Artº 6.7.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública

De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

Artº 6.7.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera

Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de I.T.V. y los puntos de socorro en el caso de las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas.

Artº 6.7.4. Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones

Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas emisoras, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc. que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

Artº 6.7.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses

Se incluyen en el concepto de infraestructura energética las centrales de producción, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas. En el concepto de nuevos embalses no se hace distinción de tamaños o tipos. Aquellos que por su entidad la Comisión de Urbanismo lo estime conveniente, no se exigirá Estudio de impacto ambiental.

Artº 6.7.6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua

Comprende esta categoría todas las infraestructuras e instalaciones constitutivas 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. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

Artº 6.7.7. Viarío de carácter general

Se entiende como tal todas aquellas vías de nueva construcción que no son de servicio a una

instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general. No se incluyen bajo este concepto las actuaciones de mejora de la red existente.

Artº 6.7.8. Obras de protección hidrológica

Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos y riberas, construcción de pequeños azudes etc.), entendiéndose que quedan prohibidas las construcciones de hormigón visto, las que mantengan una línea visual continua y las que tengan una pendiente superior a un 30%.

Artº 6.7.9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas

Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. Así mismo se incluyen en esta categoría los depósitos de chatarra, cementerios de automóviles y escombreras resultantes de la obra pública.

Artº 6.7.10. Estaciones de servicio

Suministro de combustible e instalaciones anejas.

CAPITULO VIII: CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS

Artº 6.8.1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios

Se entiende como tal la edificación residencial aislada de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc.; siempre que formen una unidad física integrada. También se incluyen las edificaciones imprescindibles para la actividad de los guardabosques.

Artº 6.8.2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales

Se entiende como tal la edificación residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

Artº 6.8.3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural

Incluye las edificaciones residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares, parques rurales, instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, albergues sociales o campamentos de turismo.

Artº 6.8.4. Vivienda familiar autónoma

Edificación aislada residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria

circundante. Se incluye en este concepto la nueva construcción de viviendas familiares aisladas con fines de residencia principal y uso permanente, no incluidas en los anteriores conceptos.

CAPITULO IX: OTRAS INSTALACIONES

Artº 6.9.1. Soportes de publicidad exterior

Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

Artº 6.9.2. Imágenes y símbolos

Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

CAPITULO X: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES USOS

Artº 6.10.1. Introducción

A continuación se incluyen las determinaciones edificatorias de carácter general para los distintos usos y actividades al margen de las determinaciones específicas que sobre permisibilidad de uso y condiciones edificatorias se definen en las fichas de cada categoría de suelo que, en su caso, serán predominantes a éstas.

Artº 6.10.2. Obras e instalaciones anejas a la explotación, obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación

Parcela mínima edificable	1.500 m ²
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Número máximo de plantas	2
Altura reguladora máxima	10,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	13,00 m
Separación de linderos	6,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	6,00 m
Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos	10,00 m

Todas las edificaciones excepto las de almacenaje, casetas y casillas, se separarán al menos 50 m de cualquier otra edificación de carácter residencial o dotacional, pública o privada, en la que se produzca la presencia habitual o concentraciones temporales de personas.

Artº 6.10.3. Actividades relacionadas con el almacenaje de productos agrarios

Parcela mínima edificable	2.000 m ²
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,25 m ² /m ²
Altura reguladora máxima	6,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	8,00 m
Retranqueo a linderos	6,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidas	6,00 m

Retranqueo a caminos y vías protegidas 10,00 m

En el caso de casillas agrícolas las condiciones serán las siguientes:

Superficie máxima 40 m²
Número de plantas 1
Altura de cerramientos 2,50 m
Retranqueo a linderos 4,00 m
Retranqueo a caminos 4,00 m
Huecos en paramentos exteriores Máximo 2

Artº 6.10.4. Condiciones particulares para las actividades relacionadas con la producción de embutidos o salazones

Número máximo de plantas 3
Altura reguladora máxima 10,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero 11,50 m
Separación de linderos 10,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos 6,00 m
Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos 10,00 m

El resto de las determinaciones coinciden con las de carácter general.

En todo caso será preceptiva la elaboración de Evaluación de Impacto Ambiental.

Artº 6.10.5. Condiciones particulares para las actividades de cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas

Edificaciones sobre rasante:

Coefficiente de edificación máxima 0,5 m²/m²
Número máximo de plantas 2
Altura reguladora máxima 7,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero 9,00 m
Edificaciones enterradas:

Coefficiente edificación máxima parte no enterrada 0,30 m²/m²
Coefficiente edificación máxima parte enterrada No se fija
Número máximo de plantas sobre rasante 1 p. Baja
Altura reguladora máxima sobre rasante 4,50 m
Altura máxima la línea de cumbrero 6,00 m

El resto de las condiciones coinciden con las de carácter general.

Artº 6.10.6. Instalación o construcción de invernaderos

Número máximo de plantas 1 p. Baja
Altura reguladora máxima (cerramientos verticales) 4,50 m
Altura máxima a línea de cumbrero 6,00 m
Separación de linderos 2,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos 4,00 m
Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos 10,00 m

Artº 6.10.7. Grandes instalaciones pecuarias

Parcela mínima edificable	3.00 m2
Número máximo de plantas	1 p. Baja
Altura reguladora máxima	6,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	8,00 m
Separación de linderos	8,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	15,00 m

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas, así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 500 m, salvo causa justificada a juicio de la Comisión Regional de Urbanismo de La Rioja. Esta separación será como mínimo de 100 m a los cursos de agua, pozos y manantiales.

Artº 6.10.8. Extracciones mineras a cielo abierto, extracciones mineras subterráneas, instalaciones anejas a la explotación, industrias incompatibles con el medio urbano, instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios, mercados, mataderos, centrales lecheras y almacenaje de sustancias peligrosas

Parcela mínima edificable	10.000 m2
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,20 m2/m2
Ocupación máxima de la parcela	20 %
Número máximo de plantas	2
Altura reguladora máxima	9,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	11,00 m
Separación de linderos	20,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	20,00 m
Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos	20,00 m

Las edificaciones se separarán un mínimo de 50 m de cualquier otra edificación existente de carácter residencias o dotacional, pública o privada, situada en el Suelo no Urbanizable Protegido en la que se produzca la presencia habitual de personas.

Las consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se separarán un mínimo de 50 m de linderos y 2.000 m de cualquier núcleo habitado salvo causa justificada a juicio de la Comisión Regional de Urbanismo de La Rioja.

Las fincas se arbolarán perimetralmente con doble hilera de árboles.

Artº 6.10.9. Adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y parques rurales

Edificabilidad máxima:	
Adecuaciones naturalistas	100 m2
Adecuaciones recreativas	200 m2
Parques rurales	500 m2
Número máximo de plantas	1 p. Baja
Altura reguladora máxima (cerramientos verticales)	4,50 m
Altura máxima a línea de cumbrero	6,00 m
Separación de linderos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos	10,00 m

En adecuaciones naturalistas las construcciones deberán ser fácilmente desmontables, incluyéndose los refugios de montaña siempre que su superficie no supere los 30 m2.

En adecuaciones recreativas se prohíben las construcciones o instalaciones de carácter

permanente.

Artº 6.10.10. Instalaciones deportivas en el medio rural

Parcela mínima edificable	10.000 m2
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,20 m2/ m2
Número máximo de plantas	2
Altura reguladora máxima	4,50 m
Altura máxima a línea de cumbrero	6,00 m
Separación a linderos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10 ,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	10,00 m

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas pro el Consejo Superior de Deportes.

Artº 6.10.11. Albergues de carácter social

Parcela mínima edificable	20.000 m2
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,70 m2/ m2
Número máximo de plantas	2
Altura reguladora máxima	7,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	8,50 m
Separación a linderos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10 ,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	10,00 m

Artº 6.10.12. Campamentos de turismo

Parcela mínima edificable	20.000 m2
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,025 m2/ m2
Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura reguladora máxima	4,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	6,50 m
Separación a linderos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10 ,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	10,00 m

Artº 6.10.13. Instalaciones permanentes de restauración

Parcela mínima edificable	1.000 m2
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,20 m2/ m2
Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura reguladora máxima	4,50 m
Altura máxima a línea de cumbrero	6,00 m
Separación a linderos	6,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10 ,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	10,00 m

Artº 6.10.14. Construcción de instalación hotelera

Parcela mínima edificable	3.000 m ²
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,25 m ² / m ²
Número máximo de plantas	3
Altura reguladora máxima	11,50 m
Altura máxima a línea de cumbrero	14,50 m
Separación a linderos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	1.500 m

Artº 6.10.15. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes

Las construcciones de adecuación, mejora y ampliación de edificios existentes, deberán adecuarse al carácter de los mismos, y a tal fin mantener las líneas de referencia de la composición, utilizar los mismos materiales de fachada o enlucidos y enfoscados que guarden armonía con el color y textura del edificio, y mantener las características de composición y cubiertas del mismo.

En las obras de ampliación se aplicarán las determinaciones edificatorias correspondientes al uso a que se dediquen.

Artº 6.10.16. Construcciones y edificaciones públicas singulares

Parcela mínima edificable	5.000 m ²
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,10 m ² / m ²
Ocupación máxima de la parcela	25 %
Número máximo de plantas	3
Altura reguladora máxima	11,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	12,50 m
Separación a linderos	20,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	15,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	5,00 m

Se respetarán las distancias que, en su caso, estén establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

Artº 6.10.17. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera

Parcela mínima edificable	1.000 m ²
Parcela máxima edificable	5.000 m ²
Altura reguladora máxima	6,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	8,00 m
Separación a linderos	8,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	10,00 m

En caso de gasolineras la altura máxima podrá alcanzar los 12 m.

Artº 6.10.18. Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios, vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales y vivienda guardería de complejos en el medio rural

* Coeficiente de edificabilidad máxima.....0,10 m²/m²

Parcela mínima edificable	20.000 m ²
---------------------------------	-----------------------

Coeficiente de edificabilidad máxima	200 m2/ 20.000m2 parcela
Volumen máximo	600 m3/20.000 m2 parcela
Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura reguladora máxima	4,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	6,00 m
Separación a linderos	8,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	10,00 m

En el caso de viviendas ligadas a grandes instalaciones pecuarias, la parcela mínima será de 3.000 m2 y la edificabilidad máxima de 200 m2.

En el caso de viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales y a la guardería de complejos en el medio rural, no se fija la parcela mínima, siendo la edificabilidad máxima de 200 m2.

Artº 6.10.19. Vivienda familiar autónoma

Parcela mínima edificable	20.000 m2
Coeficiente de edificabilidad máxima	300 m2
Volumen máximo	600 m3
Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura reguladora máxima	4,00 m
Altura máxima a línea de cumbrero	6,00 m
Separación a linderos	8,00 m
Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
Retranqueo a caminos y vías protegidos	10,00 m

Deberá haber una distancia mínima entre la vivienda y cualquier otra edificación cualquiera que sea su uso de 150 m medidos entre cerramientos (Art. 53 Plan Especial).

En el caso de no existir deslindes y amojonamientos de vías protegidas, el retranqueo mínimo a éstas será de 50 m al eje.

CAPITULO XI: CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

Artº 6.11.1. Condiciones estéticas generales

Será de aplicación lo dicho con anterioridad, y además las siguientes condiciones:

Las cubiertas deberán realizarse siempre en teja cerámica o de hormigón de perfil árabe y color rojizo. En cubiertas de naves cuyo tamaño y tipología constructiva no aconsejen ésta cobertura, se permiten los materiales ligeros de color rojizo.

Se prohíbe dejar vistos como materiales en fachada los bloques y piezas que por sus características de acabado deban ser revestidos.

En el caso especial de los invernaderos e permitirán cubiertas de material plástico.

Se prohíben las cercas y vallados de obra de fábrica excepto los de carácter pecuario.

Las cercas y vallados podrán ser de malla metálica, setos o empalizadas o de mampostería de piedra, con una altura máxima de 2 m para los primeros, y de 1,50 m para los de mampostería. El

retranqueo mínimo a caminos o vías no protegidas será de 3 m.

TITULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Disposición Transitoria Primera:

Régimen aplicable en el ámbito de Unidades de Ejecución

En tanto no se acometan los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, el régimen aplicable en Unidades de Ejecución, salvo disposiciones específicas, será el siguiente:

- No se permitirán obras o nuevas actividades que supongan un incremento del valor de elementos a indemnizar, salvo que se considere conveniente su concesión en precario y sin derecho a indemnización.

- En edificios existentes que no estén considerados fuera de ordenación, pueden realizarse obras de reforma y demolición, pero no se permitirá su ampliación o reedificación.

- La ejecución de obras de infraestructura en el ámbito de la Unidad se examinará en relación con las futuras obras de urbanización, en función de la documentación existente (Proyecto de Urbanización esquema, director, etc.), permitiéndose exclusivamente las que sean compatibles con dichas obras.

Disposición Transitoria Segunda :

Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes adecuadamente emplazadas.

1. En suelo urbano no se especifica ninguna tolerancia especial.

2. En suelo Urbanizable se señalan las siguientes:

Prohibición de ampliación, aumento de volumen y ocupación así como la reconstrucción generalizada.

Posibilidad de autorizar las obras y usos al amparo del Artículo 24 de la L.O.T.U.R., especialmente para los cambios de uso (siempre en precario). Se exigirá que las obras sean desmontables, en todo caso.

3. En suelo no urbanizable de protección agrícola y en el suelo urbanizable no delimitado o parcelas mixtas (de suelo no urbanizable y otra clase de suelo).

- No aplicación de los supuestos de fuera de ordenación hasta transcurridos 20 años contados desde la aprobación del Plan General, siempre y cuando no se produjese cambio en su calificación, en cuyo caso se aplicará el régimen de tolerancia correspondiente.

- Posibilidad de autorización de ampliaciones por un total de un tercio de la superficie total que estaba construida en la citada fecha.

4. La posibilidad de ocupación de las instalaciones por una nueva actividad estará condicionada al análisis previo de las alteraciones que sobre el estado inicial se producirán con la nueva actividad (vertidos, accesibilidad, etc.). Para ello se presentará al Ayuntamiento, de forma previa al Proyecto, documento en el que se analicen suficientemente los anteriores aspectos. No se permitirán sustituciones que aumenten los requerimientos de infraestructuras de la actividad anterior, ni la nueva implantación de aquellas que superen el concepto de taller independiente o industria local, según el artículo 2.2.15.

5. Las parcelaciones en instalaciones industriales deberán obtener la correspondiente licencia, aplicando la normativa específica de la clase de suelo correspondiente.

6. Cualquier ampliación estará vinculada al uso principal, sin caber la posibilidad de que en ella se ejerza una actividad independiente.

7. Les serán de aplicación además de las condiciones establecidas con carácter general, las específicas para Uso Industrial en suelo urbano (artículo 3.3.11).

En cualquier caso, sea cual sea su situación urbanística, deberán estar legalizadas como actividad de acuerdo con el Reglamento de Actividades M.I.N.P., valorándose en esta tramitación si las instalaciones reúnen las condiciones ambientales adecuadas.

Disposición Transitoria Tercera :

Tribunas, balcones y voladizos

Los cuerpos volados abiertos existentes, aunque superen el máximo vuelo establecido para su situación, podrán acogerse a la posibilidad de cerramiento acristalado establecido en el Artº 2.5.3.

Disposición Transitoria Cuarta :

Alturas de la edificación

Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas serán de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura parciales o totales existentes.

A los efectos de este artículo se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

En edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes, pudiéndose asimismo sustituir por otros de los permitidos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia.

Debe garantizarse sin embargo una altura libre mínima de 2 m. para que el local tenga acceso de público.

Disposición Transitoria Quinta:

Profundidad edificable

Igualmente, no se consideran fuera de ordenación las porciones de edificios con tres plantas o más y uso conforme a Ordenanzas que sobrepasen las alineaciones interiores, salvo que se produzca la reedificación del edificio en cuyo caso se aplicarán las dimensiones prescritas en la documentación gráfica.

A los efectos de esta Disposición se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

Disposición Transitoria Sexta:

Construcciones existentes en patio de manzana

Las construcciones existentes en patio de manzana que resultase clasificado como espacio libre privado quedarán fuera de ordenación.

No obstante lo anterior, y siempre que no sea previsible su expropiación o demolición en el plazo de quince años se tolerará su uso como almacén anexo a cualquier actividad situada en su inmediación, si bien ha de cumplir las siguientes condiciones:

- No tener acceso público.

- No realizar ningún tipo de obra, cerramiento, instalación o recubrimiento. Se tolera únicamente la renovación de la instalación eléctrica sólo para alumbrado.

-Si el aspecto del pabellón o construcción es deficiente se procederá a su ornato, permitiéndose al efecto, la reposición de tejas o elementos de cubierta dañados, claraboyas, cristales, etc. así como la pintura tanto interior como exterior. Sobre el solado existente se permitirán acciones de endurecimiento, mejora, limpieza o pulido pero no la sustitución del mismo.

- El uso de almacén se entenderá concedido con absoluta precariedad.

La obtención de la licencia de edificación de la parte del solar edificable en altura acarrearán necesariamente la demolición de los pabellones existentes sin que quepa mantener parte de éstos, edificando el resto.

Disposición Transitoria Séptima:

Régimen aplicable en el ámbito de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)

En tanto no se redacten los correspondientes P.E.R.I., las áreas afectadas estarán sujetas al siguiente régimen:

1. En los edificios del Centro Histórico que en el Plan vigente estén sujetos a Ordenanza de conservación, se permitirán las actuaciones propias de dicha Ordenanza.

2. En el resto se estará a lo dispuesto en el Plan vigente, con la siguiente salvedad: No se permiten obras de nueva planta, aumento de volumen o reformas de trascendencia que les haga equiparable a una reedificación del edificio.

3. Se permitirá en los espacios libres tratamientos de superficie y usos provisionales que no condicionen la futura ordenación de los terrenos.

Disposición Transitoria Octava :

Construcciones existentes en suelo no urbanizable protegido

En construcciones existentes que correspondan a usos genéricamente admitidos en el suelo no urbanizable protegido, pero que, no obstante, no se ajusten totalmente a lo específicamente dispuesto para la zona por el planeamiento, no se admiten ampliaciones, aunque sí, reformas que no supongan una modificación sustancial de fachadas, cubiertas y tejados.

Las construcciones existentes cuyo uso esté acorde con el establecido para la zona correspondiente podrán ser objeto de ampliación, siempre que se cumplan las condiciones de edificabilidad. Si no es posible cumplir lo dispuesto sobre distancia a otras edificaciones, la ampliación deberá producirse en la dirección más favorable para que exista la separación máxima posible. En todo caso, deberán respetarse los retranqueos a caminos y carreteras.

Todas las construcciones existentes deberán justificar su situación legal.

Para ampliaciones en situaciones no conformes con la distancia o parcela mínimas, la superficie edificable ampliada no podrá superar el tercio de la superficie edificada existente.

En caso de cambio de uso de los edificios existentes deberán aplicarse las disposiciones específicas correspondientes al nuevo uso.

Disposición Transitoria Novena :

Plazo de terminación de obras.

Los titulares de licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que no tengan definido plazo para la terminación de las obras, podrán solicitar la definición del mismo al Ayuntamiento.

Si no se hace dicha solicitud en los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, se considerará como plazo para terminación de las obras el de tres años desde la fecha de concesión de la licencia.

Disposición Transitoria Décima :

Las afecciones derivadas del trazado de la Autovía pueden sufrir pequeñas variaciones provenientes del trazado definitivo.

El desarrollo del suelo afectado por la citada Autovía quedará condicionado por las determinaciones del nuevo trazado independiente de la clasificación de suelo en que se encuadre.

Disposición final

El presente Plan General entrará en vigor al día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de la aprobación definitiva del Plan General.

20 de julio de 2002
Arquitecto Redactor

Fdo.: **Juan José García-Escudero**

Larrea

ANEXO

MEMORIA

Se describen a continuación, las afecciones derivadas de los siguientes departamentos sectoriales.

- A)** Relación de vías pecuarias y afección de las mismas.
- B)** Afección derivada de la Ley de Aguas y del reglamento del DPH.
- C)** Afección derivada de las disposiciones emanadas de Carreteras del Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja.

AFECCIONES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE AGUAS Y DEL REGLAMENTO DEL D.P.H.

Por aplicación de las determinaciones legales contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Art. 78.1, serán de aplicación las siguientes prescripciones:

1º.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

2º.- Las obras y construcciones que vayan a realizarse en la zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público), deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.

3º.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

4º.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

5º.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

AFECCIÓN DERIVADA DE LA REGULACIÓN DE LAS VIAS PECUARIAS.

1º.- Regulación.

Las vías pecuarias se regulan de acuerdo con lo prescrito en la Ley 3/1.995 y por el Decreto 3/1.998 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2º.- Descripción de las vías pecuarias que afectan al municipio de Nájera.

Son tres:

a) **Camino francés:**

Con una anchura de 37,50 m discurre a lo largo del Camino de Santiago y se refleja en la documentación gráfica adjunta.

b) **Calzada de los Romanos:**

Discurre por el área oeste del municipio con una anchura de 20 m.

c) **Vereda de los Serranos:**

Con una anchura de 20 m., discurre por la zona sur en dirección a la Sierra de la Demanda.

3º.- Condicionantes urbanísticos.

Excepto el Camino francés, cuya regulación ya está contemplada por su correspondiente Plan Especial, en la Vereda de los Serranos y en la Calzada de los Romanos serán de aplicación las siguientes prescripciones:

- Se mantendrá en todo momento su carácter de camino rural no permitiéndose su urbanización mediante pavimentos superficiales urbanos (asfaltados, hormigonados, aceras, etc.).

* En el supuesto de que sea necesaria su urbanización por pasar a formar parte de los viales de comunicación del núcleo se deberá recomponer de forma más o menos paralela, y través de la correspondiente modificación del trazado, una nueva vía pecuaria sin urbanizar y que permita asegurar su continuidad.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Diferenciaremos dos tipos de actuaciones; las actuaciones previstas en Suelo Urbano y las actuaciones previstas en Suelo Urbanizable.

ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANO

Son las siguientes:

- Dotaciones de servicios en las zonas de Arenales y Cascajares:

Arenales.....	711.006,55 €
Cascajares.....	645.282,11 €

- Mejora de redes de agua potable.....901.000 €
- Construcción del tercer puente.....1.322.000 €
- Actuaciones en el PERI Pza de España.....337.000 €
- Actuaciones y urbanización de la Calle "Descampado".....1.202.000 €

ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANIZABLE

Reparación de caminos rurales.....	180.500 €
Dotaciones de servicios Para conexión con el Polígono Industrial.....	300.500 €