



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

APROBACION PROVISIONAL SEGUNDA

MAYO 2013



NORMAS URBANISTICAS
AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

REDACTOR:

ROBERTO GARCIA-BERLANGA
ARQUITECTO

COLABORADORES:

FRANCISCO JOSE FERNANDEZ
F&M ABOGADOS

EIN NAVARRA
CONSULTORIA S.L.

NORMAS URBANÍSTICAS - INDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	2
TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	16
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	16
CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	17
CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	19
CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	25
TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	29
CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD	29
CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	30
CAPÍTULO III. SUELO URBANO	33
CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE	34
CAPÍTULO V. SUELO URBANIZABLE	36
CAPÍTULO VI. USOS GLOBALES Y ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO	37
CAPÍTULO VII.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	37
CAPÍTULO VIII. AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS	41
CAPÍTULO IX. ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS	45
TÍTULO CUARTO. DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO	47
CAPÍTULO I. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	47
SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales	47
SECCIÓN 2ª. Régimen de autorización de las actividades previstas en artículo 6 c) Ley 5/2002 de 8 de octubre y el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002	61
SECCIÓN 3ª. COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES	64
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE USO	67
SECCIÓN 1ª. Generalidades	67
SECCIÓN 2ª. Condiciones específicas	71
Subsección primera: Vivienda	71
Subsección 1.2.: Otros usos residenciales	73
Subsección 1.3.: Bodegas	74
Subsección SEGUNDA: Industria	74
Subsección TERCERA: Automóviles	83
Subsección CUARTA: Locales comerciales y tiendas	86
Subsección QUINTA: Oficinas	90
Subsección SEXTA: Enseñanza	92
Subsección SEPTIMA: Sanidad	92
Subsección OCTAVA: Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas	93
Subsección undécima: Usos Religiosos	95
Subsección duodécima: Actividades previstas en la Ley 5/2002 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, y en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002.	96
SECCIÓN 3ª. Coexistencia de usos	97
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN	102
CAPÍTULO IV.- CONDICIONES TÉCNICAS	107
CAPÍTULO V.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	112
CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE SEGURIDAD	118
TÍTULO QUINTO. REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO	123
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	123
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN	125
CAPÍTULO III.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS	129
CAPÍTULO IV. ORDENANZAS DEL CASCO HISTÓRICO, DEL BARRIO BODEGAS Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO	144
CAPÍTULO V. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO	160
CAPÍTULO VI.- UNIDADES DE EJECUCIÓN	161
CAPÍTULO VII.- PLANES especiales	164
TÍTULO SEXTO. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	166
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	166
TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	179
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	179
TÍTULO OCTAVO. NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE	182
CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE VILLAMEDIANA DE IREGUA	182
CAPÍTULO II. RÉGIMENES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE VILLAMEDIANA DE IREGUA	185
CAPÍTULO III. USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE	186
CAPÍTULO IV. AFECCIONES	196
ANEXO FICHAS SUELO NO URBANIZABLE Y CUADRO-RESUMEN	197
SUELO NO URBANIZABLE	197
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	234
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	234
DISPOSICIÓN FINAL	234

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza

1.- El presente Plan General Municipal se constituye como el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Villamediana de Iregua , y de conformidad con la legislación urbanística vigente, y concretamente con el artículo 61 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR) define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

2.- El presente Plan se redacta de conformidad con lo dispuesto en la LOTUR y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (en adelante, Ley del suelo estatal), y demás legislación urbanística y territorial aplicable.

Artículo 2. Ámbito Territorial

Las presentes Normas urbanísticas junto con la Memoria, los Anexos, los Planos, el Catálogo de edificios y elementos a proteger, el Programa de actuación y el Estudio económico y financiero integran el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua, cuyo ámbito territorial lo constituye la totalidad de su término municipal. Las Ordenanzas quedan integradas dentro de las propias Normas urbanísticas.

Artículo 3. Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja y tendrá una vigencia indefinida, en tanto en cuanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya y modifique.

Artículo 4. Efectos del Plan General Municipal

1.- El Plan General Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.

2.- La publicidad constituye el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de la documentación que conforma el presente Plan, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito o cédula urbanística en el plazo máximo de un mes, a contar desde la solicitud del régimen urbanístico aplicable a cada finca o Unidad.

3.- La ejecutoriedad implica la declaración de utilidad pública de las obras y actuaciones previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a tal fin, así como la facultad para emprender la ejecución de los proyectos y obras previstos y el reconocimiento en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4.- La obligatoriedad constituye el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Artículo 5. Documentos integrantes del Plan General Municipal

1.- A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con el art. 73 de la LOTUR.

2.- La Memoria Justificativa establece los objetivos del Plan y contendrá las conclusiones de la información urbanística, objetivos y criterios de la ordenación, descripción y justificación de la misma, así como las circunstancias que, una vez concurran, conlleven la revisión del Plan.

3.- Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipio y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4.- Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan, en consecuencia, los preceptos integrados en la Normativa Urbanística.

5.- Las Normas Urbanísticas se constituyen como el documento a través del cual se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal de Villamediana de Iregua, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6.- Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger, estableciendo las medidas de protección específicas de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

7.- Estudio económico y financiero y programa de actuación que constituye la previsión económica y temporal del desarrollo y ejecución del Plan, en cuanto a las acciones públicas, concretadas en un plazo de 16 años y que contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

8.- Ordenanzas de Edificación, que quedan integrada en las propias Normas Urbanísticas.

9.- Informe de Sostenibilidad Ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente; la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del medio ambiente de La Rioja; y el Decreto 62/2006, de 10 de noviembre y el Decreto 20/2009, de 3 de abril.

Artículo 6. Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional

1.- El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por el art. 100 de la LOTUR, siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación.

2.- Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras no previstos en los Planes, de carácter provisional.

A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizarse previamente en documento público y se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad, en el que consten las condiciones bajo las que se otorga la autorización provisional: su naturaleza de provisionalidad y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Artículo 7. Interpretación de las Normas

1.- Las presentes Normas se interpretarán 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 al equipamiento comunitario. En todo caso, y de existir contradicciones la Normativa Particular (Títulos Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo) prevalece sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.

2.- Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, remitiéndose a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, siempre y cuando ésta determine previamente la procedencia o no de considerar dicho error como tal.

3.- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan, dándose cuenta de la aclaración a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.

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

Artículo 8. Grafismos

1.- Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.

2.- La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.

3.- A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

- a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
- b) Así mismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.

- c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

Artículo 9.- Circunstancias que justifican la revisión

1.- Serán causas suficientes para proceder a la revisión del Plan conforme al artículo 103 de la LOTUR:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
- b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.
- c) El transcurso de un plazo de 16 años desde la aprobación definitiva del mismo.
- d) En caso de superar la capacidad residencial de los 25.000 habitantes se deberá proceder a adaptar el PGM de Villamediana de Iregua a las previsiones legales que establezca la LOTUR para los municipios con esta población. Se considera que se llega a esta cifra de habitantes con la aprobación definitiva del plan de desarrollo cuya capacidad residencial supere esa cuantía.
- e) En caso de superar la capacidad residencial de los 19.579 habitantes prevista por el Subsistema del Bajo Iregua para abastecer de agua potable al municipio de Villamediana de Iregua, si el Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja no autoriza nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable delimitado conforme al procedimiento establecido en los artículos 248 y 262 de las normas urbanísticas.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la LOTUR, se señala la obligación del Ayuntamiento con objeto de revisar el Programa de Actuación del Plan General Municipal, una vez transcurridos 8 años desde la aprobación definitiva del mismo.

Artículo 10.- Modificaciones del Plan

1.- Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones del mismo que no constituya uno de los supuestos de revisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, y que no suponga una alteración de la coherencia de las previsiones y ordenaciones del Plan General Municipal.

2.- Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento.

3.- En función de lo contemplado en el artículo 104.1 de la LOTUR se consideran dos clases de determinaciones:

- A.- A nivel de planeamiento general propiamente dicho: El conjunto de la documentación del Plan, excepto la indicada en el punto siguiente.
- B.- A nivel del planeamiento de desarrollo: La ordenación en los sectores urbanizables que tiene carácter meramente orientativo.

4.- La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR o, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la LOTUR en el caso de las modificaciones tramitadas a instancia de particulares.

5.- Los cambios de ordenación que supongan un aumento de edificabilidad o densidad, o el cambio del uso inicialmente previsto, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.b) y Disposición Transitoria Segunda de la Ley del suelo estatal, y de lo dispuesto en el artículo 104.2 de la LOTUR, o normativas que las sustituyan.

Artículo 11.- Concreciones

- 1.- Para el suelo urbano se definen las propuestas del Plan en forma rígidamente determinada.
- 2.- En suelo urbanizable delimitado se establecen los sectores y sus determinaciones globales, como asignación de usos dominantes, aprovechamiento y, en general, todo lo necesario para permitir la redacción de planes parciales, que son los documentos adecuados para su concreción.
- 3.- En los sectores de suelo urbanizable con plan parcial aprobado, Sectores R-3 e I-9 se mantienen las determinaciones de los mismos, que tienen el carácter de planeamiento remitido. El presente Plan General Municipal ha recogido estas determinaciones integrándolas en el presente documento para permitir una visión unitaria del núcleo, pero en todo caso prevalecerán las determinaciones de los citados planes parciales.
- 4.- En los sectores S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9, S10 y S11 se ha definido la ordenación para asegurar su integración dentro del conjunto del núcleo, así como en el entorno en el que se ubican como es el caso de los sectores S3 y S4. Esta ordenación es de carácter orientativo y no vinculante. No obstante en las fichas de cada uno de los sectores se han definido unos condicionantes de diseño y una serie de determinaciones generales, funcionales, formales y relativas a gestión, desarrollo y aprovechamiento que deben considerarse vinculantes.
- 5.- En suelo urbanizable no delimitado, el Plan General Municipal determina los criterios para la posterior delimitación de sectores, gamas de usos globales que se permiten o prohíben, condiciones y prioridades.

Artículo 12. Definiciones

Alineaciones

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 público.

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.

Altura de la edificación

Expresada como H en metros lineales o como número de plantas B+n quedando definida la equivalencia entre ambos sistemas en el artículo 181 de las normas. Es la distancia vertical desde la rasante de referencia a la cara superior del alero.

Altura de Plantas

Se distinguen:

Altura sobre rasante: Expresada como Hr. Es la distancia de la rasante oficial 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, cielorraso o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Casco Histórico

A los efectos de estas Normas Urbanísticas se considera Casco Histórico el recinto delimitado en la documentación gráfica, incluyendo en el mismo el denominado "Casco Histórico".

Comercio

COMERCIO DETALLISTA TRADICIONAL

Establecimiento especializado en un género determinado, con atención directa del personal.

Se consideran las siguientes categorías:

- a). Hasta 200 m² de superficie útil.
- b) Con más de 200 m² de superficie útil.

VENTA - EXPOSICIÓN

Comercio detallista que, por las características del género, precisa una gran superficie de exposición a pesar de suponer una frecuencia escasa de público. (Muebles, vehículos, instalaciones sanitarias, materiales de construcción...).

AUTOSERVICIO

Establecimiento en el que el cliente selecciona y traslada personalmente la mercancía hasta su pago en caja única. Cuenta con medios auxiliares (cesta o carrito) exclusivamente en el interior del establecimiento. Si hay secciones con atención directa por el personal, tendrán una presencia minoritaria.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Hasta 400 m² de superficie útil.
- b) De 400 a 2.000 m² de superficie útil.
- c) De 2.000 a 5.000 m² de superficie útil.
- d) De más de 5.000 m² de superficie útil.

HIPERMERCADO

Autoservicio de más de 2.000 m² de superficie útil, planteado para que el acceso del usuario se realice en automóvil contando con facilidades de transporte de la compra (carrito) hasta el vehículo.

ESTABLECIMIENTO POR SECCIONES

Instalación comercial que vende géneros diferentes, organizados por secciones con caja independiente y atención directa del personal. Si hay secciones en autoservicio, tendrán una presencia minoritaria. No cuenta con facilidades de porte de la compra (carrito).

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Hasta 2.000 m² de superficie útil.
- b) De 2.000 a 5.000 m² de superficie útil.
- c) De más de 5.000 m² de superficie útil.

CASH AND CARRY

Autoservicio al por mayor con venta exclusiva a minoristas.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Hasta 500 m² de superficie útil.
- b) Con mas de 500 m² de superficie útil.

VENTA DIRECTA EN FÁBRICA

Parte de una instalación industrial destinada a la venta de la fabricación propia.

GALERÍA COMERCIAL

Local unitario que alberga establecimientos comerciales detallistas tradicionales que resuelven y gestionan de forma común aspectos como accesos, servicios, espacios de circulación del público, etc.

MERCADO

Galería comercial especializada en alimentación.

CENTRO COMERCIAL.

Edificio unitario o conjunto coherente de edificios que alberga establecimientos comerciales de diversas tipologías que resuelven de forma común aspectos como accesos, aparcamientos, servicios, espacios de circulación del público, etc. Puede incluir actividades no comerciales, como ocio, restauración, espectáculos... aunque predominando aquéllas.

COMPLEJO MULTIUSO.

Edificio unitario o conjunto coherente de edificios que alberga equipamiento (dotaciones, comercio, oficinas, etc.). En suelo urbanizable se entienden como constituyentes del equipamiento los usos complementarios y las reservas obligatorias, tal y como se definen en los artículos 256 y 258 de las presentes Normas.

CENTRO CÍVICO - COMERCIAL

Complejo multiusos en el que predomina el equipamiento público.

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 independencia estructural y de comunicaciones verticales 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.

Envolvente máxima

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

- A. En planta baja y plantas de pisos las señaladas por las alineaciones de la edificación, comprendidos los vuelos permitidos en plantas alzadas.
- B. El alero, cuyo vuelo 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, salvo en el Área "Casco Histórico", donde se regula su propio vuelo máximo.
- C. Sendos planos de pendiente igual al 50% desde los bordes de los aleros, limitados por un plano horizontal situado a 3,60 m. sobre la cara superior del alero.
- D. En el ámbito del Plan Especial de Protección del Barrio de las Bodegas la envolvente máxima será la resultante de unir las alturas de la edificación establecidas en la documentación gráfica para cada una de las fachadas mediante un plano de pendiente continua.

Intensidad neta de edificación

En m²t/ m² suelo. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m²t) y la superficie de suelo (en m²s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Local independiente en planta baja

Se entiende como tal el que cumple las siguientes condiciones:

- 1. Disponer de acceso a viario público o espacio libre transitable, no admitiéndose el paso a través de otros locales o de portales. La fachada al espacio exterior será como mínimo de 1'50 m.
- 2. Tener un tamaño mínimo de 10 m² útiles, con la posibilidad de inscribir un círculo de 2 m. de diámetro.
- 3. Capacidad para ubicar un negocio que cumpla la normativa exigible de instalaciones sanitarias, accesibilidad, ventilación, etc.

La posibilidad de división de lonjas en las plantas bajas de los edificios está condicionada al cumplimiento de los anteriores criterios para cada local resultante.

Quedan exceptuados de esta normativa los locales para instalaciones de las compañías suministradoras de energía, telecomunicaciones o similares o los que se enclaven en fórmulas colectivas como galerías comerciales, mercados, etc.

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.

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 excluidas 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: calefacciones, aire acondicionado, ascensores, etc.

Rasantes oficiales

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

Se determinarán para cada parcela a partir de las rasantes de las vías públicas. Para los terrenos que carecen de contacto con la vía pública el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referido a la cota natural del terreno.

Rasante de referencia

Se determinará en las alineaciones exteriores de parcela. Cuando el edificio no tenga señalada alineación exterior de parcela (suelo no urbanizable y asimilados), la rasante se determinará a partir de la cota natural del terreno en contacto con el edificio.

La rasante de referencia se define como una línea horizontal situada en el plano vertical de la alineación correspondiente y que pase por la cota media de la rasante oficial en el tramo considerado.

Cuando en una alineación se determinen zonas con distintas alturas, se determinará la rasante de referencia para cada zona.

En alineaciones o sectores de las mismas, de más de 12 metros de longitud, esta línea no podrá superar, en ningún punto, a la rasante oficial en más de 1,30 m. Para cumplir esta limitación se dividirá la alineación en tantos tramos como fuese necesario hasta cumplir la limitación referida. La longitud mínima de cada tramo será de 6,00 m., admitiéndose en tramos de esa longitud superar la diferencia citada.

Para los terrenos que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general.

La Rasante de Referencia se determinará según la siguiente casuística:

1. Solares que recaigan a una sola calle

Se determinará la rasante de referencia en la alineación exterior de parcela bien en su totalidad o bien para cada uno de los tramos que pudieran llegar a definirse según lo expuesto.

2. Solares que recaigan a dos calles no concurrentes.

a) Cuando el Plan no señale divisoria de alturas entre las dos calles:

Se dividirá el solar en dos porciones, de tal forma que la superficie de la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50% del solar. En cada porción se operará con los criterios del punto 1.

b) Cuando el Plan señale una divisoria de alturas entre las dos calles:

Se operará como en el caso anterior, pero las porciones las determina la propia divisoria de alturas.

c) Cuando haya zonas interiores entre las calles con señalamiento específico de altura:

Se podrá optar entre adjudicar a cada zona intermedia la rasante de referencia de cualquiera de las zonas adyacentes exteriores.

3. Solares que recaigan a dos o más calles concurrentes solares de esquina)

a) Cuando el Plan señale una alineación de referencia de rasante:

Se considerará como solar recayente a una sola calle, obteniendo la rasante de referencia para la alineación señalada en plano. Esta Rasante servirá para fijar la altura de la edificación en toda la zona comprendida entre las líneas divisorias de altura.

b) Cuando el Plan no señale una alineación de referencia de rasante:

Se obtendrán las rasantes de referencia de la calle con rasante oficial más baja, según lo expuesto en el punto 1. La rasante de referencia de esta calle servirá para determinar la altura de la edificación en el primer tramo de las calles concurrentes. Este tramo tendrá una longitud igual a superior a 12 metros. Se repetirá la sistemática para las siguientes calles, excluyendo de cada una de ellas los tramos con rasante de referencia obtenidos previamente. En ningún caso se delimitarán tramos con anchura menor a los 6 metros.

Recinto de guarda de bicicletas

Sala comunitaria dedicada principalmente a la custodia de bicicletas, sillas de ruedas y de niños.

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.

Sala comunitaria

Dependencia de un edificio destinada a las actividades y usos propios de la comunidad de vecinos, como sala de reuniones, o almacenamiento comunitario.

Semisótano

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

- La cara inferior del forjado de techo no sobresale en ningún punto más de un metro de la rasante oficial.
- Cuenta con iluminación y ventilación natural. Los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local.
- Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante.
- 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.
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.
- Contar con los siguientes servicios: acceso pavimentado en todas las alineaciones exteriores de la parcela señaladas por el planeamiento, 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 para la edificación que el planeamiento permita desarrollar en él.

Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de referencia, no cumpliendo las condiciones señaladas para los semisótanos.

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

Superficie de techo edificable

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y los existentes que se conserven. No computan a estos efectos:

- Los sótanos y semisótanos.
- Los entresijos de las zonas "complementarios de la vivienda"
- Los espacios bajo cubierta en las condiciones definidas en el artículo 148 salvo si se destinan a uso residencial en cuyo caso computará.
- Espacios cuya altura libre estricta sea inferior a 1'50 m. cuando ésta venga motivada por la disposición de la cubierta.
- Huecos destinados exclusivamente a conducciones verticales de instalaciones del edificio.

- Ascensores.
- Rampas de garaje y espacio de espera.

En vivienda colectiva, agrupaciones de viviendas unifamiliares y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) tampoco computarán los siguientes supuestos:

- Armarios y cuartos de contadores (agua, electricidad, gas)
- Cuartos para otras instalaciones técnicas (hasta 5 m² por portal)
- Cuartos de basura (en la dimensión exigida por el Código Técnico)

En vivienda colectiva y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) no computarán los siguientes espacios:

- Recintos para guarda de bicicletas, sala comunitaria (hasta 2'5 m² útiles por cada vivienda)
- Los incrementos de anchura de las escaleras respecto a la mínima exigida por este Plan (exclusivamente de los tramos, mesetas y descansillos correspondientes al desarrollo de la escalera)
- Los incrementos de superficie del portal respecto a la mínima exigida por este Plan, con un máximo del 100% de incremento. Para no computar, el incremento debe ubicarse en el tramo de portal comprendido entre el acceso principal y el núcleo de escaleras o el ascensor, no incluyéndose en este concepto pasillos de acceso a otros locales o espacios. El límite máximo de descuento por este concepto es de 20 m² útiles por portal.

Los espacios considerados en los supuestos anteriores deben mantener su carácter colectivo comunitario, sin posibilidad de ser enajenados o utilizados privativamente.

Para cuantificar los incrementos no computables, el proyecto debe hacer una estimación del exceso comparando la propuesta con una solución convencional. En el caso de los portales, aportará una distribución que cumpla la normativa sin modificar las características generales del proyecto, especialmente la ubicación de escaleras y ascensores.

Cómputo de superficies cubiertas abiertas o semiabiertas

- En general, computa al 25% toda la que tenga un forjado o cubierta en su proyección vertical hacia arriba, al margen de la distancia a la que se sitúe. En viviendas, se admite sin computar una sola terraza de uso privativo vinculada a habitaciones vivideras, siempre que alcance los 6 m² útiles. En los casos de dimensión superior, el exceso computaría de acuerdo con la norma general.
- A los espacios abiertos contruidos con estos criterios de cómputo no le será aplicable la posibilidad de cerramiento de balcones y terrazas contenida en el artículo 163.A, punto A de estas Normas. Si el inmueble está en régimen de división horizontal, debe recogerse en los estatutos de la comunidad la prohibición expresa de cerrarlos.

En vivienda colectiva, no computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes enumerados en el artículo 193, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Que se constituyan en las escrituras del inmueble como de uso público o elementos comunes no susceptibles de enajenación o arriendo.
- En los de uso comunitario, que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc.

Para edificios que no sean de vivienda colectiva se aplicarán los mismos criterios de apertura al tránsito, uso público o comunitario, debidamente reflejados en las escrituras del inmueble.

Aplicación:

El cómputo de edificabilidad consumida por un edificio existente será el correspondiente al momento de su construcción y reflejado en la licencia, sin caber la posibilidad de considerarla inferior por aplicación de esta Norma.

No obstante se permite, sin que compute a efectos de superficie de techo máxima, la ejecución o ampliación de los elementos comunitarios con los mismos criterios que los utilizados en edificios nuevos.

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, añadiendo la que corresponda a los vuelos máximos permitidos, y descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio previstos en el Plan.

Superficie de techo edificable mínima

Se considera como superficie de techo edificable mínima el 50% 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 servidumbres.

A efectos del cálculo del aprovechamiento materializado la superficie a considerar no será en ningún caso inferior al 50% de la máxima.

Los planes especiales, parciales, ordenanzas especiales o normas complementarias podrán establecer excepciones a esta norma general siempre que se den circunstancias que a juicio del Ayuntamiento las justifiquen.

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.

Trastero

Espacio complementario vinculado a una vivienda, oficina, local comercial, plaza de garaje, etc. del mismo edificio, pero sin existir comunicación directa entre ellos, salvo en los casos de plaza de garaje y viviendas unifamiliares. Su uso exclusivo es el de almacén doméstico o equivalente, y por esta razón no se permite su utilización para guardar sustancias peligrosas, la estancia de personas o animales, ni la instalación de agua, aparatos sanitarios, calefacción o cualquier otro elemento impropio de dicho uso.

Uso dotacional privado: Servicios

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefonía, Televisión etc...).
2. En zonas de uso dominante industrial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono.
3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales, etc.) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales, etc.).

No tienen el carácter de uso dotacional privado los hoteles, las estaciones de servicio y, en general, las que correspondan a otros supuestos ya establecidos en la Tabla de Coexistencia de Usos.

Las oficinas, agencias bancarias y hostelería, podrían admitirse siempre que estén incluidas en un complejo del tipo 2 y su actividad tenga directa relación con la prestación general de servicios a la zona.

Usos dotacionales estanciales

Se consideran así los usos de carácter dotacional que implican pernoctación de cualquier tipo. A modo de ejemplo se enumeran las siguientes:

- En dotaciones escolares: las residencias de estudiantes, colegios mayores, internados.
- En dotaciones sanitarias: los hospitales y clínicas con estancia de enfermos, psiquiátricos, residencias de minusválidos.
- En dotaciones asistenciales: las residencias o apartamentos tutelados para ancianos, residencias juveniles, albergues, centros tutelares de menores, de mujeres maltratadas, cuarteles, residencias militares, cárceles, centros de acogida temporal. Se entienden como centros de acogida temporal los de carácter público destinados a albergar por periodos de tiempo no superiores a 5 años a personas incluidas en actuaciones concretas de la Administración (respuesta a catástrofes, actuaciones urbanísticas que requieren alojar temporalmente a la población afectada, programas de alojamiento para jóvenes, etc.) La Administración podrá prorrogar la estancia cuando subsistan las causas que obligaron al alojamiento temporal, hasta un plazo total de 10 años.
- En dotaciones deportivas: las residencias de deportistas
- En dotaciones religiosas: las comunidades religiosas, conventos, acogida de peregrinos, centros de retiro espiritual.

Los alojamientos indicados son en principio colectivos.

Usos dotacionales públicos: Administración pública

Dentro de las instalaciones propias del Estado, Comunidad Autónoma o Ayuntamiento se denominan así las destinadas a trabajo propiamente administrativo de gestión y atención al público, asimilable al de oficinas en general.

Usos dotacionales concertados

Actividades dotacionales públicas realizadas en centros de titularidad privada en virtud de un concierto previo con la Administración regulado por Ley.

TITULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13. Administración actuante y competencias en orden a la gestión

1.- El Ayuntamiento de Villamediana de Iregua constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la LOTUR respecto a las competencias de la Comunidad Autónoma.

2.- En el ejercicio de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

A) De carácter general.

1.- La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

2.- La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

3.- La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

B) Referentes al desarrollo del planeamiento.

El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

C) Referentes a la gestión del planeamiento.

1.- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

2.- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

D) En relación con la conservación y la edificación.

1.- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar apoyo.

2.- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Artículo 14. Instrumento de Actuación Urbanística

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

- 1.- Instrumentos de Planeamiento.
- 2.- Instrumentos de Gestión.
- 3.- Instrumentos de Ejecución.

CAPITULO II.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 15. Planes de Desarrollo

- 1.- Son los instrumentos normativos de desarrollo del presente Plan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la LOTUR.
- 2.- Se agrupan en tres clases:
 - A.- Planes Parciales.
 - B.- Planes Especiales.
 - C.- Estudios de Detalle.

Artículo 16. Planes parciales

- 1.- Para el desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal en suelo urbanizable delimitado se elaborarán planes parciales para uno o varios sectores, de conformidad con lo previsto en el artículo 75 de la LOTUR.
- 2.- Igualmente, a través de los Planes Parciales podrán realizarse incorporaciones al desarrollo urbanístico de sectores de suelo urbanizable no delimitado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la LOTUR.
- 3.- La formulación de los planes parciales podrán hacerse por el Ayuntamiento, los particulares con derechos en el sector o por el agente urbanizador si se optase por este sistema de actuación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 155 de la LOTUR.

Artículo 17. Planes Especiales

- 1.- Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan para alguna de las finalidades previstas por el artículo 78 de la LOTUR.
- 2.- En especial, se podrán formular Planes Especiales de reforma interior en el Casco Antiguo y tal y como se prevé en el artículo 250 de las presentes normas, para el Plan especial de protección del Barrio Bodegas.

Artículo 18. Estudio de detalle

- 1.- Se elaborarán y aprobarán estudios de detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el artículo 80 de la LOTUR, con las limitaciones y condiciones expresadas en dicho artículo.

2.- Los estudios de detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

- a) Planos copia de la documentación del Plan 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 incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.
- 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 visitas, en un entorno próximo.

Artículo 19. Actuaciones urbanísticas de iniciativa particular

1.- Prescindiendo de que se trate de suelo urbano o urbanizable, las iniciativas de los particulares de desarrollo de planeamiento municipal deberán sujetarse a lo dispuesto en los artículos 94 y siguientes de la LOTUR, debiendo aportar la documentación precisa para la tramitación y especialmente la adicional descrita en el artículo 95 de la LOTUR, con el grado de precisión que se determine a continuación:

- a) La memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación deberá coordinarse con las disposiciones del planeamiento municipal.
- b) La relación de nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados, así como cualquier otro interesado al que legalmente sea necesario notificar. Se exigen, independientemente de los datos catastrales y registrales, los correspondientes a titulares reales, perfectamente depurados y acompañados de un plano de propiedades existentes asignadas a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.
- c) 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 y otros sistemas para el mantenimiento convenido entre el Ayuntamiento y particulares. En estos casos el Ayuntamiento lo manifestará así en la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión referente al sector o unidad.

- d) Sobre los compromisos, habrán de señalarse en primer lugar los plazos de ejecución de las obras de urbanización.
- 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. A estos efectos se entiende como garantía la constitución de una fianza del 6% del coste previsible de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución. Si no estuviera

redactado el proyecto de urbanización, se tomará como base una estimación razonada. En todo caso se revisará por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infravaloraciones.

Se podrá posponer la constitución de la garantía al momento de presentación del proyecto de compensación.

2.- Dicha fianza será independiente de la establecida para la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación, por lo que deberán sumarse las dos, debiendo garantizar el 6% el promotor de las obras de urbanización (Junta de Compensación, etc.) y el 30% el promotor de la obra concreta de edificación.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 20. Sistemas de Actuación

1.- El desarrollo de las unidades de ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.
- Agente Urbanizador.

2.- El sistema de actuación en cada Unidad de Ejecución se determinará en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, motivadamente, fije otro sistema.

La determinación del Sistema de Actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro y los trámites, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 131 LOTUR. En todo caso deberá justificar la viabilidad del sistema elegido y su repercusión mediante un Estudio Económico- Financiero.

3.- El sistema de compensación podrá ser sustituido conforme a lo establecido en el Artículo 132 LOTUR.

Quando, a iniciativa particular, se proponga un sistema diferente al de compensación, el Ayuntamiento analizará su oportunidad y viabilidad en función de su coherencia con la ejecución del planeamiento general, urgencia, capacidad económica y de gestión, y demás aspectos de relevancia.

4.- El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la LOTUR.

Artículo 21. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

Se estará a lo establecido en los artículos 135 a 142 LOTUR.

2.- En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

a) Compensación en Sectores o Unidades de Ejecución de propietario único:

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de Sector o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezca a una comunidad proindiviso en que no existe oposición de ninguno de sus condueños, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso, en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en el Plan General Municipal o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables.

Se señalarán también las parcelas en que se sitúe, en su caso, el aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo a la Legislación Urbanística.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su Aprobación Definitiva.

b) Compensación en Sectores o Unidades de Ejecución de varios propietarios:

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o, a una comunidad proindiviso, en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 50% de la superficie total del Sector o Unidad de Ejecución.

En el Suelo Urbanizable podrán formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al Sector o Sector, estén calificados como Sistemas Generales afectos a ellos.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en el Artículo 136 LOTUR.

Los Estatutos y las Bases de Actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los Artículos 166 y 167 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del Sector o Unidad de Ejecución.

Disponen para su presentación del plazo establecido en el Plan General Municipal desde la Aprobación Definitiva de éste, de los Planes que lo desarrollen o de la Delimitación de la Unidad de Ejecución, según que el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida representación, la Administración actuante podrá acordar la sustitución del sistema por otro, siguiendo los trámites del Artículo 155 del Reglamento de Gestión, y previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de veinte días.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros que, a su vez, represente la mayoría absoluta de las cuotas de participación. El Proyecto así tramitado se elevará a la Aprobación Definitiva del Ayuntamiento.

El resto de los acuerdos de la Junta salvo que los Estatutos establezcan una mayoría cualificada podrán adoptarse por mayoría simple, según el Artículo 140 LOTUR.

3.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el Sector o unidad de ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

4.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General Municipal y los Planes que las desarrollen, se realizarán conforme a lo dispuesto en el Artículo 141 LOTUR.

No obstante se podrán ocupar los terrenos, con el fin de su urbanización, hasta que finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

5.- Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta, todo ello conforme a lo establecido en el Artículo 142 LOTUR.

El propietario único de un Sector o unidad de ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

Artículo 22. Sistema de Cooperación

1.- El Sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Sector o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Artículo 143.2 LOTUR.

2.- Cooperación en Sectores o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de una Unidad de Ejecución pertenezcan a un sólo propietario.
- Cuando se trate de la ejecución del Plan General Municipal o de un Plan que lo desarrolle, que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- Cuando en suelo urbanizable el propietario único o en su caso todos los propietarios, renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- Siempre que se cumpla lo dispuesto en el artículo 143.2 LOTUR. El Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación, previa declaración de los propietarios de acuerdo entre ellos, cuando así se requiera. Dicho acuerdo producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de

las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación, además de las cesiones de derecho correspondientes.

3.- Cooperación en Sectores o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación:

El sistema de cooperación se ajustará a lo dispuesto en los Artículos 143 a 151 LOTUR.

La reparcelación será necesaria cuando de acuerdo con el artículo 143.2 LOTUR no sea suficientemente equitativa el reparto o distribución de los beneficios y las cargas, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de ordenación urbana.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con Aprobación Definitiva de la delimitación del Sector o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Sector o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Sector o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o de reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución, los propietarios que representen más de la mitad de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación. Éste deberá aprobarse inicialmente en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

El procedimiento general para su tramitación será el regulado en el Artículo 146 LOTUR.

4.- Reparcelación voluntaria.

Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su Aprobación Definitiva.

5.- Reparcelación económica.

Queda regulada por el Artículo 149 LOTUR. Así, cuando más del 50% de la superficie edificable de un Sector o Unidad de Ejecución se haya edificado conforme al Plan General Municipal a un Plan que lo desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados ya la redistribución material de los terrenos restantes.

6.-Normalización de fincas.

Queda regulada por el Artículo 150 LOTUR, y tendrá lugar cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del Proyecto serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

7.-Efectos.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de Aprobación Definitiva de la reparcelación que corresponda (Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación Voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas) producirá los siguientes efectos:

- Cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, para su incorporación al patrimonio de suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

8.- Ejecución de las obras de urbanización:

El coste de los Proyectos de Urbanización de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento. Transcurrido dicho plazo la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

9.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la Aprobación Definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

Artículo 23. Sistema de expropiación

1.- En el sistema de expropiación, las Determinaciones Generales, la forma de gestión y la liberación de expropiaciones queda regulado por lo dispuesto en los Artículos 152 a 154 LOTUR.

2.- Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.
- Para la urbanización de Sectores o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas o de los Planes que las desarrollen. En este caso se seguirá el Procedimiento del sistema de expropiación, determinado en los artículos 152 y siguientes LOTUR y concordantes del Reglamento de Gestión.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación.

El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

3.-Valoraciones:

En todo caso la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo estatal y en sus normas reglamentarias.

Artículo 24. El sistema de agente urbanizador

El Programa de Actuación Urbanizador y el agente urbanizador, quedan regulados en los artículos 155 a 163 LOTUR.

Artículo 25. Proyecto de Reparcelación

1.- Contenido y documentación.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión o normativa autonómica que la sustituya. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

2.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento establecido en la LOTUR y en lo no previsto en la misma se aplicará supletoriamente el Reglamento de Gestión o normativa autonómica sustitutiva.

Artículo 26. Proyectos de Compensación

1.- Contenido y documentación.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones estipuladas en la LOTUR y en el Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

2.- Tramitación y formulación.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y su tramitación se someterá al procedimiento previsto para la reparcelación en la LOTUR.

Artículo 27. Parcelaciones Urbanísticas

1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por el Plan.

2.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Legislación Urbanística, no siendo posible la misma en tanto no se haya realizado el reparto de cargas y beneficios.

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 28. Instrumentos auxiliares del planeamiento y gestión

La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- A) De urbanización.
- B) De edificación.
- C) Otras actuaciones urbanísticas.
- D) De actividad.

Artículo 29. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación.

3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda

alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 30. Proyectos de urbanización

1.- Los proyectos de urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 122 de la LOTUR y los artículos 67 y siguientes del Reglamento de planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) o normativa autonómica que los sustituya, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

2.- Sin perjuicio de la aprobación posterior de una Ordenanza específica reguladora de las obras de urbanización, en la ejecución de estas obras se atenderá a los criterios y determinaciones que se contengan en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan, debiéndose fomentar la implantación de sistemas de calefacción colectivos basados en energías renovables como los district heatings de biomasa, sistemas de generación de energía eléctrica a partir de energía eólica o solar, así como sistemas de optimización de recursos como la captación de agua pluvial para el riego de las zonas verdes y sistemas eficientes de alumbrado público. En cumplimiento de la Ley 5/2000 de 25 de octubre las redes de saneamiento deberán ser separativas.

Artículo 31. Requisitos de los proyectos de urbanización

1.- Contenido y documentación:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 122 LOTUR, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinación del Plan General Municipal para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Ordenanzas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Estudio del cumplimiento de eficiencia energética del alumbrado público.
- Plan de Conservación y Mantenimiento de las zonas verdes.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización se deberán aportar planos asbuilt de la urbanización incluyendo todos los servicios ejecutados en formato dwg referenciados geodésicamente en coordenadas UTM ETRS89.

2.- Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima de un 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución o en la parcela que corresponda.

3.- Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 122 LOTUR, que remite al procedimiento previsto para los Estudios de Detalle en el artículo 92 LOTUR.

4.- Formulación.

La competencia para su formulación es la establecida en los artículos 122.4 y 92 LOTUR.

Artículo 32. Proyectos de edificación

1.- Contenido.

Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de la ejecución de los edificios.

Para ello, deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación alguna aneja. Deberán tratar, tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios, los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

2.- Documentación.

Los proyectos de edificación se ajustarán a las normas sobre redacción de proyectos y contendrán al menos los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas. Se justificarán las concordancias de la solución con las condiciones estéticas normadas. La memoria justificativa incluirá un apartado de cumplimiento normativo y de cumplimiento de clasificación energética.
- Planos: Acotados y a escala adecuada. Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará afecciones urbanísticas, demostrando gráficamente su cumplimiento.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto: Obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución.
- Estudio de seguridad y salud correspondiente.
- Libro del Edificio incluyendo el Manual de Uso y Mantenimiento.

En cualquier caso, se podrán adjuntar cuantos documentos se consideren necesarios añadir, para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

Para edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de

los objetivos de calidad acústica establecido en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

3.- Tramitación.

La licencia de edificación se tramitará según lo establecido en los artículos 73 y siguientes de las presentes Normas.

Artículo 33. Actuación individualizada

En Suelo Urbano Consolidado se podrá edificar en aquellos terrenos que reuniendo las condiciones legales tengan la condición de solar, de conformidad con el artículo 43 de la LOTUR, mediante la petición de licencia y concesión de la misma, realizando previamente las cesiones de terrenos que correspondan en su caso, con el límite del 10% de la superficie total de la finca señalado en el artículo 44.2.b) de la LOTUR y asegurando el peticionario la ejecución de las obras de urbanización que le correspondan.

Artículo 34. Patrimonio municipal del suelo

1.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 179 y 180 de la LOTUR, integrarán el patrimonio municipal de suelo los bienes inmuebles patrimoniales de titularidad municipal que resulten clasificados por el presente Plan como suelo urbano o urbanizable y los obtenidos como consecuencia de cesiones o permutas, ya sea en terrenos o en metálico, a resultas de expropiaciones urbanísticas de cualquier clase o del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico; así como los suelos clasificados como urbanizable no delimitado o no urbanizable genérico reservados por el presente Plan para su adquisición y posterior inclusión en el patrimonio municipal del suelo.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 de la LOTUR, los fondos y el suelo integrado en el patrimonio municipal de suelo se destinará a cualquiera de las siguientes finalidades:

- Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones Públicas.
- Conservación o mejora del Medio Ambiente, protección del Patrimonio Histórico Artístico y renovación del Patrimonio Urbano.
- Actuaciones públicas para la urbanización y ejecución, en su caso, de sistemas generales, dotaciones, servicios y equipamientos públicos locales o generales.
- Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio municipal de suelo.
- Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.
- La participación en entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.
- A la propia planificación y gestión urbanística incluido el pago en especie mediante permutas o compensaciones de los terrenos destinados a cualquiera de las actuaciones descritas en el presente apartado.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Artículo 35. Función del Plan General Municipal en orden al Derecho de Propiedad

El Plan General Municipal y su desarrollo mediante planeamiento subordinado y complementario someten el régimen urbanístico del derecho de propiedad, actuando dentro del marco que la Ley y sus disposiciones a tal efecto establecen.

Artículo 36. Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable

1.- Los titulares de suelo tienen derecho a desarrollar sobre el mismo el aprovechamiento urbanístico permitido por el presente Plan.

2.- Son deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 44, 58 y 60 de la LOTUR, y en concreto la cesión a la Administración actuante del 10% del aprovechamiento medio libre de cargas.

Artículo 37. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano Consolidado

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado estarán sujetos a los requisitos y disposiciones que respecto a alineaciones, aprovechamiento de la parcela y volumen edificable se señalen en el presente Plan, así como a completar a su coste la urbanización necesaria, y sus derechos y deberes serán los establecidos en el artículo 44.2 de la LOTUR.

Artículo 38. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo no urbanizable

Los propietarios de suelo no urbanizable estarán sujetos a los requisitos y disposiciones dispuestas respecto a su uso y destino en el presente Plan y de conformidad con el artículo 47 de la LOTUR

Artículo 39. Transmisión del Suelo

La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

Artículo 40. Entes asociados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística, con las condiciones y requisitos contenidos en el artículo 10 de la LOTUR.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 41. Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General

1.- En el presente Plan General Municipal, el régimen urbanístico del suelo se determina por todos o por algunos de los extremos que a continuación se citan:

a) En orden a la gestión:

- Clasificando los suelos en urbano, no urbanizable y urbanizable.
- Dividiendo parte del territorio municipal a efectos de planeamiento y gestión en Sectores en suelo urbanizable y Unidades de Ejecución. (U.E.).
- Estableciendo los regímenes de actuación en todas y cada una de las Unidades de Ejecución que se delimitan en el Plan.

b) En orden al funcionamiento de la ordenación:

- Establecimiento de los sistemas generales.
- Determinando las infraestructuras necesarias para la ordenación y como mínimo las de agua, energía eléctrica y saneamiento.

c) En orden a la ordenación del término municipal:

- Estableciendo la calificación del suelo con diferentes tipos de usos.
- Determinando extremos de ordenación como:
 - Ocupación del suelo, densidades, edificabilidades.
 - Alturas máximas y mínimas.
 - Delimitación de las áreas públicas y privadas.
 - Establecimiento de las alineaciones.
 - Expresión de los usos y edificaciones que se consolidan, de los que se proponen y de los que se quedan fuera de ordenación.
 - Tipologías constructivas.
 - Los elementos, zonas o áreas de especial protección.
 - Otro tipo de especificaciones ambientales para los espacios públicos.

2.- Todas o parte de estas determinaciones, se desarrollan en los denominados "Planos de Ordenación", a lo largo de las presente Normas Urbanísticas.

Artículo 42. División del Territorio Municipal

1.- El Plan define como Unidades de Ejecución aquellas zonas que participan de cierta unidad morfológica o funcional.

2.- Las Unidades de Ejecución son espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la LOTUR.

El Ayuntamiento, a iniciativa propia o de interesado podrá proceder a reajustar las delimitaciones propuestas con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 de la LOTUR.

Artículo 43. Edificios fuera de ordenación

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 101 de la LOTUR, se considera como edificios fuera de ordenación a aquellos edificios e instalaciones que resulten disconformes con el presente planeamiento, aplicándose el siguiente régimen:

a) En suelo urbano, se consideran fuera de ordenación a aquellos edificios e instalaciones señalados en los apartados 3 y 4 del artículo 178 de las presentes Normas. En concreto, a los relacionados expresamente en el apartado 4 o los que incurran en cualquiera de los supuestos definidos en dicho apartado, se les aplicará el régimen definido en el artículo 101.2 de la LOTUR.

En los edificios que se encuentren en disconformidad con el presente Plan pero que no entre en ninguno de los supuestos referidos en el apartado anterior, tendrán también la calificación de fuera de ordenación, pero en ellos se permitirá la ejecución de cualquier tipo de obra, salvo las de aumento de volumen, hasta en tanto en cuanto sean derribados, momento en el cual serán edificadas de conformidad con las prescripciones del presente Plan. Igualmente se permitirán los cambios de uso, siempre y cuando no sean incompatibles con la nueva ordenación.

En los que se encuentren Fuera de alineación y que no se encuentren señalados expresamente en el listado del artículo 178.4, se les aplicará el régimen dispuesto en el artículo 44.3 de las presentes Normas.

En aquellas edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano no consolidado incluidas en el ámbito de Planes Especiales, y hasta tanto no se desarrolle éste, se permitirá la ejecución de obras de conservación, siempre que no supongan ampliación, incremento de volumen o cambio de uso, bajo la condición de que no resultarán indemnizables las mejoras que de las mismas se deriven, condicionándose la licencia que las autoricen a la inscripción de esta provisionalidad en el Registro de la Propiedad, en iguales términos a lo previsto en el artículo 6.2 de las presentes Normas. En el momento en que aprobado el planeamiento de desarrollo y finalmente dichos bienes no incurran en fuera de ordenación, a petición del particular interesado se podrá instar el cese del carácter provisional de las obras acometidas.

b) En suelo urbanizable, los edificios e instalaciones que una vez aprobados los planes de desarrollo incurran en fuera de ordenación, se regirán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 261.2 de las presentes Normas. En tanto en cuanto no se aprueben dichos planes, en estas construcciones podrán realizarse obras de conservación, siempre que no supongan ampliación, incremento de volumen o cambio de uso, condicionándose la licencia que las autoricen a la inscripción de esta provisionalidad en el

Registro de la Propiedad, en iguales términos a lo previsto en el artículo 6.2 de las presentes Normas. En el momento en que aprobado el planeamiento de desarrollo y finalmente dichos bienes no incurran en fuera de ordenación, a petición del particular interesado se podrá instar el cese del carácter provisional de las obras acometidas.

c) En suelo no urbanizable, a aquellos edificios e instalaciones existentes en el momento de aprobarse el presente Plan, se les aplicará el régimen previsto en los artículos 281.3.h) y 282 de las presentes Normas.

Artículo 44. Posición de la edificación respecto de la Alineación

1.- Respecto a las alineaciones, las edificaciones podrán estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es coincidente con la alineación.
- b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrán quedar fuera de alineación respecto a las alineaciones exteriores.

3.- En las edificaciones o instalaciones que a la entrada de vigor del presente Plan queden fuera de alineación y que no estén relacionados expresamente en el listado recogido en el artículo 178.4 de las presentes Normas, se permitirán la ejecución de obras de consolidación y mejora, pero en caso de sustitución de la edificación deberán alinearse conforme al presente Plan.

En el caso de que se trate de elementos o instalaciones inadecuadas, cuando se afectan obras mayores o de rehabilitación en la parcela, deberán respetar la nueva alineación.

Artículo 45. Criterio General

1.- La clasificación del suelo de conformidad con el artículo 38 y siguientes de la LOTUR constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determinar los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o tipo.

2.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO III. SUELO URBANO

Artículo 46. Suelo urbano

1.- El Plan General Municipal clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización o por estar consolidada por la edificación, merece su consideración como suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la LOTUR.

2.- Dentro de esta clase de suelo, se señalan aquellos ámbitos de suelo considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización, renovación o procesos de reforma interior. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

3.- Las modificaciones puntuales de la ordenación en suelo urbano consolidado que supongan cambios radicales en la ordenación y procesos de renovación urbana puede provocar su consideración como suelo no consolidado.

Artículo 47. Conversión en suelo urbano

1.- La conversión en suelo urbano del suelo urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente plan parcial o especial a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

2.- 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.

3.- 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 sea de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

- a) En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión o normativa que los sustituya.
- b) En los demás sistemas, la de recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 48. Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado

1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelo Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2.- Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas Normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

3.- En los suelos urbanos consolidados se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

- Renovación parcial o total de manzanas, o de la edificación.

- Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
- Cambio de uso.
- Reurbanización y mejora.

a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:

- Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitoria de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
- Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos a lo previsto en el presente Plan.

b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:

En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.

Los particulares presentarán y tramitar el Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.

En los Suelos Urbanos Consolidados de Uso Industrial se podrán efectuar actuaciones de ampliación de la actividad industrial sobre la propia parcela, cumpliendo la normativa que para tal actividad se marca en las presentes Normas y previo Proyecto de Edificación tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, quien podrá establecer las medidas correctoras o limitaciones justificadas que estime oportunas, debiéndose tramitar con carácter previo la oportuna Modificación Puntual del PGM.

c) Cambio de uso:

En las presentes Normas se posibilitan los cambio de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presente Normas Urbanísticas.

Una vez aprobadas definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.

d) Reurbanización y mejora:

En estas Normas se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.

CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 49. Suelo no urbanizable

1.- Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable aquel que, según lo dispuesto en los artículos 45 y 46 LOTUR, tiene algún tipo de protección a los efectos del desarrollo urbanístico. Se establecen dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Especial.
- Suelo No Urbanizable Genérico.

2.- Dentro del Suelo No Urbanizable Especial este Plan General Municipal distingue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la LOTUR, las siguientes subcategorías:

- a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, bajo la denominación de SNU Especial por instrumentos de Ordenación Territorial o SNU Especial Legislación Sectorial.
- c) Estar sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos, bajo la denominación de SNU Especial por Dominio Público.

3.- Dentro del Suelo No Urbanizable Genérico este Plan General Municipal distingue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la LOTUR, las siguientes subcategorías:

- a) Aquellos suelos donde concurra alguno de los valores referidos en el punto anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias, bajo la denominación de SNU Genérico por Valores Significativos.
- b) Aquellos suelos que, excepcionalmente y con igual justificación, por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano, bajo la denominación de SNU Genérico por Inadecuación para su Desarrollo Urbano.

4.- El Suelo No Urbanizable sirve de marco a actividades relacionadas con el disfrute del medio natural, que suponen un complemento y extensión de las propias del Suelo Urbano, por lo que puede ser objeto de acciones concretas que potencien sus características protegibles. Dichas acciones pueden estar orientadas a la erradicación de actividades inadecuadas o a la mejora de sus condiciones naturales para su mejor uso público.

5.- La normativa específica se coordina con la establecida a nivel regional en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (en adelante, PEPMAN) que continuará en vigor según la Disposición Transitoria 4ª de la LOTUR hasta el momento en el que se apruebe la Directriz de Protección del Suelo de La Rioja, señalando también los espacios protegidos por el mismo, siendo de aplicación el artículo 5.5 del PEPMAN con el objeto de dirimir las discrepancias entre lo dispuesto en el instrumento autonómico y el presente Plan.

6.- Los Planes Especiales que pudieren elaborarse en el futuro como complemento, bien a este Plan General Municipal, bien dentro de los previstos por la normativa regional o los de carácter nacional, establecerán sus determinaciones de forma coordinada con las de este Plan General Municipal, pudiendo servir de base para la modificación de la actual normativa en aspectos puntuales, si se considera necesario para la mejor consecución de los objetivos de protección perseguidos.

Artículo 50. Subcategorías de Suelo No Urbanizable

Con el objeto de proporcionar una normativa concreta y definida para cada una de las subcategorías definidas en el apartado anterior, en el presente Plan, se han distinguido las siguientes subcategorías, las cuales tendrán asignadas una ficha individual, de conformidad con lo dispuesto en el anexo Fichas de Suelo No Urbanizable y cuadro Resumen de las presentes Normas.

A. Suelo No Urbanizable Especial (artículo 45 de la LOTUR)

A.1. SNU Especial por Legislación Sectorial:

A.1.1. Huertas tradicionales del Iregua (SNUELS: HT).

A.1.1.2. Riberas de interés paisajístico (SNUELS: RR)

A.2. SNU Especial por Dominio Público

A.2.1. Protección Vías de Comunicación (SNUEDP: VC).

A.2.2. Cauces (SNUEDP: C).

B. Suelo No Urbanizable Genérico (artículo 46 de la LOTUR)

B.1. SNU Genérico por Valores Significativos

B.1.1. Agrícolas (SNUGVS: A).

B.2. SNU por inadecuación para su desarrollo urbano

B.2.1. Por Modelo de Desarrollo (SNUGIDU: MD)

B.2.2. Riesgo Geomorfológico (SNUGIDU: RG)

CAPÍTULO V. SUELO URBANIZABLE

Artículo 51. Suelo Urbanizable

1.- Este Plan General Municipal clasifica como suelo urbanizable el que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54 de la LOTUR, no tiene la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Se establecen dos categorías: suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

2.- En el suelo urbanizable delimitado este Plan General Municipal contiene las siguientes determinaciones:

- a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.
- b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- c) División del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General Municipal en planes parciales.
- d) Densidad estimada de viviendas, en función del equipamiento comunitario. Dicha densidad máxima es vinculante, y en ningún caso debe superar las 75 viviendas por hectárea.
- e) Disposiciones específicas a las que se condicionan los planes parciales.
- f) Aprovechamiento medio de cada uno de los sectores y de todo el suelo urbanizable delimitado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127 de la LOTUR.

En el suelo urbanizable no delimitado se determina:

- a) Criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.
- b) Previsión para dotaciones de sistema general con una superficie mínima del 5 por 100 de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.
- c) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

Artículo 52. Conversión en suelo urbanizable delimitado

- 1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUR, la conversión de un terreno en suelo urbanizable delimitado puede producirse por modificación del Plan General Municipal o por la aprobación de un Plan Parcial de los previstos en el artículo 76 de la LOTUR.
- 2.- La delimitación sectorial en suelo urbanizable no delimitado se hará de acuerdo con las condiciones señaladas en el art. 279 de las presentes normas.

CAPÍTULO VI. USOS GLOBALES Y ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO

Artículo 53. Definición de límites

Los usos globales y la estructura orgánica del territorio se establecen gráficamente en planos elaborados con los mismos criterios que la clasificación del suelo. Para el suelo clasificado como urbano y urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado, los usos globales y sus límites representan una visión de conjunto, desarrollada con precisión en otros juegos de planos.

Artículo 54. Usos globales

Se han distinguido ocho tipos fundamentales de uso urbanos dominantes para el municipio: el **residencial mixto**, el **residencial unifamiliar**, el **residencial unifamiliar disperso**, el **industrial**, el **comercial** y el **bodegas**.

El uso Residencial Mixto corresponde a la mezcla de residencia, actividad económica como el comercio, terciario y pequeñas actividades industriales, no molestas, propia de las zonas urbanas consolidadas.

El uso Residencial Unifamiliar corresponde a un uso principal de vivienda unifamiliar en tipologías adosada, aislada o pareada.

El uso Residencial Unifamiliar Disperso corresponde a un uso principal de vivienda unifamiliar aislada propia de entorno rural.

Con el uso industrial se señalan las zonas destinadas a este uso así como al de almacén, exposición y venta.

Con el uso comercial se señalan las zonas destinadas predominantemente a uso comercial y de servicios.

Con el uso bodegas se señala las zonas destinadas al uso bodeguero de elaboración y venta de vino.

CAPÍTULO VII.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 55. Instalaciones

Se han señalado con grafismos sin carácter dimensional aquellas instalaciones y obras fundamentales de la estructura del territorio que tienen una situación dispersa, como redes de energía eléctrica, depósitos generales de abastecimiento de agua, etc. Forman parte de los sistemas generales, aunque su señalamiento no supone una fijación rígida ya que son susceptibles de traslado.

Artículo 56. Sistemas generales

La estructura general y orgánica del territorio está integrada, además de por los usos globales e instalaciones fundamentales, por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano, y que constituyen los sistemas generales siguientes:

- a) Sistemas generales viarios.
- b) Sistemas generales de Espacios libres.
- c) Sistemas generales Dotacionales, públicos o privados.

Artículo 57. Sistema General Viario

El Sistema General Viario se limita al de Comunicaciones Viarias, estableciéndose por el Plan las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su ulterior precisión o desarrollo en detalle de los sistemas generales de comunicación y del entorno de estos sistemas.

El sistema general viario comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal.

Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas o municipales. Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establecen por este Plan General Municipal las siguientes:

- En suelo urbano, las derivadas del uso específico asignado en el Plan.
- En suelo urbanizable delimitado, las indicaciones vinculantes para la redacción del correspondiente plan parcial en el que se incluya.
- En suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado, se establece por este Plan General Municipal y por razones de ordenación urbana una franja coincidente con la zona de dominio público y conceptuada como "suelo no urbanizable especial por dominio público de infraestructuras" en la que se establece un régimen específico de incompatibilidad, en el Título Octavo de las presentes Normas.

Este sistema general se compone de:

- Red Viaria Estatal. Se ha recogido la red existente, así como las previsiones de enlace a la misma partir del Estudio Informativo del enlace a la A-68.
- Red Viaria Autonómica. Se ha recogido la red existente.
- Reserva de Terrenos para la construcción de futuros trazados.

Este sistema general se ha señalado gráficamente en los planos correspondientes.

Se ha completado, para mayor comprensión del sistema, con una serie de vías de carácter sectorial o intersectorial, pertenecientes a sistemas locales, que no llegan a tener el carácter requerido para constituirse como sistema general y por lo tanto no se incluyen en el mismo.

En los casos de los viarios no existentes, la documentación tiene el rango de esquema adimensional, pudiéndose admitir pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes proyectos, que deberán asimismo definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces. Estos últimos se han representado

de manera esquemática, excepto para los ya ejecutados o aquellos con proyecto de urbanización aprobado en los que el trazado se ajusta al real, aunque también con un carácter no-dimensional y susceptibles en cualquier caso de mejoras y modificaciones por parte de los organismos competentes.

Artículo 58. Sistema general de espacios libres Zonas Verdes

1.- Se indican los espacios libres públicos que constituyen el sistema general, diferenciando las reservas propias del planeamiento parcial y suelo urbano no consolidado y las zonas verdes de suelo urbano de carácter local (jardines, zonas de recreo y expansión).

2.- En los sistemas generales de espacios libres Zonas Verdes previstos se permiten todos los usos de carácter recreativo y deportivo públicos, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias y de uso equipamiento público que no rebasen la ocupación del 5% sobre rasante y del 100% bajo rasante, de la superficie de la zona verde en servicio en el momento en que se proyecten aquellas. Su altura máxima será de 10 m.

Artículo 59. Sistema general de espacios libres de Protección de la Naturaleza

Se indican los espacios libres destinados a acciones de Protección de la Naturaleza encaminados a la mejora de los valores naturales y ambientales del entorno en el que se ubican, como pueden ser recuperación de espacios de ribera, reforestación de laderas, creación de corredores ecológicos o recuperación de paisajes rurales.

Las actuaciones a llevar a cabo en estos espacios se limitará en la medida de lo posible a restaurar los valores ambientales de su situación original, a asegurar la protección física del lecho fluvial y de las arboledas más importantes, a recuperar las especies vegetales propias del entorno y a frenar los procesos de erosión de las laderas.

Artículo 60. Sistema general Dotacional

1.- Aquellos centros al servicio de toda la población de carácter administrativo, cultural, educacional, sanitario, social, religioso, infraestructural, cementerios o comercial, han quedado señalados en la documentación gráfica.

2.- El grafiado contenido se corresponde con su disposición actual y su carácter no es dimensional por ser centros susceptibles de ampliación o cambio de ubicación, definiéndose su uso y régimen con precisión en la parte del Plan que desarrolla el suelo urbano.

3.- Los sectores o zonas de suelo urbanizable y los suelos urbanos no consolidados destinados al sistema general dotacional se han señalado de manera análoga a lo referido en los dos apartados anteriores.

Artículo 61. Sistemas locales

1.- La estructura orgánica del territorio se complementa con los siguientes elementos determinantes, a escala local, del proceso urbano:

- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres Zonas Verdes.

c) Estacionamientos.

d) Dotaciones comunitarias.

2.- La previsión de estos elementos, designados genéricamente en estas Normas con el nombre de sistemas locales, completa, a nivel local, los sistemas generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los sistemas generales.

3.- La ordenación de los sistemas locales que se haga en planes especiales, de reforma interior o en planes parciales deberá ser coherente con los sistemas generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemas y previsiones a que este Plan responde.

Artículo 62. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas

1.- La Administración actuante podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas por cesión obligatoria, expropiación, ocupación directa o convenios urbanísticos que recojan otras modalidades.

Otras Administraciones podrán utilizar la expropiación dentro de sus competencias, principalmente en suelo no urbanizable.

2.- En caso de actuaciones en suelo urbano o urbanizable que se deban adelantar a la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renuncia a los derechos de titularidad hasta el momento de la ejecución de la unidad de ejecución en que estén incluidos los terrenos.

3.- Las dotaciones locales incluidas en unidades de ejecución con aprovechamiento lucrativo que se ejecuten mediante los sistemas de cooperación, compensación o concesión de obra urbanizadora, se obtendrán como resultado de reparcelaciones o proyectos de compensación y sus derechos se adjudicarán en dichos ámbitos.

4.- Cuando se actúe por ocupación directa en suelo urbanizable, la Administración podrá materializar los aprovechamientos correspondientes a titulares de terrenos afectados por sistemas generales en unidades con exceso de aprovechamiento respecto al medio, preferentemente en el mismo sector. En cualquier caso deberá haber correspondencia entre los plazos de ocupación del suelo y los del proceso urbanístico de los terrenos de destino.

5.- Las dotaciones locales de suelo urbano no incluido en unidad de ejecución podrán obtenerse por simple cesión, salvo que se considere necesaria la posterior delimitación de una unidad de ejecución. En dicho caso se deberá estudiar la inclusión o no del ámbito en el suelo no consolidado.

Artículo 63.- Titularidad y afectación del suelo

1.- El suelo que el Plan afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público determina la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público y opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa, ocupación directa, o cesión gratuita en los casos en que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará bajo el régimen de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

2.- La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

CAPÍTULO VIII. AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 64. Alcance

1.- El Plan General Municipal propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- a) En suelo urbano no incluido en el ámbito de los Planes Especiales, los usos pormenorizados correspondientes a su zonificación (usos de referencia) se determinan en el plano de ordenación detallada del suelo urbano. Para la posibilidad de implantar un uso concreto debe consultarse la "Tabla de usos coexistentes con el de referencia", anexa al artículo 146 de las presentes Normas.
- b) En suelo urbano incluido en Planes Especiales y en suelo urbanizable delimitado, cada ámbito o sector tiene un uso global o dominante, definido en los artículos 250, 255 y fichas de los sectores de las presentes Normas. El redactor del planeamiento especial y parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con lo establecido en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" y las limitaciones del artículo 65 y siguientes de las presentes Normas. La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas, una vez definidas éstas, se hará con la mecánica del punto anterior.
- c) En suelo urbanizable no delimitado, la definición del uso global de las zonas correspondientes a los sectores que se delimiten se hará de acuerdo con lo expresado en el Título VII de estas Normas. En dicho título se indica también el régimen de usos aplicable en tanto no se delimiten sectores de planeamiento.
- d) En suelo no urbanizable, dentro de los usos permitidos por la Ley y en las condiciones de tramitación específicas de esta clase de suelo, se establecen mayores limitaciones para el suelo protegido, recogidas en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" en su parte específicamente concebida para esta clase de suelo.

2.- La implantación de usos que no sean el dominante establecido para la parcela, aunque estén considerados como compatibles con el de referencia en la tabla anexa al artículo 65 de las presentes Normas, requiere en ciertos casos un pronunciamiento previo de la Corporación, que estudiará la incidencia de la actividad en la zona y podrá rechazar los que por razones de tamaño, naturaleza, intensidad o proliferación puedan considerarse contrarios a los criterios globales de ordenación de este Plan.

Se entienden como usos dominantes los siguientes:

- a) En uso "residencial mixto", la vivienda y los usos complementarios.
- b) En uso "residencial unifamiliar", la vivienda unifamiliar.
- c) En uso "residencial unifamiliar disperso", la vivienda unifamiliar aislada de entorno rural
- d) En uso "industrial", la industria y el almacenado.
- e) En uso "comercial" todos los usos terciarios.
- f) En uso "bodegas" los usos relacionados con elaboración, almacenaje y venta de vino.

Se consideran sujetos a este trámite de pronunciamiento previo de la Corporación, los usos no dominantes que se planteen en edificio exclusivo (para usos de referencia residenciales) o superen los 4.000 m²t (para uso de referencia "industrial"). Todos ellos deberán presentar previamente a la solicitud

de licencia un estudio en el que se analicen aspectos como accesibilidad, incidencia en el tráfico, afección a vías públicas, molestias a vecinos y, en general, todas las relacionadas con aquélla. La resolución correcta de dichos temas será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.

Artículo 65. Cuadro de afinidad e incompatibilidad

Se realiza un cuadro, que se aplica con los criterios del artículo anterior, para suelo urbano incluido en el ámbito de Planes especiales, y para el suelo urbanizable, y que cruza usos pormenorizados (o de referencia) situados en la columna izquierda de la tabla, con usos globales (o dominantes) de los sectores del suelo urbanizable, situados en la derecha de la primera fila de la tabla. Para el suelo no urbanizable, se introduce un cuadro de usos en el Anexo de las presentes Normas.

Uso de referencia (uso pormenorizado)	A	B	C	D	E	F
RESIDENCIAL ORDENACION CERRADA	○	●	●	●	●	●
RESIDENCIAL ORDENACION ABIERTA	○	○	●	●	●	4
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	○	○	○	●	●	4
RESIDENCIA ESTUDIANTES	○	●	●	●	●	●
DOTACIÓN RESIDENCIAL NO VIVIENDA	○	○	1	●	●	●
COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA	○	○	●	●	●	●
HOTEL	○	○	○	○	○	○
BODEGA	○	●	●	○	●	○
COMERCIAL	○	●	●	●	○	●
COMERCIAL GRANDES SUPERFICIES	●	●	●	●	○	●
MERCADO DE ABASTOS	○	●	●	●	○	●
MERCADO MAYORISTAS	●	●	●	○	○	●
CASH & CARRY	○	●	●	○	○	●
OFICINAS	○	○	●	2	○	●
INDUSTRIAL	●	●	●	○	●	●
TALLER INDEPENDIENTE (excepto automóvil)	○	●	●	○	○	○
MATADERO	●	●	●	○	●	●
ALMACENADO	○	●	●	○	○	○
AUTOMÓVIL: EXPOSICIÓN Y VENTA	○	●	●	○	○	●
TALLER AUTOMÓVIL	○	●	●	○	○	●
ESTACIÓN DE SERVICIO	○	●	●	○	○	●
APARCAMIENTO DE TURISMOS EN EDIFICIO	○	●	●	○	○	●
COCHERA, HANGAR	●	●	●	○	●	●
ENSEÑANZA (infantil, primaria, secundaria)	○	○	1	●	●	●
GUARDERÍA	○	○	1	●	1	●
CENTRO ESTUDIOS UNIVERSITARIOS	○	○	●	●	●	●
FORMACIÓN PROFESIONAL	○	○	●	○	●	●
TALLERES OCUPACIONALES	○	●	●	○	●	●
DOTACIÓN CULTURAL	○	○	1	1	○	○
SANITARIO: CONSULTORIO, DISPENSARIO	○	○	●	1	○	●
SANITARIO: CLÍNICA, HOSPITAL	○	○	●	●	●	●
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	○	○	●	1	○	●
SERVICIOS PRIVADOS	○	○	●	1	○	●
SERVICIOS PÚBLICOS	○	○	1	1	○	○
DOTACIÓN ASISTENCIAL NO RESIDENCIAL	○	○	1	1	○	●

DOTACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL	●	●	●	○	●	●
DOTACIÓN RELIGIOSA	○	○	1	●	●	●
DOTACIÓN DEPORTIVA	○	○	1	1	○	●
ESPECTÁCULOS / DISCOTECA	○	●	●	●	○	●
RESTAURANTES - BARES	○	○	○	○	○	○

Uso dominante del sector o zona (uso global)

A.-RESIDENCIAL MIXTO

B.-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

C.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DISPERSO

D.- INDUSTRIAL

E.- COMERCIAL

F.- BODEGA

CUADRO DE AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD

○ - PERMITIDO

● - PROHIBIDO

1 - PERMITIDO COMO DOTACIÓN DEL SECTOR

2 - VINCULADOS AL USO DOMINANTE

3 - SI SE ADMITEN USOS PRIVADOS EN LA ZONA

4 - EN FUNCIÓN DEL IMPACTO PREVISIBLE

Artículo 66. Limitaciones del cuadro

1.- En caso de que un uso no esté expresamente contemplado en el cuadro, se escogerá aquel que por naturaleza y finalidad más se asemeje al pretendido.

2.- Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que por su intensidad de uso supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo el Plan establece y las generales que se deducen de la legislación vigente. Si con ello no fuera suficiente se redactará un plan especial de los previstos en el artículo 77 de la LOTUR, en el que se atenderá a determinar en qué medida la introducción del uso no previsto en el cuadro ha de suponer un impacto en el medio en que pretenda asentarse.

Artículo 67. Regulación detallada en cada clase de suelo

1.- Una regulación más detallada de los usos previstos se encuentran en los capítulos de las Normas que desarrollan cada clase de suelo. En caso de contradicción prevalecerá lo dispuesto en la Norma específica de cada clase de suelo sobre lo dispuesto en la Tabla.

2.- Igualmente se regulará en ellas la intensidad de los usos compatibles con el dominante, y en las Normas de Uso las condiciones que deben darse para que sea posible la coexistencia de usos distintos en una determinada situación.

Artículo 68. Viviendas de Protección Oficial

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento respecto del porcentaje de viviendas de protección pública, estableciéndolas siguientes reservas:

- Los planes parciales que desarrollen suelo residencial deberán contener como mínimo el porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección que este Plan indica para cada sector, garantizando así el cumplimiento global de la reserva en esta categoría de suelo.

- Los planes parciales residenciales que se delimiten en suelo urbanizable no delimitado habrán de contener una reserva mínima del 30% para la ejecución de vivienda sujeta al algún régimen de protección.

Los terrenos del patrimonio municipal del suelo en los que el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo prevea la construcción de viviendas tendrán el destino previsto en el artículo 181 de la LOTUR, excepto los que se considera no compatibles con los fines señalados en dicho artículo, como los siguientes:

- Los calificados por el Plan como Uso "Residencial unifamiliar disperso"
- En el sector urbanizable con plan parcial aprobado R-3 la reserva de vivienda protegida será la contemplada en el referido plan.

Artículo 69. Calificación Energética de las Viviendas y Calificación Passivhaus

En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 47/2007 se deberá certificar energéticamente las viviendas de nueva construcción o que se sometan a procesos integrales de reforma. En el término Municipal de Villamediana de Iregua todas las viviendas de nueva construcción deberán disponer de una calificación energética tipo **B** o superior.

A su vez en el plan se introduce la calificación Passivhaus que se fundamente en un consumo muy bajo de energía para calefacción y refrigeración, estableciéndose una mejora del 60% respecto al consumo estándar de un edificio nuevo con la mejor clasificación energética posible: clase A.

Según la definición del proyecto de investigación europeo "Passive-on", la casa Passivhaus en el clima mediterráneo tiene que cumplir las siguientes condiciones:

- Demanda de energía útil para calefacción máxima de 15 kWh/m²a.
- Demanda de energía útil para refrigeración máxima de 15 kWh/m²a.
- La envuelta exterior del edificio no puede tener una estanqueidad más alta de 1,0/h (medida con una presión de 50 Pascales).
- Consumo de energía primaria para calefacción, refrigeración, ACS y electricidad máximo de 120kWh/m²a.

A su vez en el caso de Villamediana de Iregua se introducen dos condiciones más:

- Construcción de un 50% de la obra con materiales de baja energía incorporada (<6MJ/kg) y de origen natural.
- Integración paisajística de las viviendas, mediante cubiertas vegetales, edificaciones semienterradas o apantallamientos vegetales.

El Ayuntamiento impulsará el cumplimiento respecto del porcentaje de viviendas Passivhaus, estableciendo una reserva en sectores residenciales mínima del 10% y cumpliendo este tipo de calificación energética en todos los nuevos edificios dotacionales públicos.

La acreditación del cumplimiento de la calificación Passivhaus se deberá realizar mediante presentación de certificado acreditativo emitido por un organismo oficial reconocido por el Ministerio de Industria como pueda ser el IDAE o el Passivhaus Institut en caso de ser acreditado oficialmente.

CAPÍTULO IX. ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS

Artículo 70. Adquisición del derecho a urbanizar

- 1.- La aprobación definitiva de este Plan 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 el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas o en los Planes Especiales de Reforma Interior si los hubiere, el derecho a urbanizar de los propietarios se adquirirá con su aprobación definitiva.
- 3.- En los terrenos clasificados como suelo urbanizable, se entenderá adquirido el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial.

Artículo 71. 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 Plan, 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 9.2 de las presentes Normas.

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.

Artículo 72. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

- 1.- 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.
- 2.- La aceptación de las obras de urbanización por parte de la Administración, tal y como se describe en el artículo 47 de las presentes Normas se considera suficiente para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 73. Plazos para la solicitud de la licencia de edificación

- 1.- Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo especificación en contrario por el Plan de conformidad con el apartado siguiente, son los siguientes:
 - En parcelas calificadas como dotación privada 10 años.
 - En parcelas calificadas como industriales 6 años.
 - En el resto de los casos de usos privados 8 años.

2.- Los P.E.R.I. y planes parciales podrán proponer justificadamente plazos distintos a los generales.

Artículo 74. Adquisición del derecho a edificar

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

Artículo 75. 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 82 de estas Normas.

Artículo 76. 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.

Artículo 77. Terrenos no edificados y edificados parcialmente

1.- Se consideran terrenos no edificados los siguientes:

1.1. 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) Puedan considerarse 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 la que se asiente.

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

2.- Se consideran 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, con dimensión igual o superior a la parcela mínima en la zona. En estos casos le serán de aplicación las disposiciones sobre derechos básicos de los propietarios a la parte no edificada, como si se tratase del supuesto primero de este artículo.

3.- Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que por su naturaleza se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenamiento de intemperie, chatarrerías, etc.) se consideran edificadas a estos efectos.

4.- No se impone un plazo para el cumplimiento del deber de edificar 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.

TÍTULO CUARTO. DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPÍTULO I. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 78. Actos sujetos a licencia

1.- Están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la LOTUR y demás normativa, los actos de uso y edificación del suelo y del subsuelo tales como los siguientes:

A.- Acciones sobre el territorio:

- Movimiento de tierras.
- Extracción de áridos, explotación de minas y canteras.
- Acopio, depósito, incineración y vertido de materiales.
- Actividades transformadoras (lavado de áridos, hormigoneras, aserraderos, etc.)
- Sondeos y prospecciones.
- Eliminación de arbolado, arbustos y monte bajo.
- Limpieza y desbroce de solares.
- Divisiones y alteraciones de carácter urbanístico en la configuración de parcelas.

B.- Obras:

- De nueva planta, reforma, ampliación o menores.
- Conservación, reparación y mejora de edificios.
- Subdivisión o agrupación de viviendas o locales.
- Demolición total o parcial.
- Cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- Instalación y funcionamiento de grúas, barracones y otros medios auxiliares en las construcciones.
- Primera utilización de los edificios.

C.- Elementos añadidos a los edificios:

- Colocación de elementos permanentes visibles desde la vía pública (rótulos, toldos, alarmas, etc.).
- Instalación de antenas, chimeneas, aparatos de aire acondicionado, etc.

D.- Actividades:

- Nueva instalación de todo tipo de uso.

- Modificación, ampliación, sustitución o ampliación de usos.
- Implantación de actividades en viviendas.
- Cambio de titularidad.
- Apertura de despachos profesionales.
- Funcionamiento (primera utilización).

E.- Urbanización:

- Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes en espacio público o privado.
- Instalaciones de infraestructura.

F.- Uso público:

- Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.

Será objeto de nueva licencia la modificación, sustitución o cambio de cualquier elemento cuando pueda suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.

2.- En función de lo establecido en los artículos 2 y 3 de la ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no podrá exigirse por parte de las administraciones del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad que sujeten previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente. Por otra parte tampoco estarán sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios, ni será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras que afecten al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 m², siempre que no requieran la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2. de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. La tramitación de las obras y actividades mencionadas se realizará conforme se establece en los artículos 100 y 101 de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- En el Título Octavo de las presentes Normas se indican las actividades que necesitan autorización previa en suelo no urbanizable.

Artículo 79. 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 Normas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, 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.

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.

4.- Una vez obtenida cualquiera de las licencias descritas y con carácter previo al comienzo de las obras, los solicitantes deberán presentar fianza, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, por valor mínimo del 3 por 100 del presupuesto de ejecución material de las obras mayores de edificación y por el valor que determine el ayuntamiento en el resto de los casos, como garantía de la correcta reposición de los servicios y bienes municipales y como garantía de la gestión de los residuos de la construcción. Esta fianza deberá ser constituida durante un plazo que comprenda desde el inicio de las obras hasta 1 año después de haber finalizado las obras objeto de la licencia.

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

6.- De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder licencia para usos, obras o instalaciones provisionales, siempre que no supongan dificultad para la ejecución de los Planes, con las siguientes condiciones:

- a) Que se entienda justificado el objeto de la licencia y tenga un carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
- b) Compromiso del propietario de retirar la instalación al finalizar el uso, o proceder a la demolición cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 80. Solicitud de licencia

1.- La solicitud se formulará en escrito 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.

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

El formato de presentación de dichos documentos es el DIN - A4.

La utilización de los impresos oficiales correspondientes y su cumplimentación completa facilitarán la tramitación sin interrupciones ni demoras.

3.- Para los edificios integrados en las Ordenanzas del Casco Histórico y otros edificios de interés incluidos en el Catálogo (Capítulo IV del Título V), les será de aplicación, además de los siguientes artículos, lo dispuesto en el artículo 233 de las presentes Normas.

Artículo 81. Otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local, sin perjuicio de lo indicado en los artículos 194 y 195 de la LOTUR.

Artículo 82. Iniciación y caducidad

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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 los artículos 82 y 146.1 de la LOTUR.

Artículo 83. Clasificación

1.- 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:

- 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.
- Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
- Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
- Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
- 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:

- 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).
- 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).
- En edificios colectivos, los que supongan cambio de ubicación o aumento de número de elementos de fontanería (fregaderos, baños...).
- 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 un 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.

2.- 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.

Artículo 84. Señalamiento de alineaciones y rasantes

- 1.- Antes del comienzo de las obras se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan.
- 2.- Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.
- 3.- 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.

Artículo 85. 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.
- 2.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia compulsada de la escritura de propiedad del terreno donde se pretende edificar, o documento equivalente que acredite la titularidad, si así lo requiere el Ayuntamiento.
- b) Si el solicitante de la licencia no es el titular, documento notarial que acredite su representación.
- c) Cédula urbanística, si estuviera implantada. Si se carece de la misma, y en los casos en los que se considere necesario, se aportará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente. Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.
- d) Cuando proceda, documentación referida a la vinculación entre el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados. En cualquier caso quedará garantizada la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con los Planes de Ordenación y la legislación vigente deban ser de titularidad pública.
- e) 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.
- f) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
- g) 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.
- h) 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, número 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 la ordenación aplicable.

Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento. Este último aspecto no será necesario en el suelo no urbanizable.

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, y en las fachadas principales incluyendo las de los edificios colindantes cuando existan, 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.

Planos de información del frente de fachada de las calles afectadas, a escala mínima 1/100, con ubicación de arbolado, servicios, mobiliario urbano, vados, pasos de peatones y cualquier otro elemento significativo relacionado con el tránsito peatonal o de vehículos y donde aparezca acotada la anchura de acera y de calzada. Deberá especificarse claramente la propuesta de ocupación de dominio público durante la obra, con acotaciones de la misma respecto al frente de fachada y medianiles, describiendo los elementos que se situarán en dicha ocupación y su situación dentro de la misma.

c) Pliego de condiciones y presupuesto.

d) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

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.

4.- 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.

Artículo 86. Documentación de la licencia de obras de urbanización

1.- 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 20% 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.

2.- 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. Estudio de la eficiencia energética del alumbrado público conforme a la normativa vigente.

- 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.

Artículo 87. 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 de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen 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 función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 88. 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 Plan que establezca las condiciones de parcelación describiéndose la finca a parcelar y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación. En ella se justificarán, si es necesario, los aspectos referidos a edificabilidad y aprovechamiento contenidos en el punto primero de este artículo. 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.

4.- Las agrupaciones de parcelas, aunque no necesitan licencia de parcelación propiamente dicha, deben de ser comunicadas al Ayuntamiento previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 89. Demoliciones 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 dirigirlas.

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 el 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 tratara a los efectos de presentación de documentos.

Artículo 90. Instalación y funcionamiento de grúas

1.- Con la solicitud de licencias para la instalación y funcionamiento 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 tendrá 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 favorables en lo que es 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 150.253'03 euros, 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.

d) 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.

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

Artículo 91. 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.

Artículo 92. Obras de urbanización en interior de parcela

1.- 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:

2.- 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.

3.- 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.

4.- El señalamiento del plano rasante de referencia para cada uno de los cuerpos constructivos se atenderá a los criterios expresados en las Definiciones (artículo 12 de las presentes Normas). En supuestos complejos en los que no pueda deducirse de dichos criterios generales, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción.

5.- 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. Se prestará especial 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.

Artículo 93. Telecomunicaciones. Estaciones base, antenas y demás instalaciones

1.-Teniendo en cuenta el extraordinario desarrollo de las nuevas formas y tecnologías de comunicación radioeléctrica (telefonía móvil, telefonía fija por radio), que se suman a las tradicionales de radio y TV, y la necesidad de despliegue de los distintos operadores autorizados se considera necesaria la elaboración de un planeamiento especial o sectorial al respecto, bien sea por el propio Ayuntamiento o por todos los operadores interesados.

2.- Transitoriamente, y en tanto no se disponga de dicho planeamiento de despliegue, y a fin de no paralizar el proceso de implantación de las nuevas tecnologías de comunicación, el Ayuntamiento podrá autorizar las instalaciones en los supuestos siguientes:

a) Cuando exista un planteamiento de despliegue parcial o instalaciones concretas, por una "mesa de operadores" de la que formen parte todos los operadores de telecomunicación interesados que, al menos, permita por la vía de la compartición reducir el impacto de las instalaciones.

b) Cuando se solicite la instalación como autorización temporal, por un plazo máximo de diez años, y se asuma por el interesado el carácter de precariedad de la instalación y el compromiso de que, una vez transcurrido dicho plazo, si se deriva del planeamiento sectorial citado la necesidad de modificar o retirar la instalación, se desmonte ésta sin derecho a indemnización.

En ambos supuestos, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las instalaciones deberán ser desmontables, y las obras de carácter reversible, salvo las que se consideren como mejoras de la finca o inmueble con carácter permanente.
- Debe aportarse la conformidad de la propiedad a las obras e instalaciones, así como los compromisos acordados en orden a la realización de las obras, conservación de las instalaciones, mejoras o refuerzos integrados con carácter permanente y reposición de elementos afectados al desmontar las mismas. Las estaciones situadas sobre edificios residenciales, de oficinas o dotacionales se tramitarán como actividades M.I.N.P.
- Las casetas deberán tener dimensiones en planta no superiores a 2'75 ml. Su altura, medida desde el nivel de pavimento – comprendidos por tanto la bancada o estructura soporte y el espacio entre esta y el forjado – no superará los 3,40 m.
- En las instalaciones sobre edificios en medio urbano (excepto polígonos industriales).
- Las fincas que recaigan sobre plazas, parques o espacios abiertos que permitan perspectivas lejanas, espacios o elementos protegidos podrán rechazarse como ubicaciones inadecuadas. Cuando sea necesario instalar una antena en las inmediaciones de un parque o plaza de gran dimensión, en los que sea prácticamente imposible desenfilarla de vistas el Ayuntamiento podrá admitir mástiles y antenas, que por su escasa altura, esbeltez, cuidado diseño e, incluso, camuflaje, puedan considerarse de bajo impacto.
- Si es necesaria la previsión de caseta por no disponer de local adaptable a ese uso, se situará de suerte que no pueda ser vista desde las calles o espacios libres adyacentes en el frente correspondiente al edificio.
- Las antenas y sus estructuras de soporte no superarán en más de 3'50 m. la altura del elemento al que se adosen, cuando éste sea un casetón de ascensor, caja de escaleras o similar, o de 5 m. sobre la altura de edificación (medida ésta en la cara inferior del último forjado de planta completa). Los requerimientos de situación serán similares a los exigibles a las casetas.
- El despliegue de antenas será proporcionado a la altura y características del mástil soporte.
- En las instalaciones en medio rural o polígonos industriales se analizará la posible afección a espacios o elementos protegidos, el tipo de mástil y su diseño, así como la inexistencia de otros elementos semejantes en la misma área, pudiendo rechazarse ubicaciones o soluciones que se consideren inadecuadas. En los cerros y tesos del término municipal sólo se admitirá una torre, que deberá ser susceptible de compartición, sometida a una previa mesa de operadores y con una línea de suministro eléctrico que no contenga torres en las inmediaciones de la torre soporte

Artículo 94. Modificaciones

1.- 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.

2.- En la documentación a presentar a la terminación de las obras se constarán 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.

Artículo 95. 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 incluidos en unidades de ejecución 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 reparcelación 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, debiendo modificarse el 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.

2.- Si hubiese redactado proyecto por parte de las unidades técnicas municipales respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

3.- 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.

4.- Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, se 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 la obtención de 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.

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.

Artículo 96. Otras obligaciones del propietario o promotor

El propietario está obligado a:

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

- Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- No ocupar el espacio público colindante, salvo lo dispuesto sobre vallado de protección en el artículo 168 de las presentes Normas. No se permite por tanto el depósito de materiales, instalación de grúas, elementos auxiliares, etc., en el espacio de dominio público. Los sistemas constructivos de la cimentación se ajustarán también a estos criterios, no tolerándose excavaciones o formación de taludes en terreno público para facilitar las obra, objeto de licencia. En casos justificados y excepcionales el Ayuntamiento podrá establecer tolerancias al respecto.
- 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, aparte de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.
- Construir o reponer la acera, el semivial y los servicios frente a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo anterior.
- Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.
- Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del número de 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).

Artículo 97. 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 artículo 40 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. También se deberá incluir el certificado de calificación energética definitiva de la edificación. Toda la documentación referente a afecciones de servicios públicos y espacios públicos, así como las planta baja y sótanos de la edificación se facilitará a su vez en formatos digitales originales en coordenadas UTM, de manera que pueda ser insertada en la cartografía municipal.
- d) Se aportará copia de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, división horizontal.

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.- Transcurrido un año desde el otorgamiento de la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 79.4 de las presentes Normas, 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.

SECCCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES PREVISTAS EN ARTÍCULO 6 C) LEY 5/2002 DE 8 DE OCTUBRE Y EL DECRETO 62/2006 DE 10 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO DEL TÍTULO I, «INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA», DE LA LEY 5/2002

Artículo 98. Actividades previstas en artículo 6 c) Ley 5/2002 de 8 de octubre y el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002

Se excluirán de la tramitación que a continuación se desarrolla las actividades incluidas en la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que seguirán el procedimiento señalado en los artículos 100 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

1.- Solicitud y documentación.

Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en el artículo 6 c) Ley 5/2002 de 8 de octubre y el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002., que deberá ir firmada por el Promotor, se acompañarán los siguientes documentos:

- Proyecto técnico, por triplicado, de la instalación firmado por facultativo competente, en el que se incluirá una memoria ambiental que describa la instalación o actividad, su incidencia en el medio, las técnicas de prevención y las medidas correctoras de los efectos negativos sobre el medio ambiente.
- Documentación que sea preceptiva en los aspectos de prevención de incendios, de protección de la salud y generación de residuos y vertidos.
- Nombramiento de técnico director de obra.
- Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados.
- Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales, y especialmente las enumeradas en el artículo 6 a) y b) de la Ley 5/2002 de 8 de octubre.

El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a la normativa sobre la materia y demás legislación aplicable, ajustándose a lo establecido por la autoridad competente en materia de medio ambiente del Gobierno de La Rioja, en acuerdo correspondiente para la presentación de estos expedientes.

Se exceptúa de lo determinado en el párrafo anterior 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.

2.- Tramitación específica de las licencias.

El Ayuntamiento someterá la solicitud, junto con la documentación que la acompañe, a información pública y audiencia de los interesados por un período de veinte días, salvo los documentos y datos amparados por el régimen de confidencialidad con arreglo a la normativa vigente. Asimismo, solicitará a los órganos competentes informe sobre los aspectos de prevención de incendios, protección de la salud y generación de residuos y vertidos, que deberán ser emitidos en el plazo de treinta días desde su solicitud.

La resolución del Alcalde otorgando o denegando la licencia ambiental, que deberá notificarse al solicitante y al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, pone fin al procedimiento. Dicha resolución deberá dictarse en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de presentación de la solicitud, salvo que, debido a la complejidad del asunto, el órgano ambiental prorrogue este plazo mediante resolución motivada.

Transcurrido el plazo sin que hubiera recaído resolución expresa y no mediando paralización del procedimiento imputable al solicitante ni prórroga de plazo, se entenderá denegada.

La resolución que otorgue la licencia ambiental fijará un plazo para el inicio de la ejecución de las instalaciones o actividades, transcurrido el cual sin haberse iniciado por causas imputables a su promotor, aquélla perderá toda su eficacia, salvo que existieran causas debidamente justificadas en cuyo caso se podrá prorrogar el mencionado plazo.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnico Municipal, 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..

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2002 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, y en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes, al ser su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.- Reforma, ampliación o traspaso de actividades.

Los proyectos de reforma o ampliación se someterán al régimen de intervención cuando las características del proyecto reformado o resultante conlleven su inclusión en los supuestos que exijan control preventivo.

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

4.- Comprobación e inspección.

Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que estén 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.

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

El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por el 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.

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 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.

5.- 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 las sanciones previstas en el artículo 56.3 Ley 5/2002 de 8 de octubre, de protección del medio ambiente de La Rioja.

En el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua se llevará un Libro-Registro de las Actividades sometidas a Autorización, Declaración Responsable o Comunicación Previa, 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 Municipal.

Artículo 99. Actividades no incluidas en el reglamento (por su escasa entidad) pero que requieren medidas correctoras

1. Solicitud

Al solicitar la licencia municipal, se presentará por duplicado los siguientes documentos:

- a) Instancia.
- b) 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.

2. Tramitación:

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

- a) 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.
- b) Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad recogida en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre. 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 de que así no lo hiciera.

3. Otras disposiciones:

Serán de plena aplicación a estas licencias lo expresado para las actividades recogidas en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre relativas a subsanación de deficiencias, comprobaciones, licencias, caducidad, reforma, ampliación, traspaso, inspección y sus derechos, sanciones y recursos.

SECCIÓN 3ª. COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

Artículo 100. Clasificación

Se consideran objeto de tramitación especial como comunicación previa las siguientes solicitudes para obras o actividades:

1. OBRAS EN EDIFICIOS

1.1. OBRAS DE CONSERVACIÓN

En las que concurran las circunstancias siguientes:

- a) No precisen colocación de andamios.
- b) No afecten a edificios sometidos a algún régimen de protección.

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

1.2. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO MENOR

1.2.1. En viviendas:

Obras de demolición y construcción de tabiques, solados, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estuco y demás revestimientos y carpintería interior; en las que concurran las circunstancias siguientes:

- a) No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda ni se modifique el número de viviendas. Se acepta, no obstante, la agrupación de dos viviendas contiguas.
- b) No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes, especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- c) No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios afectados por Ordenanzas de protección de orden I,II,III, o estén en el área "Casco Histórico – Núcleo".

1.2.2. En locales no comerciales

Obras de acondicionamiento menor que no afectan a su distribución interior ni estructura, ni a conductos generales, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la CTE-DB-SI (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.).

1.2.3. Modificación del aspecto exterior:

En actuaciones individuales que impliquen modificación del aspecto exterior de los edificios por encima de planta baja (toldos, rejas, cerramiento de balcones, pinturas parciales, doble acristalamiento o doble carpintería, persianas) en las condiciones del artículo 83.c y con la documentación en él descrita.

Se entenderán comprendidas en este apartado las viviendas situadas en planta baja o entresuelo, viviendas adosadas, y en general, cuando no haya distinción de uso respecto de plantas superiores.

En locales de planta baja estarán comprendidas todas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de los elementos volados, salientes y elementos comunes de la fachada. En este caso no sería necesaria la autorización de la comunidad de propietarios.

2. ACTIVIDADES

2.1. CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIAS VIGENTES

Siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió licencia inicial, ni las medidas correctoras impuestas.

Están exceptuadas el traspaso de actividades recogidas en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre que no reúnan las condiciones establecidas en la Ley 5/2002 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, y en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002, siempre y cuando no se encuentren incluidas recogidas en la Ley12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

2.2. CAMBIO DE ACTIVIDAD PARA LOCALES CON LICENCIA EN VIGOR

Siempre que concurran la totalidad de los siguientes requisitos:

- El cambio se producirá tan solo entre actividades recogidas en la Ley12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, inocuas o el paso de una actividad recogida en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, a otra inocua.
- La nueva actividad deberá estar permitida en estas Normas.

- El cambio podrá realizarse sin obras, o con ejecución de aquellas para las que se permite el régimen de comunicación.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en la CTE-DB-SI.

2.3. APERTURA DE DESPACHOS PROFESIONALES

Están exceptuados aquellos que, necesitando de la instalación de equipos o utillaje especial, deban ser objeto de autorización específica.

2.4. ACTIVIDADES INOCUAS

Siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

- Que no pueda considerarse como actividad, ni precise de medidas correctoras.
- Que no precise obras de adaptación salvo que estas últimas sean de las comprendidas en el apartado 1.2.
- La nueva actividad deberá estar permitida por estas Normas respecto a usos permitidos o tolerados.

El local deberá cumplir las condiciones establecidas en el CTE

2.5. APERTURA DE ACTIVIDADES CONTEMPLADAS EN LA LEY 12/2012 DE 26 DE DICIEMBRE DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN DEL COMERCIO Y DE DETERMINADOS SERVICIOS.

Siempre que concorra la siguiente condición:

- Que no precise obras de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2. de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. OTRAS ACTUACIONES

3.1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se altere en más de 1 m. la rasante del terreno ni se afecte con las obras a ningún servicio o instalación pública.

3.2. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con las mismas limitaciones del apartado anterior.

3.3. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado.

3.4. Derribo de edificios de una planta y altura inferior a 4 m. o exentos de una planta.

3.5. Construcción o instalación de barracones de obra en terreno privado.

Se consideran objeto de tramitación especial como declaración responsable las siguientes solicitudes para obras o actividades:

1. OBRAS Y ACTIVIDADES EN LOCALES PARA DESEMPEÑAR LA ACTIVIDAD COMERCIAL

Obras que afecten al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 m², siempre que no requieran la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2. de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y se encuentren incluidas en la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Artículo 101. Procedimiento

1. COMUNICACIÓN PREVIA

El Ayuntamiento dispondrá del modelo correspondiente de comunicación previa en el que se detallará la documentación a presentar que como mínimo estará compuesta por los siguientes documentos:

- Memoria Valorada
- Comprobante de pago de tasas e impuestos
- Se acompañará de planos de estado actual y de propuesta en los siguientes casos:
 - Obras de reforma que supongan cambios en la distribución, o de ubicación de elementos como fregaderos y sanitarios.
 - Obras de reforma de fachadas de locales en planta baja.
 - Obras de reforma en portales.
 -

2. DECLARACIÓN RESPONSABLE

El Ayuntamiento dispondrá del modelo correspondiente de declaración responsable en el que se detallará la documentación a presentar que como mínimo estará compuesta por la señalada para comunicaciones previas así como los siguientes documentos:

- Proyecto de obra cuando así lo establezca el artículo 2.2. de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Memoria Justificativa del cumplimiento de la normativa estatal, autonómica y local, especialmente en lo relativo a Código Técnico de la Edificación, Reglamento electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificación, normativa de protección contra el ruido, accesibilidad, protección contra incendios y gestión de residuos.

Con la fecha de entrada en el registro del órgano competente para conocer de la actuación, se podrá iniciar la obra o actividad disponiendo el Ayuntamiento de un plazo de 1 mes para que notificar al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las Normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las actuaciones tramitadas por este sistema que vayan en contra de la legislación o planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la indicación municipal antes citada.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE USO

SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES

Artículo 102. 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. Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación.

Artículo 103. Situaciones consideradas

Se consideran, a efectos de estas Normas, 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.

Artículo 104.- 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 Locales comerciales y tiendas:
 - a) Comercio detallista tradicional.
 - b) Comercio en autoservicio.
 - c) Establecimiento por secciones.
 - d) Cash and Carry y venta al por mayor.
 - e) Venta directa en fábrica.
 - f) Conjuntos comerciales.
- 5. Oficinas:
 - a) Oficinas comerciales, financieras, bancos seguros.
 - b) Servicios profesionales y técnicos.
- 6. Enseñanza:
 - a) Guarderías infantiles.
 - b) Centros de Enseñanza Obligatoria, Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional y Artes y Oficios, otros Centros de enseñanza con más de 50 alumnos.
 - c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.
- 7. Sanidad:
 - a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
 - b) Clínicas, Hospitales, otros centros sanitarios.
 - c) Tanatorio
- 8. 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.
- 9. Religioso:
 - a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo.
 - b) Catequesis, pequeñas salas de reunión complementarias, etc.
 - c) Comunidades religiosas.
- 10. Actividades previstas en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre:

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 en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre.

En todo caso, debe entenderse que todo uso o actividad debe cumplir, además de sus condiciones específicas, las reguladas para las actividades en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre.

El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable. Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas, al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

Artículo 105. Usos no considerados

Los usos no considerados en el artículo anterior estarán a lo dispuesto en las Normas sobre Afinidad e Incompatibilidad de usos.

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.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS

SUBSECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

Artículo 106. Definiciones

a) *Vivienda unifamiliar*: es la que cuenta con acceso exclusivo desde el exterior, no existiendo elementos de otras viviendas en un nivel superior o inferior. Puede estar situada en parcela independiente o compartir parcela con otras viviendas de la misma tipología.

Se distingue:

- *Vivienda unifamiliar aislada o pareada*: cuando se desarrolla en cuerpo edificatorio independiente y aislado, que acoge sólo una o dos viviendas, en este caso adosadas lateralmente.
- *Vivienda unifamiliar adosada*: cuando se desarrolla en cuerpo edificatorio común a más de dos viviendas, adosadas lateralmente entre sí. Pueden compartir un garaje aparcamiento en planta sótano o semisótano.

b) *Vivienda colectiva*: edificio constituido por viviendas con accesos comunes, pudiendo ser en ordenación cerrada siguiendo alineaciones de parcela o en ordenación abierta siguiendo alineaciones de edificación.

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.

Artículo 107. Condiciones

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.

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.

Las habitaciones vivideras (concepto definido en el artículo 149 de las presentes Normas) deberán disfrutar de condiciones de ventilación e iluminación natural. Cuando la apertura de huecos no se produzca directamente al espacio libre por existir elementos intermedios que impidan la iluminación directa (terrazas profundas, falsas fachadas, celosías, columnatas, etc.) la merma de iluminación producida se compensará de forma suficiente a juicio del Ayuntamiento mediante una mayor superficie de los huecos de iluminación. No se permiten habitaciones vivideras que recaigan sobre soportales o pasajes de uso público, tanto en planta baja como en entreplantas.

Se prohíben las viviendas independientes en situación sótano o semisótano. Cuando la vivienda se desarrolle en varias plantas, la totalidad de habitaciones vivideras se ubicarán en las plantas sobre rasante, permitiéndose usos complementarios en el sótano. Los despachos, estudios o consultas anexos a la vivienda del titular no podrán situarse en sótano, aunque sí en semisótano.

Artículo 108. Programa mínimo y dimensiones

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad en La Rioja Decreto 51/2002 o normativa que la sustituya.

Artículo 109. Secado de ropa

La capacidad de secado para cada vivienda será proporcionada a su programa, debiendo equivaler como mínimo a la de 7,50 m. lineales de cuerda para las viviendas de 3 o más dormitorios y de 5 m. para el resto.

El secado deberá resolverse para cada vivienda de forma que se evite la visión de ropa tendida desde la calle o espacios públicos de cualquier tipo, y se recojan las aguas escurridas.

Cuando se adopte la solución de recinto tendadero, éste tendrá una superficie mínima de 2 m². Las celosías que se utilicen tendrán un diseño adecuado para impedir la visión y una altura no inferior a 1'80 m.

La admisión de tendaderos colectivos u otros sistemas alternativos, como la instalación de secadoras de aire caliente, se podrá admitir en función de la dificultad para utilizar los sistemas convencionales. Debe justificarse que su eficacia es equivalente o superior a la de éstos.

Artículo 110. Terrazas

Todas las viviendas deberán disponer de una terraza o espacio semiexterior sin necesidad de estar cubierto y pudiendo ser un cuerpo volado, orientado preferentemente hacia los patios interiores o espacios libres privados de la edificación, con una superficie mínima de 6 metros útiles.

Artículo 111. Basura

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE). Para su aplicación se ha de tener en cuenta que en el municipio de Villamediana de Iregua no se prevé la implantación del servicio de recogida de basuras a domicilio, por lo que no será exigible ni el espacio para contenedores ni la reserva del mismo que establece el CTE.

SUBSECCIÓN 1.2.: OTROS USOS RESIDENCIALES

Artículo 112. 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 de estudiantes, albergues juveniles, residencias de tercera edad, pensiones y casas de huéspedes, hoteles y moteles.

Artículo 113. 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 dormitorios en situación sótano o semisótano.

Tampoco se permiten en dichas situaciones cocinas, comedores, salas de actos y reuniones o locales que constituyan puestos de trabajo no esporádico.

No obstante, se tolerarán en sótano o semisótano los usos enumerados en el párrafo anterior (es decir, cocinas, comedores...) cuando concurran las condiciones siguientes:

- a) Parcelas con zonificación dotacional pública o privada.
- b) Tipología en edificación abierta, presumiéndose tal condición en los supuestos en que el índice de edificabilidad de la parcela sea igual o inferior a 0,75 m²/m²s.
- c) El conjunto de las superficies destinadas a los usos tolerados descritos será igual o inferior al 15% de la superficie total construida en la parcela (sumando a tal efecto las construidas bajo rasante y sobre ella).
- d) Los locales deberán cumplir las condiciones de evacuación recogidas en el CTE.

En cuanto a usos hoteleros, se considerarán dentro del concepto “edificio independiente” los establecimientos que compartan edificio con otros usos, siempre que cumplan la definición de hotel establecida en la normativa regional y queden garantizados a juicio del Ayuntamiento los siguientes aspectos:

- a) Separación funcional respecto al resto del edificio, con accesos totalmente independizados.
- b) Constitución de un sector de incendio separado. (Independiente o ligado a partes del hotel desarrolladas en otro edificio).
- c) Suficiente aislamiento en cuanto a emisión de ruidos, vibraciones, etc.

Artículo 114. Equivalencia en viviendas

Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia más restrictiva de las siguientes: una vivienda por cada 5 camas y una vivienda por cada 100 m².

SUBSECCIÓN 1.3.: BODEGAS

Artículo 115. Definición

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan a la fabricación, almacenaje y venta de vino. Se consideran incluidos en este uso los merenderos, sociedades gastronómicas, bodegas de pequeña producción con venta al público y usos dotacionales culturales como centros turísticos o de interpretación del barrio de las bodegas. Estos usos se detallarán de una forma más precisa en el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas.

Artículo 116. Condiciones

Las condiciones a cumplir para el uso bodegas domésticas se definirán en el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: INDUSTRIA

Artículo 117. 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 recogidas en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre.

Artículo 118. 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 vino y de licores derivados del mismo.
- 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), galvanotipia, 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 apartado anterior, las del listado que se enumera a continuación y 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 férreos.
- 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 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 material electrónico.
- 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; e lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones. Se consideran dos niveles de industria: la industria local y la industria general.

B.1.) INDUSTRIA LOCAL

Comprende las actividades relacionadas excepto las recogidas en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, 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.

B.2.) INDUSTRIA GENERAL

Comprende las actividades relacionadas recogidas en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por alguno de los motivos de clasificación ya expuestos para la industria local. Se admiten sin embargo las molestias.

Para ambos niveles local y general, no se establecen limitación de superficie o potencia instalada.

Artículo 119. Modificación de la clasificación

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. 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.

Las actividades conceptuadas en principio como artesanía de servicio que pretendan instalarse en plantas bajas de edificios de vivienda deberán plantear medidas correctoras para evitar molestias a los vecinos en materia de ruidos, vibraciones, accesibilidad, olores, transmisión de calor o frío o cualquier otro aspecto. Si la Administración entiende insuficientes estas medidas, podrá clasificar la actividad como taller de servicio.

Los talleres independientes con funcionamiento total o parcial en horario nocturno (entre 0'00 a 7'00 horas) se conceptúan como talleres de servicio, salvo que se den las circunstancias del punto 1.

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

La Administración podrá adoptar 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.

Artículo 120. 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.
- Real Decreto 485/97 sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 486/97 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales, aprobado por el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre.
- Código Técnico de la Edificación, en las partes que sean de aplicación a este tipo de edificios.

Igualmente les será de aplicación lo dispuesto en la Ley 5/2002 de 8 de octubre y el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002

Artículo 121. Dimensiones y condiciones de los locales

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.

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.

Artículo 122. Evacuación

Las instalaciones industriales deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 123. 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 3.500 kg.) y a las horas que señale el Ayuntamiento.

SUBSECCIÓN TERCERA: AUTOMÓVILES

Artículo 124. Definiciones

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.

A los efectos de las presentes Normas se entiende por "Estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

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

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, sí como la de máquinas automóbiles como tractores, grúas, etc.

Artículo 125. Condiciones generales

1.- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de "Garajes-aparcamiento", "Estaciones de servicio", "Talleres del automóvil" y "Cocheras y 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.

Artículo 126.- Condiciones de los garajes-aparcamiento

1. Usos permitidos

a) 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.

b) Podrán instalarse en el garaje-aparcamiento cuartos trasteros.

c) Como anexos se permiten instalaciones de engrase, lavado y talleres de reparación de automóviles, con las condiciones que señalen las Ordenanzas de cada zona. No se autorizan estaciones de prueba de motores más que en garajes establecidos en zonas industriales.

d) 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.

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

2. Altura libre

En garajes-aparcamiento se admite una altura libre estricta mínima de 2 m. en cualquier punto.

3. Instalaciones

a) Los garajes-aparcamiento que supongan una actividad independiente de superficie comprendida entre 600 y 2.000 m². dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo.

b) Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.

c) En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

4. Accesos

a) Se tendrá en cuenta para su ubicación los criterios del artículo 150 de las presentes Normas.

b) Los garajes-aparcamiento de menos de 600 m² útiles tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho, en los de más de 600 m²., el ancho mínimo del acceso será de 3 ó 4 m., según den a calles de más de 15 m. o menores de 15 m. respectivamente.

c) Los de 600 a 2.000 m². podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal con un ancho mínimo de un metro.

d) En los de más de 2.000 m²., la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además un acceso peatonal de un metro.

e) El acceso a las vías de circulación cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 154 de las presentes Normas.

5. Plaza de aparcamiento

a) Las plazas de aparcamiento deben contar con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos y cumplir las exigencias del punto 6.

b) Se entiende por "plaza de aparcamiento normalizada" la que tiene unas dimensiones tales que permiten la inscripción en ella de un rectángulo de 2,20 m por 4,50 m., que no podrá ser invadido por ningún elemento como pilares, instalaciones, etc.

c) Las plazas con obstáculos laterales, como muros, verjas, etc. necesitan un sobreancho del rectángulo citado de 10 cm. por cada lateral obstruido. Por consiguiente no podrán cerrarse plazas si no cumplen ellas mismas y las colindantes esta condición.

d) Cuando en el supuesto anterior existan pilares, y estos no constituyan obstáculo a la apertura de puertas por su posición en los extremos de la plaza, se admitirá que invadan la zona de sobre ancho, pero no el rectángulo base de 2,20 por 4,50 m.

e) Las exigencias de número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a las plazas normalizadas.

f) Las plazas que cumpliendo el resto de determinaciones (accesos, pasillos, etc.) tengan dimensiones inferiores serán admitidas, pero no computarán como plazas normalizadas a efectos del cumplimiento de la exigencia de un número de plazas mínimo. Las plazas no normalizadas especificarán su carácter claramente en el plano de distribución del proyecto, con la leyenda: "Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por las Normas Urbanísticas". Dicha especificación se hará constar en las transferencias de propiedad, presentando compromiso del promotor en tal sentido.

g) Las plazas dobles contarán como normalizadas ambas exclusivamente en el supuesto de viviendas unifamiliares. En el resto de los casos, exclusivamente la exterior, si cumple el resto de condiciones exigibles.

6. Pasillos

a) El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.

b) Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación se produce una maniobra de aparcamiento, condicionando la dimensión del pasillo de la siguiente manera:

c) Aparcamiento en batería, o con un ángulo entre 60º y 90º sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4,50 m.

d) Aparcamiento con un ángulo entre 45º y 60º sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4 m.

e) Aparcamiento con un ángulo inferior a 45º sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 3,50 m.

f) Pasillos sin maniobra o con aparcamientos longitudinales: En este caso las plazas tendrán 5 m. de longitud como mínimo.

g) Los supuestos b, c y d sólo son validos para pasillos de sentido único.

h) Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior igual o superior a 4,50 m.

i) A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en pasillos de dirección única, y diferenciadas en pasillos de doble dirección. En este segundo caso se exceptúan las plazas situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan de un recorrido superior a 10 m. en marcha atrás.

j) Las anchuras mínimas han de medirse entre los límites de las plazas o cara más próxima de pilares.

k) Se señalarán en el pavimento las plazas y pasillos de acceso, con su sentido de circulación, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y actividad.

7. Condiciones en función de la calificación establecida por el planeamiento

a) 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.

b) En zona libre privada o en espacios libres de la calificación "residencial abierta", si se hace aparcamiento subterráneo se desarrollará íntegramente bajo rasante.

c) El forjado de techo estará calculado para soportar la sobrecarga correspondiente a la utilización habitual de la superficie, con un valor mínimo de 1.000 Kg/ m² en las zonas susceptibles de utilización (aunque sea

de forma esporádica o excepcional) por vehículos pesados: camiones de mudanza, grúas, servicio de bomberos o limpieza... y de 400 Kg/m² en el resto, siempre que haya un tratamiento de la urbanización que acote el paso diferenciando ambas situaciones. En todo caso se cumplirán las condiciones del CTE si son más restrictivas que las presentes.

8. Rampas y montacoches

a) 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 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m. Tanto el sobreancho como el radio de curvatura indicados se aplicarán en la totalidad del trayecto del vehículo donde sean necesarios giros, desde la calle hasta la planta correspondiente, incluida la acometida al pasillo de circulación.

b) 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.

c) Cuando las rampas del garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la Normativa Autonómica 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.

d) 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 m. y su ancho no será inferior a 4,40 m. En los de 10 plazas o menos podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

9. Mancomunidad de garajes-aparcamiento

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

Artículo 127. 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 CUARTA: LOCALES COMERCIALES Y TIENDAS

Artículo 128. Categorías y definiciones

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

A) COMERCIO DETALLISTA TRADICIONAL

a) Hasta 200 m². de superficie útil.

b) Superior a 200 m². de superficie útil.

c) Venta – exposición.

B) COMERCIO EN AUTOSERVICIO

1. Hasta 400 m2. de superficie útil.
2. Entre 400 y 1.000 m2.
3. Entre 1.000 y 3.000 m2
4. Superiores a 3.000 m2
5. Hipermercado.

C) ESTABLECIMIENTOS POR SECCIONES

1. Hasta 2.000 m2. de superficie útil (almacén popular).
2. Superior a 2.000 m2. de superficie útil (gran almacén).

D) CASH AND CARRY Y VENTA AL POR MAYOR

1. Hasta 500 m2. de superficie útil.
2. Superior a 500 m2. de superficie útil.

E) VENTA DIRECTA EN FÁBRICA

F) CONJUNTOS COMERCIALES

1. Galería comercial.
2. Mercado.
3. Centro comercial.
4. Centro multiuso.
5. Complejo cívico – comercial.

Las definiciones correspondientes figuran en el artículo 12 de las presentes Normas.

Artículo 129.- 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 resistentes 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 los semisótanos o primera planta de sótano se podrán destinar a los siguientes usos:

- Aseos de acceso público.
- Almacenes, archivos, vestuarios y otros locales auxiliares sin acceso al público que no impliquen puestos permanentes de trabajo.
- Excepcionalmente se tolerarán espacios destinados a exposición de mercancía de carácter voluminoso o baja afluencia de público, como mobiliario, electrodomésticos, maquinaria, material de saneamiento, etc. El Ayuntamiento aceptará o no ese uso excepcional en función del uso concreto asignado en el proyecto y de las características del local (superficie, accesibilidad, etc.).
- En los establecimientos que ocupen un edificio completo, se permitirá la utilización de la primera planta de sótano como superficie de ventas, sin las limitaciones anteriores. En el resto de plantas de sótano, se permite exclusivamente el almacenado.

9.- No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano.

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 139(Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

Artículo 130.- Condiciones relativas a la explotación

1.- 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.

Salvo autorización específica con ocasión de fechas singulares no se permite la ocupación de vía pública con elementos comerciales, vitrinas, expositores, propaganda, etc. Con las mismas excepciones, se prohíbe la emisión directa de música o mensajes comerciales a la vía pública.

2.- Los locales comerciales de las categorías B, C, D y F deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Locales con superficie útil igual o superior a 400 m². Deberán contar con los siguientes elementos:

- Entrada de mercancías diferenciada de la destinada a público.
- Espacio destinado a carga y descarga dentro del establecimiento con dimensiones mínimas de 5 m. de anchura y 12 m. de profundidad, superficie mínima de 100 m². en dependencia única y vado para vehículos. Deberá acondicionarse para que no se causen molestias a los vecinos inmediatos. Si se desarrolla en el interior del edificio, la altura del local y la resistencia del forjado serán las adecuadas, siendo por tanto estas características limitativas del tipo de vehículo de suministro a utilizar. No podrá ser utilizado para almacenado u otros usos que obstaculicen el normal desarrollo de su cometido.
- Recinto independiente, cerrado y debidamente acondicionado para almacenado de basuras, cuya retirada se realizará por sistema diferente que el domiciliario.

b) Locales con superficie útil igual o superior a 1.000 m². Además de las anteriores, cumplirán las siguientes condiciones:

- Redactar estudio de impacto en el que se describa suficientemente la actividad y se analicen aspectos como accesibilidad, incidencia en el tráfico, afección a vías públicas, molestias a vecinos y, en general, todas las relacionadas con aquélla. La resolución correcta de dichos temas será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.
- En cuanto a plazas de aparcamiento destinado al público, se dotarán de las siguientes: Los establecimientos de las categorías B, C y F contarán con aparcamiento para clientes propio e independiente, en el mismo edificio o a menos de 50 m. de distancia, en proporción mínima de una plaza cada 25 m². de superficie útil.

a) Los cash and carry contarán con aparcamiento para furgonetas de clientes en la propia parcela en proporción mínima de una plaza cada 100 m². de superficie útil.

b) A la venta directa en fábrica se aplicarán lo dicho en el punto "a", pero exclusivamente en la parte destinada a comercio. En casos de fabricación de productos de gran tamaño, en los que resulte difícil discernir entre espacio de exposición y almacenado, el Ayuntamiento podrá aminorar la exigencia en función de las expectativas reales de afluencia de público.

3.- Los hipermercados, además de cumplir las condiciones de los puntos anteriores, deberán resolver adecuadamente los problemas de infraestructura que generen, especialmente la accesibilidad rodada, pudiendo exigirse en la concesión de la licencia la ejecución a costa del solicitante.

Los comercios en régimen de autoservicio para público en general que tengan más de 3.000 m². de superficie útil se considerarán a todos los efectos como hipermercados.

4.- Lo dispuesto en los puntos 2 y siguientes será de aplicación en los establecimientos comerciales actualmente en funcionamiento cuando se hagan inversiones que supongan un coste superior al 50% del valor de lo existente. Para ambos conceptos, inversión y valoración de lo existente, se tendrán en cuenta las obras de reforma, instalaciones o decoración, sin considerar aspectos como el valor del suelo, del negocio o elementos comunes del edificio, salvo cuando se modifiquen estos últimos.

Los establecimientos que deban ser objeto de nueva licencia por sustitución de la actividad anterior, necesariamente tendrán que sujetarse a dichas disposiciones.

Artículo 131. Condiciones específicas para los conjuntos comerciales

Al tratarse de conjuntos de establecimientos, además del cumplimiento del artículo anterior, se estudiará el efecto aditivo provocado por el conjunto. En función de la composición y dimensionado se podrán aumentar las exigencias establecidas en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia, y establecer la necesidad de cumplir las condiciones de los puntos 2 ó 3 del artículo anterior.

Podrán resolver de forma conjunta aspectos como aparcamiento, servicios, accesos, etc.

Cuando adoptan fórmulas en las que los comercios abren directamente mostradores al espacio de circulación peatonal, 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.

SUBSECCIÓN QUINTA: OFICINAS

Artículo 132. 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.

Artículo 133. 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.

Artículo 134. 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 normas generales o municipales:

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. No se admiten oficinas independientes de ninguna categoría en situación sótano o semisótano.

9. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, los semisótanos o primera planta de sótano se podrán destinar a los siguientes usos:

- a) Aseos de acceso público.
- b) Almacenes, archivos, salas de reunión de capacidad inferior a 15 personas, vestuarios y otros locales auxiliares sin acceso al público que no impliquen puestos permanentes de trabajo.

SUBSECCIÓN SEXTA: ENSEÑANZA

Artículo 135. Clasificación

- A. Guarderías infantiles.
- B. Preescolar, centros de enseñanza obligatoria, bachillerato, 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.

Artículo 136. Condiciones

La parte administrativa se regulará con la normativa de oficinas, y si incluyen en su programa partes que supongan residencia permanente de personas (internados, comunidades religiosas), éstas lo harán con la de otros usos residenciales.

No se permite en situación sótano o semisótano aulas, cocinas, comedores, salas de recreo, actos y reuniones, ni locales que constituyan puestos de trabajo no esporádico.

No obstante, se tolerarán en esas situaciones los usos enumerados en el párrafo anterior cuando concurran las condiciones siguientes:

1. Parcelas con calificación dotacional pública o privada.
2. El conjunto de las superficies destinadas a los usos tolerados descritos será igual o inferior al 15% de la superficie total construida en la parcela (sumando a tal efecto las construidas bajo rasante y sobre ella).
3. Los locales deberán tener salida directa a un espacio exterior seguro, en los términos en que se define en el CTE.

SUBSECCIÓN SEPTIMA: SANIDAD

Artículo 137. Clasificación

Consultorios, dispensarios, casa de Socorro.

Clínicas, Hospitales, otros centros Sanitarios.

Tanatorios.

Artículo 138. Condiciones específicas

La parte administrativa se regulará con la normativa de oficinas, y si incluyen en su programa partes que supongan pernoctación (hospitales, etc.) éstas lo harán con la de otros usos residenciales.

No se permite en situación sótano o semisótano dormitorios, consultorios, cocinas, comedores, salas de recreo, actos y reuniones, ni locales que constituyan puestos de trabajo no esporádico.

No obstante, se tolerarán en esas situaciones los usos enumerados en el párrafo anterior cuando el Ayuntamiento reconozca expresamente que así lo requiera el uso específico (instalaciones de medicina nuclear, por ejemplo) o concurran las condiciones siguientes:

1. Parcelas con calificación dotacional pública o privada.
2. El conjunto de las superficies destinadas a los usos tolerados descritos será igual o inferior al 15% de la superficie total construida en la parcela (sumando a tal efecto las construidas bajo rasante y sobre ella).
3. Los locales deberán tener salida directa a un espacio exterior seguro, en los términos en que se define en el CTE.

SUBSECCIÓN OCTAVA: ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, CULTURALES E INSTALACIONES TURÍSTICO-RECREATIVAS

Artículo 139. Clasificación Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas

A los efectos de estas Normas se clasifican en los siguientes apartados:

A.- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS O LOCALES

1. Cinematógrafos.
2. Teatros, conciertos.
3. Variedades y folklore.
4. Salones de actos de Instituciones o asociados a otra actividad (Colegios, organismos, entidades, etc.). Salas de exposiciones, salas de conferencias, salas telemáticas.

B.- ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCALES O RECINTOS

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

C.-ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

- a) Restaurantes.
- b) Cafés y bares.
- c) Cafeterías, chocolaterías, degustación de café.

d) Tabernas y bodegones, mesones.

e) Sociedades gastronómicas y merenderos.

D.- ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS ESPECIALES

a) Balnearios urbanos, Spas y similares.

E. OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS

a) Discotecas y salas de baile.

b) Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos cafés cantantes, cafés-conciertos.

c) Salas de bingo, casinos o salas de juego.

d) Máquinas recreativas y de azar, salones recreativos.

e) Bares especiales, Clubs y Pubs.

Artículo 140. Condiciones generales

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. No se admiten locales independientes en sótanos, semisótanos, entreplantas o plantas de piso. Tampoco se admiten las entreplantas o plantas de piso vinculadas a plantas bajas.

E. 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. La misma norma se seguirá si existe entrepiso.

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.

F. Se dispondrán aseos independientes para ambos sexos, que consten como mínimo de lavabo e inodoro para cada uno.

En todo caso los servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose interponer un vestíbulo de aislamiento, con un mínimo de 1 m. por 1,50 m.

Cada aseo contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos el lavabo, con las siguientes excepciones:

1. En aquellos locales de menos de 36 m². de superficie útil, se admite un sólo aseo común, que contará como mínimo de lavabo e inodoro.

2. En los locales comprendidos entre 36 m². y 100 m²., podrá admitirse una solución consistente en un recinto común, donde puede estar situado el lavabo y dos recintos con inodoro, independientes para señoras y caballeros.

En los establecimientos en que sea exigible por la normativa de accesibilidad aseo adaptado, se recurrirá a alguna de las siguientes soluciones:

1. Todos los aseos dispuestos en cumplimiento de la norma anterior cumplen los requisitos para considerarse adaptados.

2. Se construye un aseo adicional a los exigidos en este apartado, que tenga la consideración de adaptado.

Las dimensiones citadas en este apartado se entienden como superficie total de la actividad.

Cuando algunos de los usos contemplados en esta subsección estén asociados a otro uso principal, se regularán por las condiciones aplicables a dicho uso principal. En estos casos el Ayuntamiento podrá exigir condiciones o imponer limitaciones superficiales, de acceso, horario, etc... que garanticen el carácter secundario y dependiente de la actividad.

Los merenderos o sociedades gastronómicas tendrán las medidas correctoras precisas en función de sus instalaciones. Para los de tamaño inferior a 150 m² son de aplicación exclusivamente el apartado F.

Si existen asadores, sus chimeneas tendrán las medidas de aislamiento térmico adecuadas. La distancia medida en horizontal desde la salida de humos hasta cualquier ventana, puerta o terraza de vivienda será superior a 3 m.

SUBSECCIÓN UNDÉCIMA: USOS RELIGIOSOS

Artículo 141. Definiciones

Se consideran:

- a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo
- b) Catequesis, pequeñas salas de reunión complementarias, etc.
- c) Comunidades religiosas, destinado a residencia de religiosos y otros usos vinculados, docentes, etc.

En los casos a) y b) cumplirán lo dispuesto en el apartado F del artículo anterior.

En el caso de Comunidades religiosas, las zonas destinadas a alojamiento cumplirán lo dispuesto para otros usos residenciales, artículos 112 y siguientes de las presentes Normas. Las zonas destinadas a otros usos cumplirán las determinaciones específicas de los mismos.

SUBSECCIÓN DUODÉCIMA: ACTIVIDADES PREVISTAS EN LA LEY 5/2002 DE PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE DE LA RIOJA, Y EN EL DECRETO 62/2006 DE 10 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO DEL TÍTULO I, «INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA», DE LA LEY 5/2002..

Artículo 142. Carácter de estas Normas

Las presentes Normas tienen por objeto precisar las condiciones complementarias a las que se determinan con carácter general, en la Ley 5/2002 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, y en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002., acomodando sus normas a las peculiares características del municipio de Villamediana de Iregua.

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:

- a) Las que, en principio, se consideren sometidas a la Ley 5/2002 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, y en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002.
- b) Las que por su poca entidad no estén sometidas a dicha Legislación, 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, la ineficacia de medidas correctoras o limitaciones impuestas anteriormente y otros factores.

Artículo 143. Condiciones técnicas

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 triple 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...). Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales.

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.

Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en CTE y del tipo aprobado por el Servicio de Bomberos, salvo en el

caso de las actividades de minería que se regularan conforme a la Ley 22/1973 y demás normativa sectorial aplicable.

Artículo 144. Otras limitaciones

Las limitaciones generales en cuanto a vertidos serán las establecidas en la Ley 5/2002 de 8 de octubre y el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I, «Intervención Administrativa», de la Ley 5/2002.

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.

Artículo 145. Actividades existentes

Quienes a la fecha de aprobación definitiva del Plan General Municipal 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 les incumbe de establecer los elementos correctores necesarios que se regulan. 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.

SECCIÓN 3ª. COEXISTENCIA DE USOS

Artículo 146. Alcance

Tabla de usos coexistentes con el de referencia

Así como el “Cuadro de afinidad e incompatibilidad” del artículo 65 regula la coexistencia de usos a escala de uso global o clasificación del suelo, esta tabla 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 Municipal o los Planes Especiales.

En ella se cruzan los usos de referencia establecidos en la documentación gráfica del Plan (en filas) con los usos considerados en el artículo 104 de las presentes Normas desagregados según se señala en cada subsección (en columnas). En las casillas de cruce se indica si está permitido o prohibido el uso concreto.

La posibilidad de instalar el uso puede matizarse en función de las situaciones descritas en el artículo 103 (letras) o estableciendo condiciones especiales (números).

Usos de referencia

Los usos de referencia utilizados son los establecidos en principio para el suelo urbano y otros propios del planeamiento parcial recogidos en el cuadro de afinidad e incompatibilidad anexo al artículo 65 de las presentes Normas como los de “oficinas”, “administración pública” o “dotaciones sanitario-asistenciales sin carácter residencial”.

No se han incluido en la tabla los usos de referencia que establecen un uso específico, como es el caso de las dotaciones dedicadas a "cementerio", "estación transformadora" y "guardería infantil". Tampoco necesitarán introducirse en la tabla usos de referencia de parecidas características contemplados en la tabla de afinidad e incompatibilidad, como "mercado de abastos", "cochera, hangar", etc.

En las parcelas señaladas como "dotacional polivalente" se utilizará el uso de referencia que corresponda una vez definido éste por el Ayuntamiento.

En los sectores de suelo urbanizable no delimitado se pueden considerar usos de referencia específicos, que se definen y regulan en el Título Séptimo.

En los planes parciales puede optarse por la remisión a estas Normas 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 procedimientos similares a los establecidos en el artículo 65 de las presentes Normas y en último extremo mediante la aplicación más restrictiva de las posibles.

Usos complementarios del principal

En usos de cierta complejidad pueden existir aspectos concretos del programa que correspondan a su vez a usos contemplados en la Tabla. No será necesario analizar su posibilidad de coexistencia a la luz de la Tabla si se trata de usos minoritarios, no independientes y habitualmente incluidos en el programa del uso principal o se entiendan congruentes con el mismo. Corresponde al Ayuntamiento analizar el programa propuesto y aspectos como tamaño relativo, grado de independencia, ubicación etc. para considerarlos usos complementarios o independientes a efectos de la aplicación de la Tabla o de la normativa de usos en general.

En el caso de los usos dotacionales públicos, y siempre manteniendo la titularidad pública de la propiedad, pueden admitirse los usos complementarios de carácter privado que se consideren habituales o congruentes con el principal. El Ayuntamiento podrá poner limitaciones a usos concretos, tamaño de los mismos, régimen de explotación, etc. para garantizar el carácter de complementarios.

En las concesiones administrativas de parcelas dotacionales públicas se especificarán estas limitaciones.

Uso complementario de la vivienda

La calificación "complementario de la vivienda" puede contemplarse en el planeamiento en las siguientes situaciones:

- a) En edificio exento.
- b) Con acceso directo desde la vía pública.
- c) En ordenación abierta.
- d) En ordenación cerrada.

Los usos a instalar pueden estar en uno de los siguientes supuestos:

- 1. 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.
- 2. Cualquier otro uso de los señalados como coexistentes con el de referencia en la tabla correspondiente y en las situaciones en ella señalada.

Cuando se ubiquen en la situación "d" arriba descrita los del supuesto 2 tienen las siguientes limitaciones:

- a) No se admiten usos independientes en la zona calificada, debiendo ser una continuación o ampliación de los situados en planta baja de edificios limítrofes.
- b) 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.
- c) 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 la licencia 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.

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua

Aprobación Provisional Segunda

Normas Urbanísticas.

Mayo 2013

[illegible]

1. En las condiciones específicas establecidas en art 140
2. En las condiciones específicas establecidas en el presente artículo
3. Hasta un máximo de 50 plazas simultáneamente
4. Siempre que tenga acceso directo a un espacio libre de patio de manzana o en el que pueda inscribirse un círculo de 16m de diámetro
5. Solo como uso complementario del principal
6. Solo vivienda de guarda anexo a uso principal permitido
7. Solo casa parroquial, con un máximo de cuatro viviendas
8. Solo para servicio propio
9. En función del uso específico
10. De carácter público
11. No dominante, como parte de un complejo
12. Con las condiciones especiales del art.130 que le sean de aplicación
13. En parcela específicamente calificada
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionales, formación laboral, etc.
15. El entrepiso debe tener su entrada a través de una planta baja, con la que estará obligatoriamente unido. La superficie útil de la actividad no deberá ser mayor en el entrepiso que en la planta baja.
16. En edificio aislado, a 15m mínimo de parcelas con calificación “residencial o. cerrada”, “residencial o. abierta” o “residencial unifamiliar”
17. Hasta 10 camas máximo

☐ PERMITIDO

● PROHIBIDO

AC SIMULTÁNEO

A/C ALTERNATIVO

A.-En cuerpo constructivo independiente

B.-En sótanos

C.-En semisótanos

D.-En planta baja o entresuelo

E.-En entepiso

F.-En planta primera de piso

G.-En planta de piso

H.-En edificio mixto, no vivienda

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 147. Regulación ordenancística

Las disposiciones relativas a suelo urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los planes parciales o especiales 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.

Artículo 148. 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, que en ningún caso sobrepasarán la altura máxima de cumbrera.
- 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 adapte al CTE. 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 igual o inferior a 6,20 m del suelo del piso anterior a la cubierta. En edificios existentes se podrá tolerar mayor altura si resulta imprescindible para posibilitar la accesibilidad a espacios vivideros o trasteros. 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).
- D. El alero, que podrá volar 15 cm más que el vuelo máximo permitido.
- E. Antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos. Su tamaño y disposición estarán limitados a los requerimientos específicos del edificio. Para la instalación de elementos de este tipo que superen este concepto se aplicarán los criterios del artículo 91 de las presentes Normas.

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

Tejado inclinado

- A. Los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente máxima, definida en el artículo 12 de las presentes Normas. Serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas por disponer de fondos mayores de 14 metros.
- B. Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas mansardas.
- C. Como elementos verticales se permiten:

Paramentos en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, que serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente máxima del edificio.

Petos, situados entre el plano de fachada y el de vuelos, con una altura máxima de 1,10 m.

Cubierta plana

Cuando la solución constructiva consista en cubierta plana, permitida únicamente en los nuevos sectores urbanizables cuando se justifique estéticamente, se admitirá la ubicación sobre ella, además de los de carácter general, de Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, caldera para gas, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.).

Estos elementos se ubicarán ocupando la posición de menor incidencia visual sobre la vía pública. Si se situarán al aire libre se tomarán medidas complementarias (pantallas, etc.) para mejorar el efecto de integración en el edificio. En ningún caso se superará la altura del casetón de ascensor ni la envolvente máxima del edificio.

Su superficie se limitará a la estrictamente necesaria, deducida de la normativa técnica aplicable. Se justificará en el proyecto este extremo. En ningún caso superarán la envolvente máxima del edificio, salvo lo dispuesto para casetones de remate de la caja de escalera y ascensores.

No se permite la construcción de cuerpos constructivos cerrados, salvo para alojar las instalaciones citadas o casetones de remate de la caja de escalera y ascensores.

3. EDIFICACIONES CON UN NÚMERO 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 superior del alero.

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 artículo 12 de estas normas.

Excepciones

A. En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados siempre y cuando dichos elementos queden por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m sobre la cara superior del alero.

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

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJOCUBIERTA O EN TERRAZA

Usos

Las construcciones permitidas por encima de la altura de edificación podrán ser utilizadas exclusivamente para los usos siguientes:

- Con cubierta inclinada se permite 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, a su vez también se permiten los siguientes usos:

En vivienda colectiva con cubierta inclinada el espacio bajocubierta podrá vincularse al uso vivienda de las plantas inferiores, hasta un máximo del 50% de la superficie de la planta inferior, debiéndose acceder al mismo por la planta inferior y debiendo estar el programa de la vivienda repartido al 50% entre las 2 plantas. Deben vincularse registralmente a los elementos del inmueble que complementan (vivienda, oficina, local...) sin posibilidad de enajenarse separadamente de los mismos. La superficie destinada a vivienda en bajocubierto computará a efectos de edificabilidad.

En viviendas unifamiliares, definidas en el artículo 106 de las presentes Normas, no existe limitación de superficie del único trastero permitido, pudiendo vincularse al uso vivienda de las plantas inferiores. En este caso los espacios bajo cubierta no se contabilizarán para el cumplimiento de la normativa de habitabilidad.

Tan sólo se permite la presencia de terrazas vinculadas a las viviendas cuando queden incluidas en la envolvente, debiéndose separar de la línea del alero mediante cubierta inclinada una distancia de 2 metros medida perpendicularmente a la alineación exterior. Las terrazas tendrán una anchura máxima de 2 metros y ocuparan en su conjunto como máximo el 20% de la superficie de cubierta.

- Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.).
- Las terrazas deberán ser de carácter comunal, no admitiéndose su utilización privativa, sea total o parcial, salvo en las terrazas de planta ático.
- Los usos de entrecubierta permitidos deberán adecuarse a la pendiente máxima, no admitiéndose huecos de iluminación verticales que rompan el plano de cubierta, debiéndose incorporar los huecos en el plano de cubierta.
- Se prohíben las faldas de cubierta quebradas, las planas en dimensión superior a la señalada y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra negra como materiales vistos.

Accesos

El acceso a la cubierta deberá realizarse única y exclusivamente a través de la caja común de escaleras del edificio.

Salvo en las viviendas unifamiliares el acceso a los trasteros se realizará exclusivamente desde estos espacios comunes, no permitiéndose por tanto la comunicación directa o acceso entre la última planta de pisos y la de trasteros.

Iluminación

Para la iluminación de los espacios descritos se admiten tragaluces. En cubierta inclinada se situará en el mismo plano que el faldón correspondiente. En cubierta plana, será cenital o en el paramento vertical, en cuyo caso se situará junto al forjado del techo. Se admite la iluminación cenital de la escalera en las condiciones establecidas por la Normativa de Habitabilidad.

Excepciones

En edificios exclusivos para residencias colectivas (artículo 104 de las presentes Normas: usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g) se permiten Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa, vestuario de personal, mantenimiento y trastero-almacén sin limitación de superficie, así como instalaciones deportivas. En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Artículo 149. Patios

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir los patios para considerarse aptos para la iluminación y ventilación natural. Ésta se exige para las habitaciones vivideras de los usos residenciales, entendiendo como tales las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y, en general, las que supongan permanencia de personas. También se exige para la iluminación y ventilación de escaleras.

No se incluyen en este concepto los aseos, vestíbulos, pasillos, despensas o trasteros. Cuando el programa de la vivienda sea mixto, es decir, que incluya despachos profesionales o puestos de trabajo en general, las habitaciones correspondientes tendrán la consideración de vivideras, aplicando los mismos criterios. Los usos no residenciales, independientes de la vivienda, podrán utilizar métodos de iluminación y ventilación artificial de acuerdo con su normativa específica, siéndoles de aplicación lo que sigue sólo en caso de que opten por la iluminación y ventilación natural.

A. CONDICIONES GENERALES

- 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 aterrazados en profundidad menor de 1,50 m., siempre que su abertura sea vez y media su profundidad.
- El recinto a iluminar debe tener contacto directo con el patio, sin espacios intermedios. En el caso de las escaleras, el contacto se producirá en mesetas o zancas, sin considerarse válidos a estos efectos pasillo, vestíbulos, etc.
- La superficie del patio debe ser aterrazada y accesible, no permitiéndose en ellos cobertizos, acumulación de materiales, muebles, objetos o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene y que no sufran menoscabo las condiciones de ventilación e iluminación de las estancias que recaigan sobre el patio. En los accesos a los patios podrán instalarse tejadillos de protección siempre que sean de material translúcido y de fácil limpieza. Se situarán sobre la vertical de la puerta protegida (o como máximo hasta 10 cm. desde sus mochetas), y su vuelo máximo será de 45 cm. No se permite su sujeción con elementos que se apoyen sobre el pavimento del patio, debiendo resolverse siempre en voladizo.

B. DIMENSIONES

- En cuanto a altura, el patio tendrá la necesaria para iluminar y ventilar las habitaciones vivideras que lo requieran. En el caso de las escaleras no podrá quedar sin iluminación y ventilación natural una altura superior a 4,5 m. contados desde la rasante oficial.
- La superficie en planta y proporciones del patio se establecen en función de la altura del mismo y del carácter de los espacios que sobre él recaigan. A estos efectos, 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, a la que se añadirá la correspondiente a construcciones permitidas por encima de la altura cuando aparezca más de uno de los paramentos que definen el patio, sean de remate horizontal o inclinado.
- Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual al 30% de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 m. 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 m. se permitirá la aplicación de una fórmula de compensación consistente en la reducción de hasta un metro en un sentido aumentando la otra dimensión en proporción igual a dos veces la reducida. En cualquier caso, la dimensión menor no será inferior a 3 m.

- Cuando al patio sólo recaigan escaleras o espacios no susceptibles de convertirse en habitaciones vivideras, se considerará suficiente para su dimensionado la inscripción del círculo mínimo de 3 m. de diámetro.

C. PATIOS ABIERTOS A FACHADA

No se permite la ejecución de patios abiertos a 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 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos, salvo que existan otros en la misma habitación.

D. PATIOS MANCOMUNADOS

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 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 2 m. pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros 2 m.

E. CUBRICIÓN DE PATIOS

Se admitirá cubrir los patios cuando concurran las circunstancias siguientes:

- a) Que no recaigan en los patios habitaciones vivideras de viviendas ni aseos.
- b) Que la cubierta no supere la envolvente máxima.
- c) Que el material de la misma sea vidrio, sin más opacidad que la resultante de su reforzamiento o armado.
- d) Que su ventilación, permanente, tenga una superficie igual o superior a 9 m².

Artículo 150. Salientes en fachada

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 regulará en las correspondientes ordenanzas municipales. Mientras no se aprueben las mismas no se permitirá ningún saliente que no esté contemplado en este artículo más allá del máximo vuelo permitido.

A. EN PLANTA BAJA

- Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 m. hasta la altura de 3 m. 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. de éste o de cualquier señal de tráfico o semáforo situado a menos de 5 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.

- 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, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc. En todo caso aquellos se cumplirán las condiciones siguientes:

1. El vuelo del elemento no podrá ser superior al máximo permitido en plantas alzadas.
2. El canto del elemento será inferior a 0,45 m. Esta segunda condición no se aplica a los rótulos, que se rigen en cuanto a volumen por lo expresado en el artículo 166 de las presentes Normas.

B. EN SOPORTALES Y PASAJES

- Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

Artículo 151. Tribunas, balcones y voladizos

1.- Cualquier construcción que suponga vuelo sobre espacio público tendrá su plano inferior a una altura mínima de 3'60 m. Cuando se trate de edificios en calles cuya excesiva pendiente impidiera la existencia de dichos vuelos, se permitirá la disminución de la altura máxima en proporción a lo obligado por la pendiente de la calle, con un mínimo de 3'00 m. En casos excepcionales reconocidos por el Ayuntamiento de calles cortas de fuerte pendiente y afecciones puntuales se tolerarán alturas inferiores con un mínimo absoluto de 2'50 m.

2.- Para que una construcción en voladizo sobre espacio privado se considere como tal y no compute por tanto a efectos de ocupación, tendrá una altura libre sobre el terreno superior a 2'50 m. No se aplicará este criterio a las mesetas de escalera, que podrán situarse por debajo de esta cota.

3.- 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.

4.- Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, y como mínimo 0'60 m. Esta distancia deberán guardarla también las terrazas.

Se exceptúan de esta norma los siguientes casos:

- a) Cuando exista acuerdo de los titulares de los solares afectados inscrito en el Registro de la Propiedad, que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia.
- b) Cuando se trate de un solo propietario.

En ambos casos quedará plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada mediante la presentación de proyecto conjunto.

5.- 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.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 152. Normas constructivas

CIMIENTOS

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 m. 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.

No se permiten soluciones que obliguen a la extracción de agua del freático.

MUROS

Se permiten todos los sistemas que permitan el cumplimiento de las normativas vigentes, en especial el CTE. Se atenderá especialmente a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. Los sótanos deben ser estancos.

FORJADOS

Se autoriza cualquier clase de forjados que cumplan las exigencias normativas.

Se tendrá especial atención en el cálculo de sobrecarga e impermeabilización de forjados que formen parte de espacios libres estanciales o de tránsito. Cuando dicho uso sea público (soportales, pasajes, zonas libres privadas de uso público en superficie, etc.) el Ayuntamiento indicará las condiciones exigibles en función del uso previsible.

CUBIERTAS

En la construcción de cubiertas inclinadas el material de cobertura será de teja cerámica perfil árabe color rojo-teja o terroso debiendo cumplir las exigencias normativas, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos. En las cubiertas planas se podrá cualquier material existente en el mercado que asegure las mismas condiciones de impermeabilidad

Artículo 153. Comunicaciones verticales

Las comunicaciones verticales cumplirán lo dispuesto al respecto en las Normativas de Habitabilidad, Accesibilidad y en el Código Técnico de la Edificación y en cualquier otra normativa de aplicación.

Para aquellas edificaciones no sujetas al cumplimiento de normativa específica se cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 28 cms.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 18.
- Ancho mínimo 90 cms. en escaleras rectas.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cms medida a 50 cms. de la línea interior del pasamanos. La dimensión mínima será de 13 cms.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
- Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,90 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella, si el ancho del ojo de escalera es inferior a 40 cms. o la altura que protegen es inferior a 6 metros. En caso contrario la altura será de 1,10 m.

- Separación máxima de balaustres y antepechos: 10 cms. medidos horizontalmente.
- La superficie de iluminación será, como mínimo de 1,00 m²., pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm². en cada planta.
- En edificios de hasta cuatro plantas y 14 m. de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario será como mínimo de 1'50 m² en planta; en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura, pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m. de diámetro.

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en el CTE-DBSI. En cualquier caso, cumplirán los mínimos del cuadro anexo. Cuando el número de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

Viviendas por planta

Nº Plantas (No incluye baja)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hasta 4	A= 1'10 N= 1*	A= 1'10 N= 1*	A= 1'20 N= 1*	A= 1'20 N= 1*	A= 1'25 N= 1*	A= 1'25 N= 1*	A= 1'30 N= 2*	2 de 1'10 N= 2*	2 de 1'10 N= 2*	2 de 1'10 N= 2*

A = Ancho de escaleras. N = Número de ascensores.

* La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más dos plantas de piso, o a una altura de 7,75 m. desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar ascensores con arreglo a la Tabla. Se exceptúan los edificios con altura de planta baja más dos que contengan menos de 9 viviendas, en los que se reservará espacio para la futura ubicación del mismo.

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Normativa de Habitabilidad, Accesibilidad y en el CTE. En cualquier caso, cumplirán los mínimos del cuadro anexo. Cuando el número de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

Cuando en un edificio existente que no disponga de ascensor y la instalación del mismo implique necesariamente la reducción de la anchura de las escaleras, dimensiones del portal o afectar las condiciones de iluminación y ventilación natural de modo que no se cumplan estrictamente las condiciones impuestas por estas Normas, se podrá presentar un estudio acreditativo de la necesidad y la conveniencia de la instalación, y de que se han agotado los procedimientos y técnicas para ajustarse al cumplimiento de estas Normas. El Ayuntamiento, en función del problema específico, podrá autorizar otras soluciones como las siguientes:

- Reducción del ancho de la escalera.
- Ocupación del ojo de la escalera, siempre que la ejecución del recinto y de la cabina se hagan con materiales transparentes o traslúcidos que permitan la iluminación del hueco de la escalera y se establezcan métodos de ventilación alternativos.
- Instalación en patios interiores. Podrá obviarse el cumplimiento de dimensiones mínimas de patios siempre que la ejecución del recinto y de la cabina se haga con materiales transparentes o traslúcidos que permitan la iluminación suficiente de las estancias afectadas, aspecto que se analizará en función del uso concreto de las mismas y de las características de los huecos.
- Si resulta imprescindible, también se establecen tolerancias en el cumplimiento de las dimensiones mínimas establecidas para portales en el artículo siguiente.

En cualquier caso se cumplirá la Normativa de Habitabilidad y el Documento Básico de Seguridad contra Incendios, DB-SI del CTE.

Artículo 154. Portales y accesos a garajes

1. PORTALES

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.

2. ACCESOS A GARAJE

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, ni el privado destinado a uso colectivo.

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. El espacio destinado a recorrido de los vehículos debe percibirse claramente para evitar conflictos con otros usos del espacio libre. Para ello se utilizarán materiales de pavimento diferenciados o cualquier otro recurso suficiente a juicio del Ayuntamiento.

3. VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON GARAJE NO COLECTIVO

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 elemento vegetal.

4. VIARIO PRIVADO

Cuando se trate de viviendas unifamiliares con garaje no colectivo, el espacio horizontal de espera no será necesario si no tienen acceso directo a vía pública. A los garajes colectivos se les aplicará el caso general.

Artículo 155. 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.

Las características técnicas de los vados, en tanto en cuanto no sea aprobadas las Ordenanzas de Urbanización referidas en el artículo 30.2 de las presentes Normas, serán las determinadas por los Servicios Técnicos correspondientes.

Artículo 156. Superficie de iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas cumplirán lo exigido por la normativa de Habitabilidad.

No se exigirán iluminación y ventilación directas en pasillos, vestíbulos, aseos y despensas.

Las condiciones de ventilación cumplirán en todo caso lo establecido en el CTE.

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.

Artículo 157. Conductos de ventilación y Chimeneas

a) Conductos de ventilación:

- Cumplirán lo dispuesto en el CTE y en las normativas específicas.
- Los proyectos de nueva planta deberán estudiar la solución de los conductos de ventilación necesarias para la utilización futura de los locales en planta baja, bien mediante su instalación en obra o previsiones estatutarias que permitan realizar a posteriori la instalación de dichos conductos.

b) Evacuación de humos y gases:

- Las chimeneas 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.
- 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.
- Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.
- La salida exterior debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m. Su altura libre será como máximo de 3 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque.
- Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.
- En construcciones en patio de manzana o situaciones similares con huecos vivideros recayendo sobre la cubierta, podrán exigirse distancias de hasta 25 m. en función del tipo de emisión.
- Los proyectos de nueva planta deberán estudiar la solución de las chimeneas necesarias para la utilización futura de los locales en planta baja, bien mediante su instalación en obra o previsiones estatutarias que permitan realizar a posteriori la instalación de dichos conductos.

c) Campanas extractoras domésticas:

- La evacuación se realizará por conductos a cubierta, prohibiéndose la evacuación a fachadas.
- Los conductos serán individuales o colectivo, en este caso con conductos general e individuales dispuestos de forma que impida el paso de olores de una vivienda a otra, siempre con la sección suficiente para garantizar la evacuación de humos.
- La salida a cubierta se realizará en posición y distancia suficiente que impida la entrada de olores a conductos de ventilación o a otros locales.

Artículo 158. Retretes y aseos

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad.

Artículo 159. Instalaciones

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad.

Las aguas de lluvia se recogerán a la red interior del edificio, para su evacuación directa a la red de saneamiento, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

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.

Se prohíbe el empleo de fosas sépticas en el suelo urbanizado.

Todos los edificios a enclavar en suelo urbanizado para los que se solicite licencia a partir de la entrada en vigor del presente Plan General Municipal, contarán con redes separativas para la evacuación de aguas residuales y pluviales. En el supuesto de que no exista red separativa en el viario público se realizarán salidas independientes al mismo, que confluirán provisionalmente en una única arqueta o pozo de acometida.

Artículo 160. 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 tratadas.

No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 m. 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.).

CAPÍTULO V.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 161. Ámbito 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:

- A. Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, o al Consejo del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja por la legislación específica sobre la materia.
- B. Normas específicas relativas al Casco Histórico y a otros ámbitos del suelo urbano.
- C. Normas complementarias para ámbitos concretos.
- D. Ordenanzas del planeamiento parcial y especial.
- E. Recomendaciones y directrices establecidas en los planes de ordenación.
- F. Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Artículo 162. Composición arquitectónica

Las construcciones afectadas por lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título V de las presentes Normas se atenderán a lo en él contenido.

En el resto de los casos, las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen.

A este respecto, la memoria del proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes.

Podrá sustituirse el alzado completo de los colindantes por un esquema dimensionado de los elementos significativos (cornisa, impostas, huecos, etc.) acompañado de fotografías.

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.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no permitiéndose ninguna disminución o variación en su calidad técnica o compositiva respecto de éstas.

Artículo 163. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios

Será necesario proyecto conjunto para las intervenciones sobre edificios construidos que se realicen en las fachadas exteriores (incluyendo en este concepto las visibles desde la vía pública) y a partir de la planta baja, como las siguientes:

- a) Cambios de carpintería exterior.
- b) Modificación de los materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada.
- c) Instalación de elementos que sobresalgan de la fachada.

Deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, siendo determinantes los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Los cambios de carpintería exterior o determinadas instalaciones individuales pueden realizarse en ejecución parcial, siempre que previamente se haya aprobado por la Comunidad de Propietarios y el Ayuntamiento una propuesta conjunta.

La utilización de las fachadas para el tendido de instalaciones propias del edificio está limitada a los casos en que el Ayuntamiento lo considere como única alternativa factible, debiendo plantearse en proyecto conjunto como en el caso anterior. En las obras de nueva planta se reducirán las instalaciones en fachada a las mínimas técnicamente posibles.

Las reformas que supongan incremento de volumen deberán cumplir las regulaciones establecidas por el Plan a este respecto. Se permiten no obstante determinadas acciones sobre edificios ya existentes que no se considerarían como vuelos cerrados o superficie de techo edificada, por lo que no supondrán incremento de volumen o superficie edificada, y que se regulan en el punto siguiente. Se entiende no aplicable a las obras de nueva planta, que deberán atenerse a la regulación general.

A. CERRAMIENTO DE BALCONES Y TERRAZAS

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. Se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
2. Se mantendrán los muros de fachada y cerramientos originales.
3. No se permiten en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,50 m. de profundidad.
4. Los espacios cerrados obtenidos con la reforma no serán superiores al 10% de la superficie útil de la vivienda.
5. Los modelos de cerramiento deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera 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.
6. En aquellos edificios afectados por ordenanzas especiales de protección o que se encuentren en el Casco Histórico, 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.

El procedimiento para la ejecución de la obra sería el siguiente:

1. La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio que se pretenden cerrar, a cuyo efecto redactará una memoria de carpintería en la que se expresen las dimensiones características de cada elemento, incluyendo igualmente alzados del conjunto de la fachada.
2. La ejecución será homogénea para todo el conjunto de la fachada, según la propuesta aprobada.

B. INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO INDIVIDUALES

Los aparatos de aire acondicionado que se sitúen en paramentos visibles desde la vía pública en cualquier planta no podrán sobresalir más de 10 cm. del paño de fachada en que se instalen, buscando

siempre su máxima integración. En los edificios afectados por ordenanzas especiales de protección o que se encuentren en el Casco Histórico - Núcleo, no se podrán ubicar esta instalación ni siquiera en planta baja, permitiéndose únicamente los que no sean visibles desde la vía pública y no afecten a elementos de interés.

C. INSTALACIÓN DE ANTENAS

La posibilidad de instalación de antenas en las cubiertas de los edificios, zonas libres privadas o cualquier otra ubicación que no estuvieran previstas en el proyecto de ejecución de los mismos y en los que se aprecie incidencia visual en el entorno, se regulará en la correspondiente ordenanza municipal. Esta valorará la conveniencia de la instalación así como las cualidades de tamaño, disposición, materiales, etc. Que deberán tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.

Las antenas individuales (parabólicas, etc.) podrán instalarse en las cubiertas de los edificios, en zonas libres privadas, en paramentos no visibles desde las vías públicas, o en el interior de terrazas o balcones. En ningún caso se colocarán sobre paramentos que recaigan directamente sobre vía pública, ni sobresaldrán de éstos.

En los edificios afectados por ordenanzas especiales de protección o que se encuentren en el Casco Histórico - Núcleo, no se podrán realizar esta instalación, permitiéndose únicamente las que no sean visibles desde la vía pública y no afecten a elementos de interés.

D. TERRAZAS

En los espacios abiertos que no computan a efectos de edificabilidad no se permiten otras construcciones o usos que los regulados específicamente en los artículos correspondientes, y lo indicado en el apartado A. Se considera construcción, y por tanto computable a efectos de edificabilidad, cualquier elemento que implique cerramiento vertical (pared) u horizontal (techado) de cualquier material, incluso los transparentes o desmontables.

E. TOLDOS

Se admiten los modelos de quita y pon que se pliegan totalmente contra la pared o se recogen en el cuelgue de un vuelo, sin ningún apoyo adicional.

En función de su incidencia visual y las características del edificio, el Ayuntamiento puede admitir toldos plegables sobre palillaría, bien sea de pared a portería o entre paredes siempre que se ubiquen en patios de manzana o espacios libres privados no visibles desde las vías públicas, con las limitaciones siguientes:

- a) Una sola estructura por vivienda o establecimiento
- b) Salida máxima 5 m.
- c) Superficie máxima 25 m².

Deberá tener el mínimo de elementos fijos posibles, quedando expresamente prohibidas las pérgolas.

La solución y color será uniforme para el conjunto del edificio, y se adoptarán por el procedimiento descrito en el punto A.

F. FACHADAS

Cuando haya reformas en las plantas superiores de los edificios que supongan la sustitución del material de acabado de la fachada o la superposición de otro sobre el existente y esté agotado el vuelo máximo

permitido, la Corporación podrá admitir soluciones constructivas que superen dicho vuelo en menos de 7 cm. No tendrán incidencia en el cómputo del aprovechamiento.

Artículo 164. 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 Plan 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.

Artículo 165. Conservación y ornato públicos

Sin perjuicio de lo que establezcan los planes de urbanismo, el Ayuntamiento 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.

Artículo 166. 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 quedará condicionada a su tamaño y características por tiempo limitado, a concretar en la licencia, no permitiéndose instalaciones permanentes.

- Los rótulos que se sitúen por encima de la altura de cornisa se ajustarán a las condiciones del artículo 148 de las presentes Normas.
- Se prohíben los rótulos situados en las paredes medianeras, marquesinas, pérgolas y en cualquier elemento de mobiliario urbano no concebido específicamente como soporte de propaganda renovable.
- 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 150 de las presentes Normas. 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 0,60 m., en letras sueltas.
- El espesor de los rótulos en banderín no podrá superar la menor de las otras dos dimensiones.
- Las condiciones de vuelo de los rótulos en banderín se refiere exclusivamente a los perpendiculares a fachada, prohibiéndose los oblicuos o cualquier otra disposición que suponga vuelo.

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 CALIFICACIÓN INDUSTRIAL, COMERCIAL, ALMACÉN-EXPOSICIÓN

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, 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.

Tan sólo se admiten 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.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 167. 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 o en su caso por SOS Rioja.

Artículo 168. 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 m. 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 m. 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 atajará 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.

Artículo 169. 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 las 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 aquél.

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.

Artículo 170. 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.

Artículo 171. 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 del 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.

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.

Artículo 172. 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:

- a) 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.
- b) 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.

Artículo 173. 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.

Artículo 174. 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 el artículo 21 de 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, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 199 de la LOTUR.

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 el citado artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 175. 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 Junta Gobierno Local 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 o normativa autonómica que lo sustituya.

Artículo 176. Peligro inminente

1.- 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.

2.- 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.

3.- En el caso de que se trate de un Bien de Interés Cultural, en función de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico Español, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Será precisa la autorización previa de la Consejería de Educación, Cultura, Juventud y Deportes.
- b) Las medidas que se tomen serán las necesarias para evitar daños, pero no darán lugar a actos de demolición que no sean necesarios para la conservación del inmueble.
- c) Deberá preverse en su caso la reposición de los elementos retirados.

Artículo 177. Estado ruinoso de las edificaciones

1.- La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los supuestos del artículo 199.2 de la LOTUR, salvo en los edificios con Ordenanza de Protección I, II y III.

2.- El valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de las mismas.

3.- Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

4.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

5.- En expedientes de ruina que afecten a Bienes de Interés Cultural, se notificará la apertura y las resoluciones que en ellos se adopten a la Consejería de Educación, Cultura, Juventud y Deportes.

TÍTULO QUINTO. REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 178. Aplicación de las Normas

1.- Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LOTUR.

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.

2.- Para edificar en los solares del suelo urbano consolidado no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante planes especiales o estudios de detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General Municipal, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

No obstante, en desarrollo de este Plan y por iniciativa de la Administración, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante modificaciones puntuales, estudios de detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

3.- Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones, ocupación de parcela), y que no estén regulados específicamente en el apartado siguiente, 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, conforme al artículo 200 de la LOTUR, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

4.- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior, aplicándose el régimen establecido en el artículo 101.2 de la LOTUR para edificios e instalaciones consideradas fuera de ordenación a los siguientes edificios:

LISTADO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

REFERENCIA CATASTRAL	NOMBRE DE LA VÍA	NÚMERO
7978208WM4977N0001JM	CL SANTA MARTA	1
7978207WM4977N0001IM	CL SANTA MARTA	3
8180217WM4987N0001TR	CR LOGROÑO	12
8076103WM4987N0001BR	CL ESCUELAS	6
7776815WM4977N0001FM	CL LAS PARRAS	38
7874308WM4977S0001OI	CL LAS PARRAS	11
7874315WM4977S0001XI	CL BARBACANA	4
7974208WM4977S0001BI	CL LA PAZ	9
7974207WM4977S0001AI	CL LA PAZ	11

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Normas Urbanísticas.

Mayo 2013

7974206WM4977S0001WI	CL	LA PAZ	13
8173504WM4987S0001XS	CL	SAN CRISTOBAL	18
8177317WM4977N0001OM	CL	LUIS ORTUN	3
8176422WM4987N0001ER	CL	LUIS ORTUN	18
8176413WM4987N0001KR	TR	BODEGAS	11
8176412WM4987N0001OR	TR	BODEGAS	5
8176411WM4987N0001MR	TR	BODEGAS	14
8176463WM4987N0001AR	TR	BODEGAS	3
7776805WM4977N0001BM	CL	PARTECORTIJO	26
7776809WM4977N0001PM	CL	PARTECORTIJO	36
7776808WM4977N0001QM	CL	PARTECORTIJO	26
7973107WM4977S0001WI	CL	SERRANO	3
7973106WM4977S0001HI	CL	SERRANO	5
7973105WM4977S0001UI	CL	SERRANO	7
7973104WM4977S0001ZI	CL	SERRANO	9
7973103WM4977S0001SI	CL	SERRANO	11
7973113WM4977S0001YI	CL	PORTILLO	10
8073602WM4987S0001HS	AVDA	CAMEROS	16
8073647WM4987S0001FS	TS	CAMEROS	15
7573905WM4977S0001WI	CL	ALBERITE	24
7673213WM4977S0001AI	CL	ALBERITE	20
7673201WM4977S0001XI	TR	SANTA EUFEMIA	9
7573909WM4977S0001GI	CL	ALBERITE	32
7773101WM4977S0001PI	CL	ALBERITE	31
7674801WM4977S0001TI	CL	ALBERITE	2
7874903WM4977S0001AI	CL	ALBERITE	21
8372910WM4987S0001ZS	AVDA	CAMEROS	63
8372911WM4987S0001US	AVDA	CAMEROS	61
8173901WM4987S0001AS	AVDA	CAMEROS	24
8473908WM4987S0001RS	CL	FEDERICO MARTINEZ ARENZANA	25
8572407WM4987S0001IS	CL	SOLANA	8

Independientemente de los expresamente relacionados, se considerarán igualmente fuera de ordenación, siéndoles de aplicación también lo dispuesto en el artículo 101.2 de la LOTUR a aquellas construcciones o parte de las mismas que se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Afectados por viario o espacio libre público, existente o previsto por el planeamiento.
- b) Existentes en suelo destinado en el Plan a Espacios Libres Públicos.
- c) Calificados como uso dotacional público y no obtenidos por la Administración.
- d) Situados en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional específico.
- e) Actividades industriales, ganaderas, etc. incompatibles con los usos de cada zona, en las que podrán realizarse exclusivamente las obras o instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

El nivel de definición de los planos correspondientes al suelo urbano es suficiente para determinar si un edificio o instalación se encuentra fuera de ordenación por aplicación de cualquiera de estos supuestos.

Artículo 179. Planos-base para el suelo urbano

Los planos que sirven de base para la propuesta en suelo urbano corresponden a la cartografía municipal más actualizada disponible, que tiene su origen en un vuelo topográfico, y cuya restitución tiene como escala adecuada 1:500.

Aunque se ha pretendido seguir fielmente las determinaciones y criterios de la ordenación vigente en su traslado a la nueva base cartográfica, puede haber errores involuntarios en la transcripción. Predominará la documentación aprobada, con los criterios de interpretación del artículo 7 de estas Normas.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

Artículo 180. 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 zona. 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	SUPERFICIE M2	FRENTE ML
General	Residencial	360	10
General	Residencial Adosada	140	6
General	Residencial Aislada	400	10
Centro Histórico	Residencial	60	4
Industrial	Industria Adosada	500	14
Industrial	Industria Aislada	2000	25

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 esté edificada con la misma configuración de parcela.
- b) Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

Artículo 181. Alturas de la edificación

La altura de la edificación H, en metros "m", viene determinada específicamente en planos con las formas Hm ó HSm.

Así cuando se señala H7 ó H≤7, la altura de la edificación se limita a 7 metros.

Cuando se señala el número de plantas, y no la altura de edificación, se obtiene ésta de la aplicación de un módulo de 4,25 m. para las plantas bajas y de 3,25 m. para las de piso.

Así cuando se señala en planos "B + 2", quiere decir que $H = 4,25 + (3,25 \times 2) = 10,75\text{m}$; cuando se indica "B", $H = 4,25\text{ m}$.

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/rasante Hr. máx.
Sótanos y semisótanos s/Rasante Oficial	2,20	2,00	1,00
Planta baja s/Rasante Referencia	3,00	2,60	4,00
Plantas pisos, entre plantas, áticos	2,50	2,20	—

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B). Cuando la planta baja se utilice para vivienda, se aplicarán en lo referente a alturas mínimas las previstas para plantas de piso, entreplantas y áticos.

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. Si la dimensión de ésta supera la mínima establecida en la normativa de habitabilidad se admitirá que la altura de la parte que exceda esté por debajo de la libre estricta mínima.

En supuestos excepcionales de calles con fuerte pendiente, tramos con soportales, etc. se podrán adoptar soluciones con cotas que superen las limitaciones establecidas respecto a la altura de la edificación y a las alturas máxima y mínima de planta baja, siempre que el Ayuntamiento lo reconozca expresamente como la solución idónea para el caso concreto.

Artículo 182. Tribunas, balcones, voladizos

El vuelo máximo en el suelo urbano, salvo cuando expresamente se determina gráficamente en los planos correspondientes, se obtendrá mediante la aplicación de estas reglas:

- a) No se permiten vuelos por debajo de 8 m. de anchura de calle o espacio abierto 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 metro.

Se entiende como espacio abierto a estos efectos los espacios libres de cualquier tipo garantizados por el planeamiento por estar fijada la ubicación de los edificios que definen ese espacio mediante retranqueos obligatorios, ordenaciones interiores, etc.

Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada, sin otras limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

En parcelas de uso residencial unifamiliar e industrial no se permiten vuelos sobre las zonas de retranqueo obligatorio lateral y trasero. Tampoco se permite el vuelo sobre el retranqueo frontal cuando en la documentación gráfica se señala "Sin Vuelo".

En el área del Casco Histórico regirán las prescripciones, en cuanto a vuelos, del artículo 225 de las presentes Normas.

Artículo 183.- Medianeras

1.- 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.

2.- 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°. Esta norma no es de aplicación en el área del Casco Histórico.

3.- 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.

Artículo 184. Fondo edificable

El fondo edificable se delimita en los planos correspondientes para cada situación.

Artículo 185. Retranqueos y variaciones de la alineación

En la documentación gráfica se señalan los retranqueos obligatorios, respetándose los siguientes en los supuestos en ausencia de referencia expresa en documentación gráfica.

ZONA	USO	Frontal ml	Lateral ml	Trasero ml
General	Residencial- R. Abierta	-	-	-
General	Residencial Adosada	3	-	3*
General	Residencial Aislada	3	3**	3**
Centro Histórico	Residencial	-	-	-
Industrial	Industria Adosada	8***	3	3
Industrial	Industria Aislada	3	-	3

* Salvo en edificación en esquina

** Salvo con la edificación pareada

*** 5 m a zona de servicios técnicos, pasos peatonales, vías pecuarias y zonas verdes

En las zonas que se planifican con volumetría definida, las alineaciones exteriores, tanto de parcela como de edificación, son vinculantes, requiriendo su alteración la tramitación de la figura de planeamiento que corresponda (Estudio de detalle o modificación de Plan General Municipal).

1. Se admiten retranqueos en la última planta, a modo de áticos, siempre que se garantice el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes.

2. En la planta baja se permiten las siguientes variaciones de la alineación exterior hacia el interior de la propiedad privada:

A.- Para uso público:

a) Fachadas porticadas formando soportales, siempre que se extienda como solución para el frente completo entre dos calles.

La luz de paso entre pilares y paramento interior será como mínimo de 3,00 m. y su altura inferior a 3,60 m.

b) Pasajes, en las condiciones expresadas en el artículo 193 de la presente Normativa.

c) Entrantes coincidentes con accesos a portales o lonjas comerciales. Su profundidad será, como máximo, 2/3 de su frente y, en todo caso, inferior a 1,50 m.

d) Las correspondientes al espacio de espera horizontal de rampas de garaje.

En todos los casos las condiciones de acabado serán las establecidas en el artículo 194 de la presente Normativa.

B.- Para uso privado:

a) Soportales y porches anexos a espacios libres privados.

b) Pasajes para comunicar con espacios libres privados, que cumplirán con las proporciones establecidas para los públicos en el artículo 193 de la presente Normativa.

c) Otros supuestos serán permitidos atendiendo a las circunstancias que concurran de tamaño, forma, diaphanidad, percepción desde vía pública, uso, etc debiendo quedar regulados en las correspondientes ordenanzas municipales.

Si hay cerramientos de separación de estos espacios respecto a otros libres de uso público, serán transparentes.

3. 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.

El Ayuntamiento podrá asumir los gastos de limpieza e iluminación de soportales, pasos y pasajes impuestos por el planeamiento. En el resto de casos los asumirán los propietarios, salvo reconocimiento expreso por parte del Ayuntamiento de su utilidad para el tránsito público.

4. En el Casco Histórico y edificios con ordenanzas de protección no será de aplicación esta normativa.

En el resto de zonas ("residencial unifamiliar", "industrial", etc.) se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes.

Artículo 186. Chaflanes

En los planos de ordenación se señalan gráficamente los chaflanes a considerar. Tienen carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público a todos los efectos. El suelo del chaflán tendrá una rasante en continuidad con la de la acera sin resaltos.

Artículo 187. Determinación gráfica de alineaciones y volúmenes

Al margen de las posibles escalas de representación del Plan en sus diferentes medios de difusión, la definición de alineaciones y volúmenes en el suelo urbano así como otras indicaciones se establecen en un plano cuyo nivel de resolución corresponde a la escala 1:1000. Se han incorporado a dicho plano las alineaciones y volúmenes que con carácter vinculante, salvo para los elementos estructurantes de algunos sectores de suelo urbanizable.

Como fondo de los planos y para mejor comprensión de sus determinaciones, aparecen representados como líneas continuas finas elementos de la base cartográfica o de la catastral, que no son propuestas de planeamiento y por lo tanto no tienen carácter vinculante.

El significado del repertorio simbólico utilizado en el plano para las determinaciones volumétricas figura en la leyenda correspondiente.

Las alineaciones y profundidades de edificación que no vienen a coincidir con edificios propiedades existentes quedan suficientemente definidas dada la escala utilizada, aunque con frecuencia se señalan mediante cotas que en cualquier caso se consideran predominantes a cualquier otro tipo de medición.

La altura máxima de la edificación se señala directamente o por referencia al número de plantas aplicando la normativa contenida en el artículo 181 de la presente Normativa y las correspondientes de ordenanzas especiales. Es preferente la determinación específica que la deducida del número de plantas.

Los edificios ya construidos de disposición no convencional para los que se respeta su volumetría, se indican con la anotación "volumen existente" (VE).

En el plano se señalan otros tipos de indicaciones o referencias, remitiendo a parcelaciones específicas, etc. 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 12.

CAPÍTULO III.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 188. Zonificación

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Vivienda:
 - Residencial Ordenación Cerrada
 - Residencial Ordenación Abierta
 - Residencial unifamiliar adosada
 - Residencial unifamiliar aislada o pareada
- Usos complementarios de la vivienda.
- Comercial
- Comercial Grandes Superficies
- Industrial
- Almacén-Exposición
- Bodegas.
- Dotacional Público.

- Dotacional Privado.
- Zona Libre Privada
- Zonas Verdes
- Viario

Artículo 189. Uso vivienda

Corresponde a los espacios señalados en los planos de ordenación con las tramas "residencial ordenación cerrada", "residencial ordenación abierta", "residencial unifamiliar aislada o pareada" y "residencial unifamiliar adosada", considerándose a efectos de las condiciones de uso el residencial como uso de referencia o dominante.

1. Con la trama "residencial ordenación cerrada" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados en los que el planeamiento opta por una alineación prefijada complementada por indicaciones de altura máxima, y en algunos casos edificabilidad y número máximo de viviendas.

Si se produce diferencia de alturas respecto a las edificaciones colindantes, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Cuando la diferencia de alturas sea inferior a 3 m. deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes. (artículos 164 y 183 de las presentes Normas).
- b) Cuando la diferencia sea mayor, se redactará estudio de detalle, en el que, además de justificarse la solución, deberán adoptarse medidas complementarias que garanticen la corrección de la solución espacial, acabado y ornato de medianeras, satisfactorio aspecto de las líneas de cornisa, etc. En cualquier caso, la altura no podrá ser inferior a los 2/3 de la máxima autorizada en su situación.

En situación sótano o semisótano, además de los aparcamientos de vehículos no se permiten otros usos que los vinculados a las plantas bajas o los siguientes de carácter comunitario del inmueble: instalaciones técnicas, trasteros, sala de comunidad (40 m² máximo) instalaciones deportivas. La sala de comunidad puede incluir elementos como lavandería o juegos, pero no dispondrá de chimeneas o cocinas.

2. Con la trama "residencial ordenación abierta" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de bloques aislados en los que el planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, número máximo de viviendas, vuelo, etc.

- Para justificar su correcta integración en la trama urbana y falta de incidencia sobre los predios colindantes es necesaria la tramitación previa de un estudio de detalle que ordene los volúmenes interiores.
- A efectos de usos, las partes edificadas estarán a lo dispuesto para el uso residencial genérico en (la tabla de usos coexistentes con el de referencia). En las zonas no ocupadas por la edificación se admiten los siguientes:
 - a) Sobre rasante: jardinería, arbolado, aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), e instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones). En el caso de las piscinas que coincidan con aparcamiento bajo rasante se tolera que el vaso de la piscina y una zona perimetral no superior al 50% de su superficie sobresalgan de la rasante una altura inferior a 1'50 m.

Cualquier elemento constructivo, aunque no implique edificabilidad, debe estar previsto en el estudio de detalle inicial o incorporarse a la ordenación mediante dicha figura de planeamiento.

- b) Bajo rasante: Aparcamientos e instalaciones técnicas de los edificios.

3. Con la trama "residencial unifamiliar aislada o pareada" y "residencial unifamiliar adosada", se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la vivienda unifamiliar. Se regula básicamente su edificabilidad y altura máxima.

- a) En las parcelas así calificadas se podrán edificar viviendas aisladas o pareadas en el primer caso, y aisladas, pareadas o adosadas en el segundo, siempre que se respeten los retranqueos señalados en la documentación gráfica y en el artículo 185 de las presentes Normas.
- b) En el caso de viviendas pareadas o adosadas no se permitirá la existencia de medianeras vistas tras la edificación de las mismas. Para ello se exigirá un proyecto conjunto de las edificaciones que se pretendan parear o adosar, o un documento notarial suscrito por los propietarios en el que se garantice ese extremo.
- b) A efectos de uso, en las zonas no ocupadas por la edificación se admiten los aparcamientos, 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.

Artículo 190. 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.

Artículo 191. Entreplantas y entrepisos

Para las zonas de uso "vivienda", no se permiten entreplantas, aunque se admiten tratamientos de la planta primera de piso que se asimilen a su aspecto exterior, sin que ello suponga alteración de lo establecido en la tabla de usos coexistentes con el de referencia.

En dichas zonas se permite la construcción de entrepisos en las condiciones siguientes:

1. La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m. y la del entrepiso de 2,00 m. salvo que se destine a almacenamiento.
2. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior.
3. Su uso será auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. Se consideran posibles los siguientes usos:
 - Almacenamiento.
 - Aseos.
 - Vestuario del personal, instalaciones técnicas.

- Oficina para un máximo de dos puestos de trabajo y 20 m² útiles.

No se permiten cocinas, obradores o similares.

Se permite asimismo la construcción de entresijos para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entresijo 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.

Artículo 192. Aparcamientos

Este uso es posible en espacios libres, parcelas dotacionales destinadas a este fin y, en general, en las situaciones contempladas en la Tabla de usos coexistentes con el de referencia. Las parcelas del suelo urbano no destinadas exclusivamente a este uso están obligadas a prever plazas de aparcamiento para vehículos con las siguientes características:

A. En parcelas con usos de vivienda y usos complementarios de vivienda:

a) En parcelas de más de 600 m², el superior de los siguientes cálculos:

- Una plaza por cada 100 m²t. (o fracción) de edificación.
- 1'2 plazas por vivienda.

b) En parcelas de tamaño igual o menor a 600 m², una plaza por cada 125 m²t. (o fracción) 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. (o fracción) de parcela.

Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m². en el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el área Casco Histórico - Núcleo.

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 + 2 pisos. En parcelas de menos de 400 m², se admite la construcción de un solo sótano si con él se cubren los 2/3 de plazas necesarias.

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 3 m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 360 m².

Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor que 1 m²t/m²s y a lo establecido para uso residencial, el resto. No será obligatorio para el uso "infraestructuras".

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:

- a) Eximir de la obligación para determinadas dotaciones.

- b) Sustituir la reserva en interior de parcela por aparcamientos exteriores.
- c) Exceptuar de la obligación a parcelas de superficie comprendida entre 360 m². y 500 m². y edificabilidad superior a 1.000 m²t. en las que, por su especial configuración, el espacio utilizable para aparcamiento no permita la disposición de 8 plazas por planta.
- d) Aceptar el cumplimiento conjunto de parcelas colindantes, en uso de vivienda y complementarios, siempre que individualmente alcancen la proporción de una plaza por vivienda. Dicho cumplimiento conjunto se justificará mediante documento suscrito por todos los propietarios.

Artículo 193. Soportales y pasajes

Son espacios de uso público en planta baja con salida directa por ambos lados o por su frente a la calle o patio de manzana.

Pueden venir impuestos por el planeamiento, los señalados en la documentación gráfica, 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 soportales se cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 185 de las presentes Normas.
- B. En los pasajes para uso exclusivo de peatones.

La anchura mínima, libre de resaltos o pilares, será de 3 m., y la proporción de 1 a 5 de longitud o inferior. No se permiten con más de un giro de 90° en planta.
- C. En los pasajes con posible tráfico rodado, 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.

El Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de los pasajes, pasos y soportales impuestos por el planeamiento de la forma establecida en la reglamentación correspondiente. Podrá aplicar el mismo sistema a los construidos por la iniciativa particular que se consideren de interés público en un acto expreso en el que el Ayuntamiento analizará la mejora que el soportal, pasaje o paso interior suponga para la red de itinerarios peatonales, la continuidad y comodidad de los mismos, la reducción de los recorridos, el acceso a las dotaciones y equipamientos, así como otras circunstancias relacionadas con los cometidos básicos antes enumerados.

Artículo 194. Usos complementarios de la vivienda

A. REGULACIÓN DE VOLÚMENES

- La altura para los usos generales será la señalada en el artículo 181 de la presentes Normas. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquélla, no pudiendo sobrepasarla.

- La cubierta se resolverá mediante terraza plana transitable; la estructura de dicha cubierta ha de ser pues la de un forjado horizontal, sin que se admitan soluciones invertidas con vigas sobresalientes de dicho forjado. Su pavimentación será tal que permita el tránsito y fácil limpieza. Se calculará para una sobrecarga de uso mínima de 200 Kg./ m2. Deberán tener un acceso para mantenimiento y limpieza.
- 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 la superficie estrictamente necesaria para el cumplimiento de la normativa aplicable y siempre inferior al 10% de la superficie total de la cubierta. Dichos elementos (salvo las claraboyas u otros elementos que no produzcan ruidos, vibraciones, emisión de gases, olores o humos y midan menos de metro de altura) se separarán como mínimo 3 m. de cualquier hueco de habitación vividera.
- 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.

B. USOS

- El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda
- 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 metros lineales 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 125 de las presentes Normas.
- Los sótanos y semisótanos se regulan como en el artículo 189 de las presentes Normas para la trama "residencial".

Artículo 195. Uso comercial

En las parcelas así calificadas se permite el establecimiento de instalaciones comerciales en general, según lo especificado en la tabla de usos coexistentes con el de referencia, excepto hipermercados.

En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

Los espacios de retranqueo no pueden destinarse en superficie a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra y zonas verdes. Se permiten en ellos:

- a) Parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.
- b) Postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario.
- c) Instalaciones similares de telecomunicaciones, gas, etc. en las condiciones de precariedad expresadas en el artículo 93

Bajo rasante, se permiten:

- a) Sótanos dedicados a aparcamiento de vehículos
- b) Conducciones
- c) Depósitos de combustible

Se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvincula la vivienda y la instalación comercial.

Artículo 196. Uso comercial (grandes superficies).

En las parcelas así calificadas se permite el establecimiento de instalaciones comerciales de gran superficie (hipermercados, centros comerciales, grandes almacenes, etc.).

En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2,00 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

Los espacios de retranqueo no pueden destinarse en superficie a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra y zonas verdes. Se permiten en ellos:

- a) Parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.
- b) Postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario.
- c) Instalaciones similares de telecomunicaciones, gas, etc. en las condiciones de precariedad expresadas en el artículo 93

Bajo rasante, se permiten:

- a) Sótanos dedicados a aparcamiento de vehículos
- b) Conducciones
- c) Depósitos de combustible

La composición es libre, prohibiéndose tratamientos de fachadas incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones. Dado el volumen previsible de la actuación, el

proyecto que se redacta estará especialmente atento a los aspectos de impacto visual, pudiendo condicionar al Ayuntamiento la actuación en este sentido, tanto en el proyecto de construcción como en posteriores intervenciones de incluso las de carácter provisional (elementos de carácter publicitario, etc.).

Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones. No se admitirán soluciones como la división horizontal que desvinculen las viviendas y la instalación comercial.

Artículo 197. 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 los artículos 181 y 185 de las presentes Normas.
- En el caso de edificaciones adosadas se construirán todas ellas con el mismo retranqueo a vía o espacio público. Para ello se exigirá un proyecto conjunto de las edificaciones que se pretendan adosar, o un documento notarial suscrito por los propietarios en el que se garantice ese extremo. En caso de no existir ninguno de estos documentos, el retranqueo con el que se construya la primera de las edificaciones será vinculante para el resto del grupo de edificios.
- 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 151 y 182 de las presentes Normas.
- Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. 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.
- Los retranqueos laterales podrán ser sustituidos por espacios libres destinados a viario o aparcamiento, que se extiendan en toda la profundidad de la parcela, de tal forma que se consiga una separación efectiva de los cuerpos constructivos. La anchura mínima de estos espacios será la correspondiente a la suma de los retranqueos laterales sustituidos.
- La altura máxima hasta arranque de cerchas o cubierta para naves se establece en la documentación gráfica. Sólo podrán plantearse alturas superiores en los casos de actividades concretas que por su proceso de fabricación necesiten mayor volumetría. En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento podrá superarse la altura máxima reguladora establecida.
- 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

- Se permite el uso de industria local en todas las parcelas calificadas como "Industria" e "Industria Adosada", en tanto que se además se permite el uso de industria general en las parcelas calificadas "Industria Aislada".

- 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.

- Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.

- Los espacios de retranqueo no pueden destinarse en superficie a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra y zonas verdes. Se permiten en ellos:

a) Parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.

b) Postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario.

c) Instalaciones similares de telecomunicaciones, gas, etc. en las condiciones de precariedad expresadas en el artículo 93 de las presentes Normas.

- Bajo rasante, se permiten:

a) Sótanos dedicados a aparcamiento de vehículos.

b) Conducciones.

c) Depósitos de combustible.

- 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 la vivienda y la industria.

C. VADOS

El sistema de acceso de vehículos a las parcelas y los pabellones se organizará de forma que la afección al tráfico de las calles colindantes se minimice. Por ello el número de vados y su dimensión serán los imprescindibles para el ejercicio normal de la actividad.

Con carácter general, se permitirá un único vado por parcela. El Ayuntamiento podrá autorizar, un número superior de vados si se da alguno de los supuestos siguientes:

1. Que la relación entre superficie de la parcela (S) y número de vados (N) cumpla con la siguiente ecuación: $S > 1.000 N^2$

2. Que por las características de la parcela, su ordenación interna, maniobras necesarias, etc. el Ayuntamiento estime preferible un número superior por suponer una menor afección al tráfico.

En el caso de que en un mismo frente de fachada se diseñe más de un acceso, existirá una distancia mínima entre dos consecutivos de al menos 7 m.

La anchura del vado será proporcionada a las características de la construcción y acceso y, como máximo, de 7 m, debiendo coincidir ortogonalmente con ella el hueco del cerramiento o valla. En el caso de que haya más de un vado por parcela, la suma de las anchuras de los vados dispuestos en un mismo frente de fachada no puede ser superior al 30% de la longitud de dicho frente.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar anchuras superiores si se justifica debidamente en el proyecto con la inclusión de un plano a escala que represente las maniobras de entrada y salida a la parcela con los vehículos de mayor tamaño que se prevea emplear. Se detallarán las características de estos vehículos así como la frecuencia diaria de maniobras a realizar.

Los accesos de vehículos se ejecutarán manteniendo la rasante de la acera y empleando pieza especial de rebaje del bordillo.

D. OTRAS DISPOSICIONES

Deberán especificarse en proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas en el artículo 192 de las presentes Normas.

Podrá exigirse en la licencia la instalación de al menos un hidrante por parcela, en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Artículo 198. Uso almacén-exposición.

La superficie destinada a usos de oficinas y vivienda de guarda no podrá superar el 20% de la superficie edificable de la parcela, destinándose el 80% restante a los usos considerados como principales en la tabla de usos coexistentes con el de referencia.

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.

En el resto de aspectos, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior (Uso industrial).

Artículo 199. Uso bodega

A. REGULACIÓN DE VOLÚMENES Y ESTÉTICAS

- La altura para los usos generales será la señalada en las Normas y en la documentación gráfica del Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas.

B. USOS

- El uso dominante es el de fabricación y almacenaje de vino permitiéndose los usos que se definan en el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas.

- Los sótanos y semisótanos no se regulan como en el artículo 189 de las presentes Normas, al tratarse en su mayoría de calados o espacios excavados manualmente en el subsuelo.

- Previamente a la concesión de licencias en este tipo de edificaciones se deberá aportar un levantamiento topográfico de todos aquellos espacios existentes en el subsuelo, en coordenadas UTM, y en caso de invadir espacio público en subsuelo, se deberá estudiar su desafección y enajenación de manera que se tienda a la regularización de la propiedad de estos espacios.

Artículo 200. 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.

En los supuestos en que no se indican esos parámetros se ha de considerar una edificabilidad de 2 m^2 /m²s y una altura máxima de B+2.

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 esté 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.

Es posible cambiar el uso concreto establecido en el Plan, siempre dentro de la gama de dotaciones públicas.

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.

Los espacios de retranqueo no pueden destinarse en superficie a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra y zonas verdes. Se permiten en ellos:

- a) Parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.
- b) Postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario.
- c) Instalaciones similares de telecomunicaciones, gas, etc. en las condiciones de precariedad expresadas en el artículo 93 de las presentes Normas.

Bajo rasante, se permiten:

- d) Sótanos dedicados a aparcamiento de vehículos
- e) Conducciones
- f) Depósitos de combustible

Artículo 201. Uso dotacional privado

En cuanto a condiciones volumétricas, serán las mismas que las especificadas para el uso dotacional público.

Todo edificio dotacional privado debe mantenerse con dicho carácter dotacional y en el uso concreto señalado por el Plan. Con carácter excepcional, podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones privadas o públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada con el Plan, lo aprobará inicialmente y abrirá un plazo de veinte días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

En las dotaciones polivalentes se deberá fijar el uso de referencia concreto, siempre dentro de la gama de dotaciones, siguiendo el procedimiento descrito en el apartado anterior.

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.

Artículo 202. Uso dotacional residencial no vivienda.

En las parcelas así calificadas, y en tanto se planteen usos dotacionales, serán de aplicación las prescripciones del artículo anterior.

Cuando se pretenda un destino diferente, podrá sustituirse por residencial (cerrada o abierta), complementario de vivienda, dotacional o espacios libres. Las previsiones de la nueva ordenación, que no superará en edificabilidad a las establecidas para la parcela original, tendrán en cuenta la incidencia en su entorno en aspectos como alturas, usos, tipología de la edificación, etc. debiendo definirse en documento previo a los proyectos de construcción y que se tramitará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 203. Zona libre privada

Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) La superficie ocupada no será superior al 40% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.
- b) Uso restringido a la comunidad de propietarios, sin personal adscrito a su servicio.
- c) Carecerán de acceso independiente desde el exterior.

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.

Si coincide con aparcamiento bajo rasante, se tolera que el vaso de la piscina y una zona perimetral no superior al 50% de su superficie sobresalgan de la rasante una altura inferior a 1,50 m.

En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc. se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante estudio de detalle.

En las zonas libres de uso y dominio privados en los asentamientos dispersos no se permitirán usos bajo rasante salvo para instalaciones técnicas de los edificios y piscinas. Sobre rasante no se tolera la construcción de edificaciones auxiliares, sólo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), jardinería y arbolado.

Artículo 204.- Zonas Verdes y Espacios libres de uso y dominio públicos-Usos Bajo Rasante

Engloba esta denominación los parques y las zonas de recreo y expansión.

En la superficie de 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 mobiliario urbano. En subsuelo se permiten las conducciones e instalaciones subterráneas en todos los casos y los aparcamientos de vehículos y usos dotacionales en aquellos casos en los que se indica en la documentación gráfica. El símbolo para los aparcamientos será una P inscrita en un cuadrado para

aquellos aparcamientos en superficie y una P inscrita en un círculo para aquellos aparcamientos previstos en subsuelo. El símbolo que determina la tridimensionalidad de otros usos bajo rasante en espacios libres públicos consiste en una línea discontinua de color naranja alrededor del espacio público y una trama rayada en su interior del mismo color. En los espacios libres públicos así grafiados se permite bajo rasante el uso dotacional público polivalente, pudiendo a su vez bajo el mismo desarrollarse el uso de aparcamiento si también grafiado como se ha indicado anteriormente.

Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal o rodado de emergencia.

Para la construcción de aparcamientos deberá aprobarse previamente a cualquier tipo de actuación un estudio de detalle en el que se concrete la parte afectada, la ubicación de rampas, accesos rodados y peatonales, instalaciones en superficie, etc. Que deberá responder al criterio de mínima afección al arbolado, tráfico rodado, rutas peatonales y, en general, la ordenación de la zona libre.

Artículo 205. Viario

Regula lo representado en los planos de ordenación como “viario público”.

En la superficie de las áreas así calificadas no destinadas a la circulación rodada, se admiten exclusivamente elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como mobiliario urbano. En subsuelo se permiten las conducciones e instalaciones subterráneas y aparcamientos de vehículos

La calificación es independiente del carácter peatonal o rodado restringido de su tratamiento. 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.

Para la construcción de aparcamientos deberá aprobarse previamente a cualquier tipo de actuación un estudio de detalle en el que se concrete la parte afectada, la ubicación de rampas, accesos rodados y peatonales, instalaciones en superficie, etc. que deberá responder al criterio de mínima afección al tráfico rodado o peatonal, arbolado u otros elementos de la superficie.

Artículo 206. Determinación gráfica de usos del suelo urbano

La definición de los usos de referencia para cada porción del suelo urbano, así como el carácter de público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establecen en un plano cuyo nivel de resolución corresponde a la escala 1:1000. (al margen de las posibles escalas de representación del Plan en sus diferentes medios de difusión). Se han incorporado a dicho plano las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable que cuenten con planeamiento aprobado.

Como fondo del plano y para mejor comprensión de sus determinaciones, aparecen representados como líneas continuas finas elementos de la base cartográfica o de la catastral, que no son propuestas de planeamiento y por lo tanto no tienen carácter vinculante.

El significado del repertorio simbólico utilizado en el plano para las determinaciones de uso figura en la leyenda correspondiente.

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 su unidad técnica.

Los usos a desarrollar en cada parcela serán los de referencia para una localización concreta y los permitidos en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 146 de las presentes Normas. En las Zonas Verdes y espacios libres de uso y dominio públicos cuando se grafíen los símbolos de aparcamientos y/o tridimensionalidad señalados en el artículo 204 se permitirán los usos de aparcamiento y dotacional público polivalente bajo rasante.

Los edificios y parcelas dotacionales sin inicial señalada (polivalentes) se consideran como dotaciones sin uso concretado, pudiendo fijarse éste por razones de conveniencia.

Los espacios sin tramar representan zonas de espacios libres de uso y dominio público, bien sean de dominio peatonal como plazas, paseos, etc. o destinados a la circulación rodada o el aparcamiento.

Artículo 207. Determinación gráfica de ordenanzas y aspectos de gestión

Las determinaciones acerca de las ordenanzas a aplicar, así como las necesarias para la gestión del planeamiento, se establecen en un plano cuyo nivel de resolución corresponde a la escala 1:1000 (al margen de las posibles escalas de representación del Plan en sus diferentes medios de difusión).

Como fondo del plano y para mejor comprensión de sus determinaciones, aparecen representados como líneas continuas finas elementos de la base cartográfica o de la catastral, que no son propuestas de planeamiento y por lo tanto no tienen carácter vinculante.

El significado del repertorio simbólico utilizado en el plano para las determinaciones de ordenanzas y gestión figura en la leyenda correspondiente.

Se señalan los límites del suelo urbano consolidado y no consolidado. En el suelo urbanizable se recoge cada uno de los sectores incluidos. Una vez incorporados al suelo urbano los sectores, redactados los planes especiales o ejecutadas las unidades podrán suprimirse del plano para mayor claridad de éste.

Se indican, dentro del suelo urbano, las unidades de ejecución que constituyen el suelo no consolidado. Para los posibles ajustes de los límites de éstas se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 124 de la LOTUR.

Se señalan los ámbitos afectados por ordenanzas especiales, que son concurrentes en algunos casos. Se indica su régimen en el capítulo IV de este Título. Los edificios de interés, estén o no en el Casco Histórico, se ven afectados por las ordenanzas específicas que se regulan en los artículos 214 y siguientes de estas Normas. Se señalan con números romanos en la documentación gráfica.

Se incluyen también otras indicaciones relacionadas con la gestión, como la remisión a normativa complementaria, el carácter local o general de las dotaciones, etc.

Artículo 208. Infraestructuras: Alcantarillado

Las determinaciones sobre alcantarillado recogen la red existente y los criterios respecto a su mejora y ampliación. Su esquema básico se recoge en el plano correspondiente.

Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los servicios técnicos municipales correspondientes y los proyectos de urbanización que se redacten.

Artículo 209. Infraestructuras: Abastecimiento de aguas

El esquema básico del sistema de abastecimiento de aguas se representa en el plano correspondiente, en el que se recogen exclusivamente las arterias principales, tanto de la red existente como su mejora y ampliación.

Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los servicios técnicos municipales correspondientes y los proyectos de urbanización que se redacten.

Artículo 210.- Infraestructuras: Energía eléctrica

Están representadas en el plano correspondiente. En él se han señalado las principales líneas de distribución de energía eléctrica en alta, media y baja tensión que afectan al término municipal.

La urbanización de las áreas propuestas como suelo urbanizable supondrá en la mayoría de los casos cambios en el esquema actual. En las líneas que no admitan traslado y afecten a zonas residenciales, se establecerán tramos en subterráneo, o bien se tolerarán durante un plazo máximo de veinte años si se ubican en pasillos libres de edificación y no coincidentes con parcelas dotacionales o zonas verdes.

Artículo 211. Otras instalaciones

En las parcelas de uso dotacional y zonas libres, se admiten instalaciones tales como centros de transformación, subcentrales telefónicas, estaciones de repetición, estaciones de regulación y medida de gas, repetidores de telefonía móvil, y, en general, instalaciones de transformación o repetición de redes de servicios.

El Ayuntamiento podrá autorizarlas, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes:

- a) En las zonas libres de uso y dominio privados, zonas libres de uso y dominio públicos, plazas y viario, todas las instalaciones deberán situarse bajo rasante, teniendo las características adecuadas para soportar las situaciones habituales de carga y las que puedan darse excepcionalmente. Si se adopta la solución de limitar físicamente el acceso mediante vallado u otros medios, no será necesaria la previsión de sobrecarga excepcional.
- b) En las parcelas de uso dotacional público.
 - La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5% de la total de la dotación; la superficie de techo edificable máxima no será tampoco superior al 5% de la total adjudicada a la parcela.
 - En cualquier caso deberá garantizarse que el resto de la dotación cumple con los estándares mínimos exigibles cuando se trate de sector en suelo urbanizable.
 - No podrán superarse las alturas máximas establecidas por la dotación, a excepción de los mástiles cuya altura no tiene limitaciones siempre que sean elementos de gran esbeltez. Se entiende que cumple esta condición cuando la relación entre la superficie de la envolvente de su fuste (comprendiendo el propio elemento resistente como cualquier otro añadido en forma

de escales, vientos, cableado, etc.) expresado en m2, y la altura del fuste es de 1 a 20 o inferior. La envolvente deberá medirse en el lugar donde resulte más grande, exceptuando los primeros 6 m. contados desde la rasante y los soportes de antenas.

- Se mantendrá el carácter y titularidad pública de la parcela, sin perjuicio de su concesión demanial. No regirán al respecto las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el artículo 180 de las presentes Normas.

c) En las parcelas de uso dotacional privado regirán las mismas disposiciones que en el apartado anterior sin las limitaciones relativas a la titularidad.

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS DEL CASCO HISTÓRICO, DEL BARRIO BODEGAS Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 212. Ámbito

Las presentes ordenanzas especiales son de aplicación a todas las edificaciones y actuaciones a desarrollar en el recinto comprendido dentro del Casco Histórico (según el capítulo de definiciones), en el Barrio de las Bodegas cuyo ámbito es coincidente con el grafiado para el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas, así como a los edificios y elementos constructivos de interés, incluidos en el Catálogo y que tengan señalada una ordenanza especial en los planos correspondientes.

Estas ordenanzas especiales para la protección de edificios de interés vienen señaladas por números romanos, y corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico:

- I. Edificios de interés excepcional situados en cualquier localización.
- II. Edificios de interés en cualquier localización.
- III. Edificios en cualquier localización con constantes tipológicas o elementos arquitectónicos interesantes.

Artículo 213. Condiciones previas para las acciones sobre edificios ubicados en el Casco Histórico y en el Barrio Bodegas

Las acciones que supongan derribo en cualquier grado, excepto mera tabiquería, obras de reforma o nueva planta y cualquier intervención en fachada, deberán acompañarse además del proyecto (si éste fuese necesario) de un documento anexo con el siguiente contenido:

- Descripción del edificio existente. 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 las características del edificio.

En los casos en que las actuaciones supongan intervención en el subsuelo se exigirá la supervisión de obras por arqueólogo.

Artículo 214. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo y tercer orden

Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II, 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 se consideren añadidos o modificaciones inadecuadas.
- 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 al principio de conservación, por lo que se utilizarán técnicas de restauración preferentemente.
- 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., pero haciendo siempre prevalecer el criterio de conservación, por lo que si un uso determinado es incompatible con este criterio no podrá desarrollarse en el edificio.

Cualquier intervención sobre los edificios con calificación I, II, III se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos.

En todas las actuaciones se aportará la documentación exigida de forma general para los edificios del "Casco Histórico", e incorporando la siguiente documentación:

Descripción del edificio existente. Plantas, alzados y secciones del edificio, alzados de los colindantes, todos ellos a escala mínima 1/100. Características tipológicas. Elementos singulares.

Si la obra que se pretende realizar es de nueva planta o afectan a la fachada, se determinará con exactitud la altura de alero del edificio existente y de los contiguos.

Si existiesen calados y se pretendiese actuar sobre ellos se incluirá levantamiento topográfico de los mismos. Igualmente se incluirá este levantamiento en las obras de nueva planta o reforma generalizada, aunque no afecten a los calados

Con objeto de evaluar los elementos singulares que pudieran existir, se realizará visita al edificio, por parte de los técnicos de la Administración, previamente a la ejecución de las obras y en cualquier momento de la ejecución de las mismas, comprometiéndose la propiedad a facilitar dichas visitas.

La documentación gráfica descrita se entregará en soporte informático en ficheros de formato dxf o dwg. Se entregará reportaje fotográfico de los elementos de interés en formato papel y en soporte informático.

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, de las características del edificio y de su calificación.

Artículo 215. Construcciones de primer orden (I)

Los criterios que se exponen a continuación serán de aplicación preferente a cualquier otro del presente Plan.

1. Se autorizarán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación estricta, con posibilidades limitadas de intervenciones de restauración y prohibición expresa de reconstrucciones imitativas.
2. Serán permitidas 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 restauración de los elementos dañados se estará a lo dispuesto por la Consejo de Patrimonio de La Rioja en lo referente a criterios de restauración. La introducción de elementos originales y la recuperación de huecos no existentes deberán quedar adecuadamente documentadas y justificadas.
5. En base a los puntos anteriores, en estos edificios se exigirá el cumplimiento estricto del deber de conservación, recogido en art. 197 de la LOTUR. No cabrá por tanto en ningún caso la declaración de ruina prevista en el art. 199 de la LOTUR, sin perjuicio de que el propietario o propietarios insten la cooperación de las Administraciones competentes cuando el presupuesto de las obras supere el límite del deber de conservación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198.3 de la LOTUR.
6. 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.
7. Se prohíbe expresamente el traslado de partes o elementos significativos del edificio fuera de su situación de origen.
8. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como las de los espacios principales 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.
9. 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.
10. 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.
11. Sólo con carácter excepcional podrán autorizarse obras de reestructuración parcial para la adaptación del edificio a la normativa vigente de protección de incendios, evacuación, accesibilidad, introducción de aparatos elevadores, instalaciones u otras circunstancias similares. En todos los casos prevalecerá el mantenimiento de los elementos de interés a las mejoras citadas.

12. Cuando no sea técnicamente posible la ejecución de obras autorizadas manteniendo un determinado elemento se podrá solicitar permiso para su desmontaje y posterior recolocación con el mismo material, forma y dimensiones que tenía en su origen. Este tipo de obra será siempre excepcional y se exigirán las garantías convenientes para la recuperación de dicho elemento. Cuando se considere imposible su recolocación, primará la conservación del elemento sobre el régimen de obras autorizado.

13. 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.

Artículo 216. Construcciones de segundo orden (II)

A. 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.

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.

Respecto al tratamiento de los añadidos de valor nulo o negativo, se estará a lo dicho en el artículo anterior.

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 213 de las presentes Normas y así fueran consideradas por la Administración.

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 esté situado.

Se permitirán modificaciones de tabiquería de distribución así como modificaciones de los muros de carga o elementos estructurales en las condiciones del primer párrafo de este apartado.

B. Si tras el examen del anexo descrito en el artículo 213 de las presentes Normas 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.

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.

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 A.) 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 213 de las presentes Normas.

C. En estos edificios se exigirá el cumplimiento estricto del deber de conservación, recogido en art. 197 de la LOTUR. No cabrá por tanto la declaración de ruina prevista en el art. 199.2.a de la LOTUR, sin perjuicio de que el propietario o propietarios insten la cooperación de las Administraciones competentes cuando el presupuesto de las obras supere el límite del deber de conservación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198.3 de la LOTUR. Si sobre el edificio existe declaración de ruina en base a lo expuesto en el art. 199.2.b de la LOTUR, se podrá admitir el derribo parcial de los elementos afectados, aunque los nuevos elementos 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.

Artículo 217. 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 213 de las presentes Normas, 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. 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.

Artículo 218. Edificios situados en el área “Casco Histórico” y en el “Barrio Bodegas”

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. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

2. Tras el estudio del anexo descrito en el artículo 213 de las presentes Normas, la Administración emitirá un informe que determinará los elementos del edificio que se consideran modificables, en función del interés del inmueble, las características del mismo, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa a establecer. 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, calados, etc.).

El citado informe debe concretar los límites de actuación, con los siguientes criterios:

- a) En edificios con elementos interiores o constantes tipológicas que recomienden la rehabilitación de lo existente, se señalará el tipo de intervención a seguir.
- b) En los casos en que se considere de interés ambiental la fachada o elementos exteriores de la edificación, se permitiría el vaciado del edificio con mantenimiento in situ de la fachada o elementos exteriores de interés, con reposición de los elementos singulares valiosos que existieran en el interior, y adopción en el nuevo edificio de los elementos tipológicos que se consideren de interés.

Si así lo recomiendan la dificultad técnica del mantenimiento de la fachada y la naturaleza de la fábrica, podrían admitirse soluciones que supongan el desmontaje total o parcial de la fachada y reconstrucción de la misma. Para ello se procederá de la siguiente manera:

- Se realizará de forma independiente al proyecto general del edificio, o como separata del mismo, uno individualizado que contemple las operaciones de desmontaje, derribo y reposición de la fachada. Incluirá:
 - a) Alzados, detalles constructivos y ornamentales suficientes para la definición total de la fachada.
 - b) Señalamiento de los elementos recuperables, incluyendo dossier fotográfico individualizado de los mismos y plantillas a escala real si fueran necesarias.
- Tras el análisis de dicho proyecto el Ayuntamiento podrá admitir la solución de reconstrucción de fachada o de sus elementos de interés, con las condiciones que estime necesarias, como la custodia de elementos a reponer en los almacenes del Ayuntamiento, seguimiento específico de la obra por los técnicos municipales, etc. En cualquier caso se exigirá aval por el 100% del presupuesto de reconstrucción de fachada.
- En los supuestos de que no se apreciaran en el citado informe elementos de interés, se procederá según el artículo siguiente.

3. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, debiendo procederse como en el caso excepcional de reconstrucción de fachada o elementos de interés descrito en el apartado anterior.

Artículo 219. Construcciones de nueva planta en el área “Casco Histórico” y en el “Barrio Bodegas”

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. Para ello se permitirá únicamente el uso de piedra arenisca similar a la local como material de fachada, salvo en aquellos casos que se justifique según

establece el artículo 213, en los que se permitirá el uso parcial de revocos pintados en tonos ocres y ladrillo caravista envejecido. Los huecos serán siempre de proporción vertical como mínimo 1.5:1, y se procurará unificar las alturas de los mismos con los edificios colindantes.

En el supuesto de que se trate de una reedificación se cumplirán estrictamente las condiciones impuestas en la licencia de derribo, integrando en la nueva edificación las constantes tipológicas o los elementos arquitectónicos de interés existentes en el edificio que se sustituye.

Se aportará en el proyecto alzados, del nuevo edificio y de los colindantes, a escala adecuada (mínimo 1:100) para comprobación del extremo anterior. Con el mismo objetivo se presentarán secciones transversales a la misma escala, del espacio urbano al que de frente, en la que se recoja el edificio proyectado y los existentes que delimitan ese espacio.

Artículo 220. Parcelación

Se considera que la parcelación es una de las características tipológicas del Casco Histórico a preservar.

La parcelación actual 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 I y II se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 60 m², su fachada a calle inferior a 3 m. o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana es inferior a 4,5 m.
2. En el resto de parcelas del "Casco Histórico" se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 120 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 m. 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 lo 360 m².
- b) Se respetarán las calificaciones y características particulares de cada una de las parcelas agregadas (número de plantas, alturas, etc.) sin que se admitan regulaciones por compensación, y acusando en fachada y plantas 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. Justificadamente los Planes Especiales podrán modificar las condiciones de agrupación aquí recogidas.

Artículo 221. Zonas libres de uso y dominio privados

En la zona "Casco Histórico" se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 222. Altura de la edificación

En la zona "Casco Histórico" y en el "Barrio Bodegas" se aplicarán las condiciones generales pero se regulan las siguientes condiciones:

Edificios con Ordenanza I, II, III

Se mantendrán tanto la altura de edificación como la disposición volumétrica existentes, salvo los añadidos inadecuados recogidos en el catálogo o que se determinen a la vista del estudio del anexo descrito en el artículo 213 de las presentes Normas.

Esa altura prevalece sobre la señalada en la documentación gráfica, y será la máxima permitida en los supuestos de mantenimiento o rehabilitación previstos en esta normativa.

En los supuestos de reconstrucción, por motivos no previstos en esta normativa, la altura máxima permitida será la menor de las alturas siguientes: la del edificio actual y la señalada en la documentación gráfica.

Obras de Rehabilitación en edificios sin ordenanza de protección

En el supuesto de mantenimiento de la fachada se mantendrá la altura de la misma, salvo los añadidos inadecuados recogidos en el catálogo o que se determinen a la vista del estudio del anexo descrito en el artículo 213 de las presentes Normas.

En el supuesto de reedificación de la fachada la altura máxima será la determinada en la documentación gráfica.

Obra nueva

Para el resto de edificios, no contemplados en el apartado anterior, la altura máxima será la determinada en la documentación gráfica, aplicando además los siguientes criterios:

- Las plantas bajas tendrán una altura mínima libre de 2,80 m. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes siempre que no superen los cuatro metros incluido el forjado.
- Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 m. y una máxima de tres metros incluido el forjado.

Las alturas de edificación serán uniformes en cada parcela tanto a la vía pública como a los patios de parcela y manzana. Si, excepcionalmente, en alguna de aquéllas se permitieran distintos niveles a la vía pública, éstos se trasladarán a los tramos interiores opuestos.

En caso de que la irregularidad de forma de la planta no permitiera esta última circunstancia, se adoptará como altura de edificación en las fachadas interiores el menor de los que existan en las de la vía pública de la propia parcela.

Artículo 223. Construcciones permitidas por encima de la altura de edificación

- En el Casco Histórico se utilizará cubierta inclinada de teja árabe con pendiente máxima del 40% salvo que sea contradictorio con la tipología original del edificio.
- En el Barrio Bodegas se utilizará cubierta inclinada de teja árabe, no limitándose la pendiente máxima ya que será la resultante de unir las alturas de la edificación establecidas en la documentación gráfica para cada una de las fachadas mediante un plano de pendiente continua.
- No se permiten cubiertas planas, excepto cuando sean la solución original del edificio.
- No se admiten casetones de ascensor.
- Los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente máxima, definida en el artículo 12 de las presentes Normas. Serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas.

- Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas, salvo en edificaciones ya existentes, en cuyo caso será de aplicación el artículo 218.
- Sólo se permiten paramentos en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, que serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente máxima del edificio.
- Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre estrictamente suficiente para garantizar su correcto funcionamiento y cumplimiento del CTE. En cualquier caso se minimizará su impacto visual, pudiendo llegar a prohibirse usos que obliguen a la instalación de elementos distorsionantes de la imagen del casco histórico.
- La instalación de antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos será potestativa para la Corporación, que atenderá a razones de necesidad de la instalación y a minimizar el impacto visual.

Usos

Los espacios resultantes bajo cubierta podrán ser utilizados según las condiciones generales de estas normas.

Accesos

El acceso a trasteros, salvo de vivienda unifamiliar, deberá realizarse única y exclusivamente a través de la caja común de escaleras del edificio.

Iluminación

Para la iluminación de los espacios descritos, se admiten exclusivamente tragaluces que se situarán en el mismo plano que el faldón correspondiente.

Cuando se permita el uso vivienda bajo cubierta, para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, el Ayuntamiento podrá admitir soluciones de iluminación y ventilación que se consideren adecuadas en función de su tipología constructiva tradicional, visibilidad desde el espacio público y de las características del edificio. Si las soluciones planteadas supusieran un impacto negativo en el conjunto histórico, podría limitarse el uso vivienda, llegando a prohibirse el mismo.

Se admite la iluminación cenital de la escalera en las condiciones establecidas por la Normativa de Habitabilidad, pero siempre integrada en los faldones de cubierta.

Excepcionalmente, bien por existencia en la construcción preexistente, bien por idoneidad arquitectónica, podrá autorizarse la tipología de "linterna" para la iluminación cenital de escaleras u otras estancias. En todo caso, su dimensión será proporcionada.

Excepciones

Edificios afectados por ordenanzas especiales (I, II, III)

- La cubierta conservará o recuperará la solución del edificio original. Podrá proponer otra más racional desde el punto de vista constructivo, ejecutada con el mismo material de recubrimiento y justificada debidamente en el documento anexo descrito en el artículo 213 de las presentes Normas.

- Podrán admitirse usos y soluciones de aprovechamiento bajo cubierta distintas a las generales si resulta necesario a juicio de la Corporación para la consecución de los objetivos de conservación del edificio.

En edificios exclusivos para residencias colectivas (artículo 104 de las presentes Normas, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g) se permiten Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa, vestuario de personal, mantenimiento y trastero-almacén sin limitación de superficie, así como instalaciones deportivas. En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Artículo 224. Sótanos y semisótanos

Se podrá autorizar la construcción de plantas de sótano para parcelas edificables y aquellas en las que se permite la reedificación.

No se admite la construcción de semisótanos, salvo los existentes en los edificios a mantener.

Artículo 225. 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.

A. CUERPOS VOLADOS DE FÁBRICA

No se permiten en edificios de nueva planta o reconstrucciones.

En edificios existentes en los que se consideren como añadidos inadecuados, se eliminarán al ejecutar obras de adecuación o rehabilitación.

En edificios existentes en los que alguna planta vuelva íntegramente sobre la inferior se consideran como elementos de interés a conservar, pero no como modelo para su traslado a edificios contiguos.

B. MIRADORES Y GALERÍAS ACRISTALADAS

Áreas “Casco Histórico” y “Barrio Bodegas”:

- El vuelo máximo será el 5% de la anchura de la calle, siempre y cuando esta disponga de una anchura mínima de 8 metros, con un máximo de 0,80 m.
- Se recomienda el empleo de las soluciones tradicionales de madera para pintar, admitiéndose otros materiales en perfilera fina 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.

El vuelo máximo será el 5% de la anchura de la calle, siempre y cuando esta disponga de una anchura mínima de 8 metros, con un límite máximo de 0,60 m. en el “Casco Histórico” y en el “Barrio Bodegas”.

Se conservarán en su situación actual los antepechos de cerrajería anteriores al siglo XX.

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. TENDEDEROS

El tendido de ropa se resolverá preferentemente a patios interiores o por medio de recintos tendederos integrados en la construcción. Cuando ello no sea posible se permite la ejecución de celosías con las mismas condiciones de vuelo que las señaladas para los balcones. Su diseño se integrará en la composición de fachada y será coherente con el resto de elementos de cerrajería existentes o que se proyecten, no siendo obligatorio el cumplimiento de las dimensiones señaladas en el artículo 109 de las presentes Normas.

E. ALEROS

Excepto que la tipología existente los justifique, se prohíbe el remate de la edificación con petos lisos, construyéndose aleros en el Casco Histórico y en Barrio Bodegas, con vuelos semejantes a los existentes y condiciones constructivas y de materiales de calidad y características dominantes en el espacio público correspondiente.

El vuelo máximo de alero en el área "Casco Histórico" y en "Barrio Bodegas" será el resultante de aplicar la norma general, admitiéndose en todo caso un vuelo de 0,55 m.

F. 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 se exigirá que 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.

G. MARQUESINAS

No se permiten marquesinas en todo el casco histórico ni en el Barrio Bodegas.

H. TOLDOS

No se permiten toldos en ninguna planta de las edificaciones del área "Casco Histórico" ni del "Barrio Bodegas", ni en las fachadas de los edificios que vuelcan a las vías perimetrales de la misma.

H. RÓTULOS COMERCIALES PERPENDICULARES A FACHADA

No se permiten en ninguna planta de las edificaciones del área "Casco Histórico", ni del "Barrio Bodegas", ni en las fachadas de los edificios que vuelcan a las vías perimetrales de la misma.

Artículo 226. Elementos superpuestos a fachadas y carpinterías

Los elementos para evitar la visión de ropa tendida se integrarán al máximo en la construcción.

Se evitará la superposición de instalaciones (electricidad, telefonía, etc.) en fachadas en toda el área "Casco Histórico" y en el "Barrio Bodegas". Cuando por cuestiones técnicas sea inevitable se cuidarán muy especialmente, 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.

En obra nueva las bajantes y otras instalaciones propias del edificio, se ubicarán al interior del mismo. En el resto de obras se prohíbe igualmente la ubicación de instalaciones en fachada, a excepción de las bajantes de pluviales, que en ningún caso serán de PVC. Se prohíben igualmente los canalones vistos de PVC.

Las carpinterías exteriores serán acordes al carácter del edificio y al entorno, prohibiéndose los cajones de persiana vistos y las falsas particiones de vidrio por medio de perfilería en cámara de vidrios dobles.

Se prohibirá la colocación de señales de tráfico o muestras de otro tipo sobre las fachadas de los edificios protegidos con ordenanzas I y II, cuidándose especialmente su situación en todo el recinto.

Artículo 227. Entreplantas

No se permiten entreplantas ni entresijos en toda el área "Casco Histórico".

Artículo 228. 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 153 de las presentes Normas y siempre que se esté en los márgenes de tolerancia de otras normativas concurrentes (CTE., 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 229. 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.

En cuanto a su obligatoriedad, se aplicará la máxima tolerancia establecida en la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 230. Obras de conservación de bodegas o calados

A todos los efectos de conservación de las antiguas bodegas o calados, se considerarán semejantes a las construcciones calificadas con valor de segundo orden, independientemente del que tengan los edificios que pudieran estar contruidos sobre ellas y de su estado de conservación; siéndoles de aplicación lo establecido para aquellas.

En el caso de que se permitiera el derribo de las construcciones situadas sobre ellas y se permitiera su reedificación se adoptarán medidas generales y soluciones constructivas y estructurales para que las bóvedas mantengan su integridad, debiéndose realizar con carácter previo el levantamiento exigido en el artículo 199 de las presentes Normas.

Las actuaciones que se realicen en calados y bodegas tradicionales deberán contar con un informe preceptivo y vinculante del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de la Rioja

Artículo 231. 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.

Artículo 232. 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 estas Normas.

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.

Artículo 233. Otorgamiento de licencias

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.

Los servicios técnicos municipales correspondientes tendrán facultad para indicar las modificaciones que estimen necesarias para que las obras a realizar se acomoden a los criterios de estas Normas, así como para el control de la ejecución de dichas obras.

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.

Para obras de nueva planta y de reforma mayor, la solicitud de licencia se acompañará de proyecto completo redactado por técnico competente.

Los planos de carácter general serán de escala no inferior a 1:100 debiendo incluir los de estado actual, según se recoge en los artículos 209 y 210 de las presentes Normas.

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.

El control municipal se ejercerá en los mismos términos que los expresados para las licencias de obras menores.

También serán sometidas a este trámite las obras en los entornos de Monumentos definidos por la Consejería de Cultura, Deportes y Juventud.

Será necesaria la presencia de un arqueólogo en las obras de urbanización que afecten al subsuelo en todo el Casco Histórico, aparte de lo señalado en este aspecto para las obras de edificación.

Artículo 234. 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.

Artículo 235. Obras de picado de revestimientos

Se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes 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.

Artículo 236. Obras de tendido de revestimientos

En las obras de reposición de revestimientos de mortero se recomienda la utilización de morteros tradicionales a base de cal. En todo caso la textura y el color empleados tendrán 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.

Artículo 237. 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 de la casco, 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 aconsejara, 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 el Consejo de Patrimonio de La Rioja 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.

Artículo 239. 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.

Artículo 240. Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso

Lo establecido en el artículo 192 de las presentes Normas respecto a obligatoriedad de aparcamientos no es de aplicación en el ámbito del Casco Histórico, en el "Barrio Bodegas" o en los edificios con ordenanza de protección.

La posibilidad de aparcamiento en el interior del Casco Histórico y en el Barrio Bodegas, 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, construcciones de interés bajo rasante, hallazgos arqueológicos, etc. Por ello sólo se admitirán aparcamientos previo estudio de su incidencia en los aspectos citados y valoración de su rendimiento.

La Corporación podrá admitir soluciones que no se ajusten plenamente a lo exigido en el artículo 126 de las presentes Normas si resultan imprescindibles para la implantación del aparcamiento y suponen variaciones de carácter menor, señalándose las plazas resultantes conforme establece el apartado 5.f. del citado artículo.

Artículo 241. Catálogo de construcciones de interés

1.- A efectos de lo dispuesto en el artículo 72 de la LOTUR se consideran incluidos dentro del Catálogo por sus cualidades histórico-culturales los siguientes edificios y elementos o construcciones:

REFERENCIA CATASTRAL	VIA PUBLICA	Nº	ORDENANZA
VIVIENDAS	CL LUIS ORTÚN	1	II
IGLESIA	PL PLAZA DE LA IGLESIA	16	I
VIVIENDAS	CL PARTE CORTIJO	27	II
VIVIENDAS	CL LAS PARRAS	9	II
VIVIENDAS	CL LAS PARRAS	19	II
VIVIENDAS	AVDA AVDA. CAMEROS	15-17	II
VIVIENDAS	AVDA AVDA. CAMEROS	13	II
VIVIENDAS	AVDA AVDA. CAMEROS	6	III
ARCO	CL LAS PARRAS	12	III
ARCO	CL SERRANO	18	III
CASONA	CL ALBERITE	29	II
CASA	CL BARBACANA	4	II
ESCUDO EN EDIFICIO	PL IGLESIA	4	III
ARCO	CL LAS PARRAS	6	III

Los edificios, elementos y construcciones enumerados deben ser objeto de protección, siéndoles de aplicación los artículos destinados a tal fin de las presentes Normas.

Artículo 242.- Planes Especiales en el Casco Histórico

En desarrollo de este Plan, podrán redactarse planes especiales que comprendan todo el ámbito del Casco Histórico o ámbitos reducidos del mismo. Se proponen para los objetivos siguientes:

- Realizar un estudio más pormenorizado del Casco Histórico, que permita una normativa, y por tanto una protección, más detallada del conjunto.
- Contribuir mediante planteamientos a nivel de manzana en la estrategia general de rehabilitación y mejora general del Casco Histórico.
- Proponer las actuaciones necesarias para adecuar la edificación a las debidas condiciones de habitabilidad, seguridad, aislamiento y confort. El grado de intervención en cada caso estará condicionado por los valores intrínsecos del trazado viario, de las tipologías de manzana y parcela y de los de los propios edificios. En dicho planeamiento podrán modificarse justificadamente las determinaciones volumétricas, de uso y nivel de protección.
- Plantear las estrategias de gestión y económica para la consecución de los fines descritos.

Las condiciones para su redacción son las siguientes:

- Se plantea como uso predominante el residencial, pero introduciendo otros usos compatibles con el carácter del núcleo, que contribuyan a la dinamización del casco.
- Se deberá mantener la tipología de manzana cerrada, recomendándose la apertura de espacios interiores para la correcta iluminación y ventilación.
- Las variaciones en volumetría, usos o tipo de actuación permitida por las Ordenanzas de protección deberá estar suficientemente justificada en función de los objetivos señalados.

Los PERIs en los que se den estas circunstancias se considerarán operaciones dentro del suelo urbano consolidado.

CAPÍTULO V. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Artículo 243. Concepto de aprovechamiento urbanístico

En el contexto de este Plan, se entiende por aprovechamiento urbanístico el resultado de cuantificar las distintas edificabilidades y usos de carácter lucrativo establecidas por el planeamiento en un ámbito determinado. Su determinación se hace de acuerdo al Capítulo II del Título IV de la LOTUR. Se expresa en m² t de uso residencial mixto, que es el dominante en el conjunto del suelo urbano.

Artículo 244. Coeficientes de ponderación

Para poder calcular el aprovechamiento urbanístico de un ámbito del suelo urbano se establecen los siguientes coeficientes de ponderación según lo dispuesto en el Anexo I del presente Plan, en función del uso característico residencial ordenación cerrada o ordenación abierta (libre) ya que es el uso más frecuente en suelo urbano.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Régimen Especial.	0,2853
RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Régimen General.	0,4210
RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Precio Concertado.....	0,8310
RESIDENCIAL. O. CERRADA/ O. ABIERTA (Libre).....	1,0000
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Adosada.	1,1032
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada.....	1,3122
R. O. CERRADA/ O. ABIERTA PASSIVHAUS. (Libre).....	0,6578
R. UNIFAMILIAR, Adosada PASSIVHAUS.....	0,7097
R. UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada PASSIVHAUS.....	0,8845
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES.....	0,6959
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ALMACEN EXPOSICION.....	0,5258
INDUSTRIAL.....	0,3528
ZONA LIBRE PRIVADA	0,1511

- Todos ellos afectan a la edificabilidad del uso de referencia, excepto para las zonas libres de uso y dominio privado, en las que quedará afectada la superficie de suelo.

- A la hora de calcular el aprovechamiento de aquellas parcelas en las que se señala un índice de edificabilidad, se ha de considerar aquella superficie que permanecerá como Zona Libre Privada.

Salvo que el planeamiento de desarrollo señale otro mecanismo para determinarlo, el cálculo se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$AP = APUC + APZLP = S * I * CPuc + (S - (S * I/n)) * CPzlp$$

Siendo:

AP : Aprovechamiento urbanístico de la parcela.
APUC: Aprovechamiento urbanístico del Uso Constructivo
APZLP: Aprovechamiento urbanístico de la Zona Libre Privada
S: Superficie de la Parcela
I: Índice de Edificabilidad
n: Número máximo de plantas edificables
CPuc: Coeficiente de Ponderación del Uso Constructivo
CPzlp: Coeficiente de Ponderación de la Zona Libre Privada

- Las parcelas dotacionales públicas y espacios libres de este carácter se consideran de aprovechamiento cero.

Artículo 245. Cálculo del aprovechamiento urbanístico

- Para el cálculo del aprovechamiento de un terreno, se tomarán los distintos usos lucrativos que el Plan determina, se calcularán sus edificabilidades máximas y se sumarán éstas afectadas por el coeficiente de ponderación relativa que les corresponda. En caso de que existan zonas libres de uso y dominio privado, se incluirán en la suma con su superficie afectada por el coeficiente correspondiente (0,15), actuando según lo señalado en el artículo anterior. El resultado total se expresa en m² t. de uso residencial.
- Este criterio se aplicará al ámbito de estudio, sea la parcela, la unidad de ejecución o cualquier otro.
- En caso de que se elaboren PERI, estudios de detalle u otros documentos que modifiquen o concreten los usos establecidos en el Plan, se deberá mantener el aprovechamiento global del ámbito aplicando el criterio de cálculo a los nuevos usos.

Artículo 246. Cálculo del aprovechamiento medio de una unidad de ejecución

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico total previsto por el Plan en su ámbito por su superficie total, teniendo en cuenta lo expresado para los bienes de dominio público en el artículo 133 de la LOTUR. Se señala en cada unidad de ejecución.

CAPÍTULO VI.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 247. Objeto y alcance

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, y para los que el Plan General Municipal ha establecido una ordenación vinculante, se incluyen en Unidades de Ejecución, en cumplimiento del art. 124 de la LOTUR.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General Municipal respecto de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado.

Artículo 248.- Regulación detallada de las unidades de ejecución

Se señalan a continuación las unidades de ejecución definidas. En todas ellas se concreta el sistema de actuación propuesto y el plazo de ejecución, entendiendo como origen temporal el de la aprobación definitiva del presente Plan General Municipal. El ámbito físico de las unidades se determina en los planos de Ordenanzas y Gestión.

- Las condiciones de edificabilidad son las determinadas en el presente Plan General Municipal.
- El Aprovechamiento se expresa en m²t del uso característico (m²tuc), que en Suelo Urbano es el Residencial Ordenación Cerrada o el Residencial Ordenación Abierta.
- El cálculo exacto de los distintos parámetros se ajustará en el documento de gestión correspondiente en función de los datos más precisos, sin considerarse modificación del Plan.
- Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión de las Unidades de Ejecución se deberá pedir autorización al Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja, relativa a la capacidad de abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua tras el aumento de capacidad poblacional previsto en la unidad.

Se distinguen en este Plan General Municipal las siguientes unidades de Ejecución:

1. Unidades con instrumento de Gestión y/o Urbanización aprobado, que se consideran en régimen transitorio y por tanto el Plan General Municipal asume las determinaciones de las mismas:

U.E. V.13.4. Proyecto de Reparcelación (U-7 de las Normas Subsidiarias) aprobado y publicado BOR 31/05/05. Inscrito en el Registro y urbanizado parcialmente.

U.E. V.13.8. Proyecto de Compensación (U-23 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 3/08/04. Inscrito en el Registro.

U.E. V.13.9. Proyecto de Compensación (U-24 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 05/10/09. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente.

U.E. V.13.10. Proyecto de Compensación (U-25 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 14/08/09. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente.

U.E. V.13.11. Proyecto de Compensación (U-28 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 19/04/09. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente.

U.E. V.13.12. Proyecto de Compensación (U-29 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 29/07/09. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente.

U.E. W.13.1. Proyecto de Reparcelación (U-67 de las Normas Subsidiarias) aprobado y publicado BOR10/01/02. Inscrito en el Registro.

U.E. W.13.08. Proyecto de Compensación (U52 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 15/04/10. Inscrito en el Registro, actualmente en proceso de urbanización.

U.E. W.13.09. Proyecto de Reparcelación (U53 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 15/04/10. Inscrito en el Registro, actualmente en proceso de urbanización.

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

1/1.000 escala



UNIDAD DE EJECUCION			UE "RIBAZA"		Q 13.1	
1. DETERMINACIONES GENERALES						
CLASE DE SUELO			Urbano No Consolidado			
SUPERFICIES INICIALES						
			SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD		6.433,00m²	
			SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		0,00m²	
			TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO		6.433,00m²	
SUPERFICIES RESULTANTES						
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4
			Parcelas Privadas	2.545,9m²		TOTAL
			Sistemas Locales			2.546m²
						3.887,1m²
USO CARACTERISTICO			Residencial Ordenación Cerrada			
2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS						
USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.			TOTAL			
			Residencial Ordenación Cerrada		1.375,9m²	
			Zona Libre Privada		0,0m²	
			Complementario de Residencial		1.170,0m²	
			Sistema Local Espacios Libres Viario		3.887,1m²	
			Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes		0,0m²	
3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD						
ALINEACIONES Y RASANTES			Según determinaciones gráficas de la unidad			
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN			B+3			
EDIFICABILIDAD MAXIMA						
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4
			Planta Baja	2.545,9m²t		TOTAL
			Planta Primera	1.375,9m²t		2.545,9m²t
			Planta Segunda	1.375,9m²t		1.375,9m²t
			Planta Tercera	1.375,9m²t		
			Planta Cuarta			
			SubTotal	6.673,7m²t		6.673,7m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
			PARCELAS EDIFICABLES			
			Se completará la manzana existente próxima a la unidad de ejecución, rematando la trama urbana.			
			Se evitarán sótanos y el uso residencial en planta baja.			
			SISTEMA VIARIO			
			Se proyecta un vial de un sentido de circulación que cierre el anillo de manzana edificada mejorando el trafico de la zona en la actualidad.			
			APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE			
			Se preve una gran zona reservada para aparcamiento público de al menos 110 plazas próximas al parque de protección de la naturaleza			
			OTRAS DETERMINACIONES DE ORGANISMOS SECTORIALES			
			• La unidad de ejecución no podrá ejecutarse en tanto que el tramo urbano de la carretera LR-443 siga siendo de titularidad autonómica			
			• La edificación y la urbanización quedará condicionada a la elaboración de estudio de inundabilidad del ámbito que determinará la ubicación y los usos de la edificación debiéndose tramitar en caso necesario una nueva ordenación la correspondiente modificación puntual del PGM. A su vez se deberá elaborar un estudio geotécnico que determine las necesidades de cimentación en las construcciones y del refuerzo y consolidación del ámbito espacial de intervención urbanística con las medidas estructurales que se consideren, condicionadas estas en lo que proceda a los criterios del organismo hidrográfico de cuenca.			
			• La línea de fachadas que se expone frente a la corriente presentará un ángulo que favorezca la evacuación de aguas así como la línea de fachadas que miran al río Iregua no sobresaldrá respecto a la línea de aprovechamiento edificatorio prevista para el barrio.			
			• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda			
4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO						
SISTEMA DE ACTUACION			COOPERACIÓN			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			PÚBLICA			
PLAZOS			1º CUATRIENIO			
DELIMITACIÓN			CONTINUA			
COSTE URBANIZACION VIALES			388.710,0€			
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE			0,0€			
5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO						
10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)						
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			4.747,9m²t			
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION			0,738m²t/m²s			



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado					
SUPERFICIES INICIALES						
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD					1.076,52m²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO					1.005,10m²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO					2.081,62m²
SUPERFICIES RESULTANTES						
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
	Parcelas Privadas	686,5m²			687m²	
	Sistemas Locales				390,0m²	
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	489,4m²
Zona Libre Privada	197,1m²
Complementario de Residencial	0,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	390,0m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
	Planta Baja	489,4m²t			489,4m²t	
	Planta Primera	489,4m²t			489,4m²t	
	Planta Segunda	489,4m²t			489,4m²t	
	Planta Tercera					
	Planta Cuarta					
	SubTotal	1.468,2m²t			1.468,2m²t	
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	PARCELAS EDIFICABLES					
	Se completará la manzana existente próxima a la unidad de ejecución, continuando la trama urbana. Se mantiene la misma volumetría y tipología edificatoria					
	SISTEMA VIARIO					
	Se completará la urbanización del viario existente dentro del ámbito de la unidad de ejecución de la calle Rafael Azcona					
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	No se contemplan aparcamientos en esta unidad de ejecución en viario público					
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO					
	Se adscribe a la Unidad de Ejecución la superficie de Sistema General de espacios libres correspondiente a 1.005,10m² localizada en el Cerro de San Cristóbal					
	OTRAS DETERMINACIONES					
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

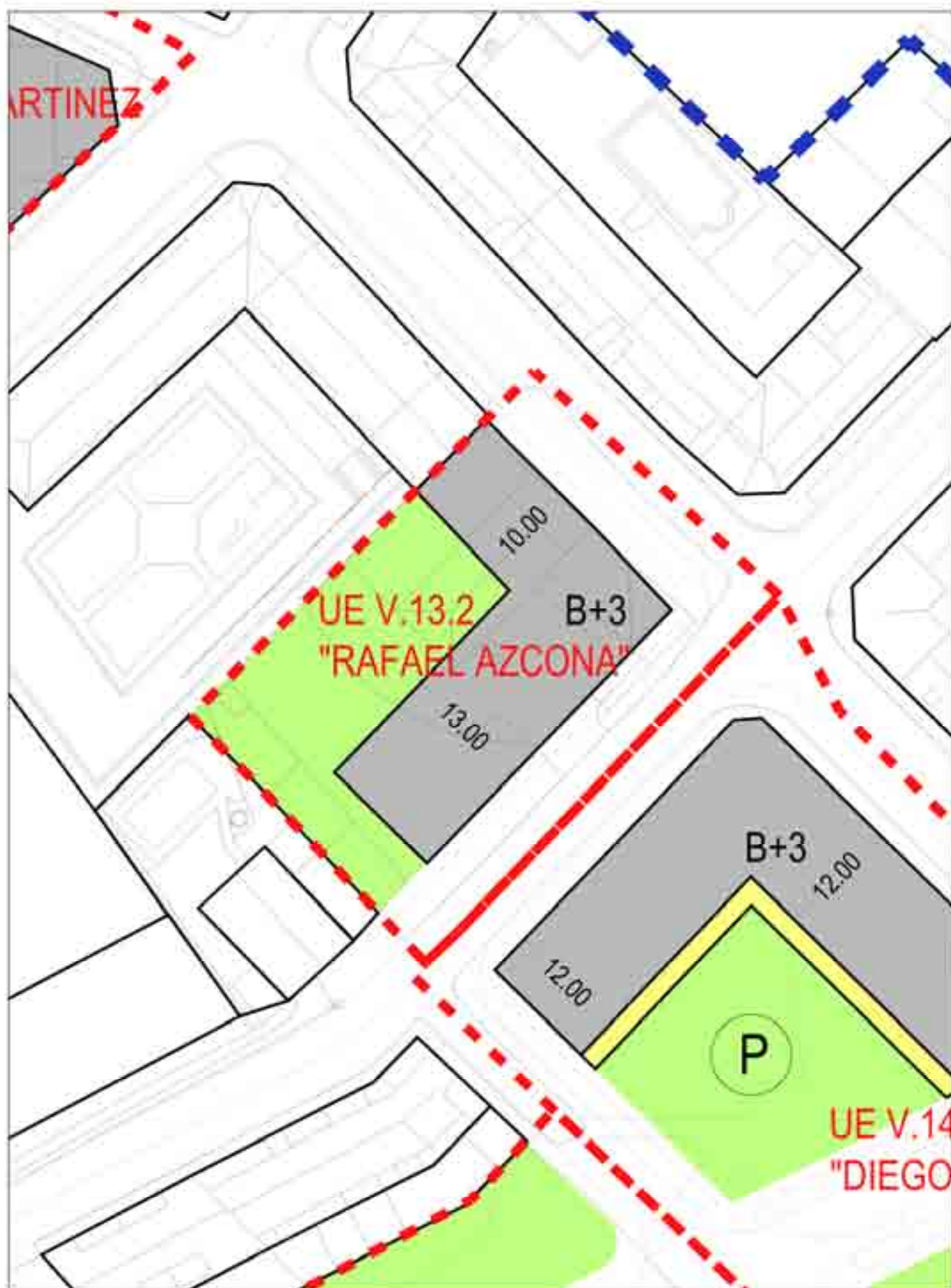
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	39.000,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.497,8m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m²t/m²s



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO						Urbano No Consolidado
SUPERFICIES INICIALES						
SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD						1.655,60m²
SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO						1.633,26m²
TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO						3.288,86m²
SUPERFICIES RESULTANTES						
		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Parcelas Privadas		564,0m²				591,6m²
Sistemas Locales						1.064,0m²
USO CARACTERISTICO						Residencial Ordenación Cerrada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	591,6m ²
Zona Libre Privada	0,0m ²
Complementario de Residencial	0,0m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	540,2m ²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	523,8m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad									
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3									
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL				
	Planta Baja	591,6m ² t				591,6m ² t				
	Planta Primera	591,6m ² t				591,6m ² t				
	Planta Segunda	591,6m ² t				591,6m ² t				
	Planta Tercera	591,6m ² t				591,6m ² t				
	Planta Cuarta									
	SubTotal	2.366,4m ² t				2.366,4m ² t				
CONDICIONES A LA ORDENACION	PARCELAS EDIFICABLES									
	Se completará la manzana existente próxima a la unidad de ejecución, completando la trama urbana. Se mantiene la misma volumetría y tipología edificatoria									
	SISTEMA VIARIO									
	Se continuará la urbanización del viario en la Calle Valdecarros y Rafael Azcona									
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE									
	Se contemplan un mínimo de 13 plazas de aparcamiento en viario público									
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO									
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.633,26m ² localizada en el Cerro de San Cristóbal									
	OTRAS DETERMINACIONES									
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda									

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

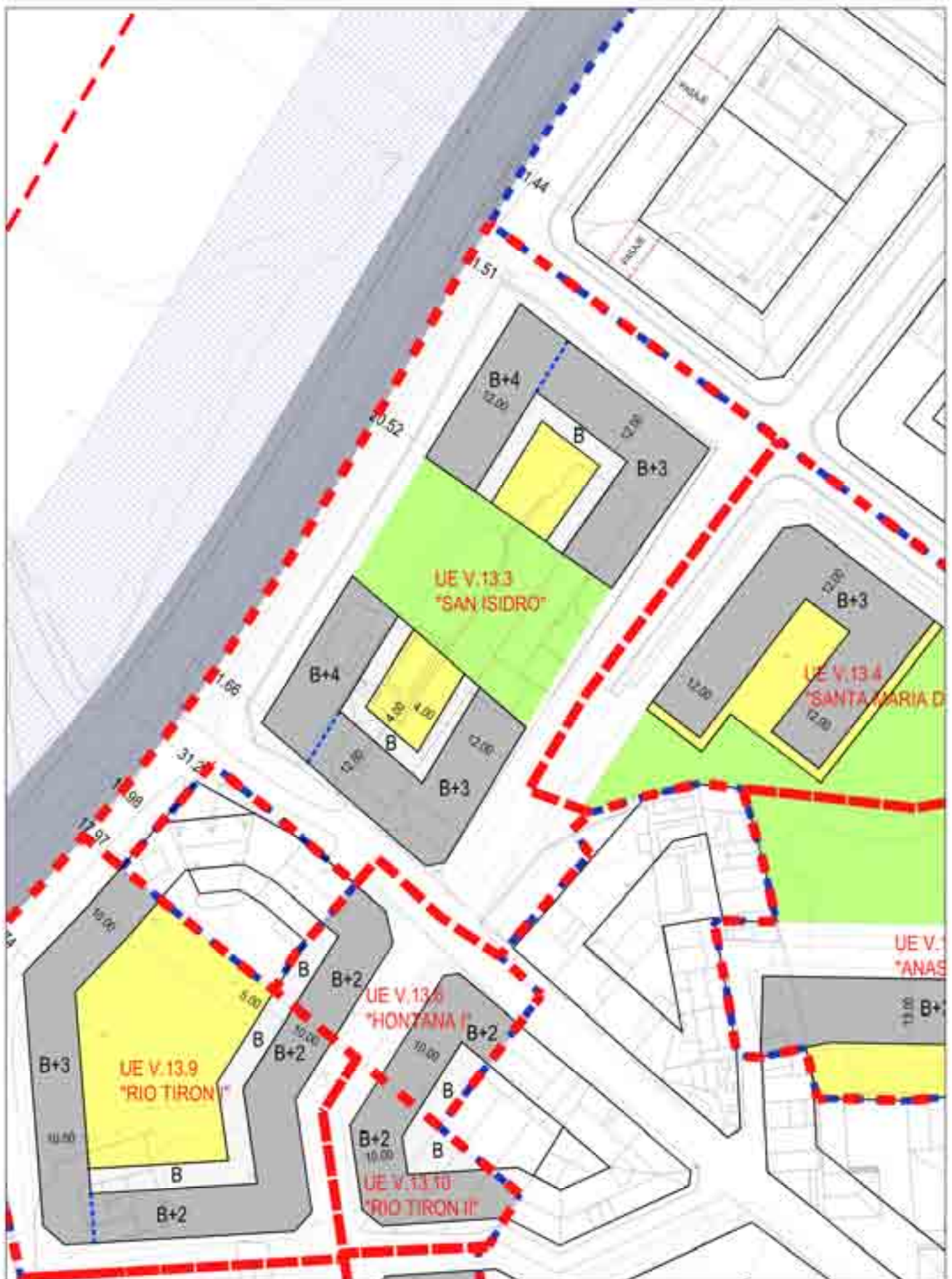
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	51.230,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	25.536,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.366,4m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m ² t/m ² s



UNIDAD DE EJECUCION**UE "SAN ISIDRO"****V 13.3****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES					
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD				8.731,35m ²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO				5.155,91m ²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO				13.887,26m ²
SUPERFICIES RESULTANTES					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	1.624,5m ²	1.565,8m ²		3.190,3m ²
	Sistemas Locales				5.541,1m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada				

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	2.205,4m ²
Zona Libre Privada	509,0m ²
Complementario de Residencial	475,9m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	4.176,9m ²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	1.364,1m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	1.360,3m ² t	1.321,0m ² t		2.681,3m ² t
	Planta Primera	1.118,0m ² t	1.087,4m ² t		2.205,4m ² t
	Planta Segunda	1.118,0m ² t	1.087,4m ² t		2.205,4m ² t
	Planta Tercera	1.118,0m ² t	1.087,4m ² t		2.205,4m ² t
	Planta Cuarta	428,5m ² t	413,6m ² t		842,1m ² t
	SubTotal	5.142,9m ² t	4.996,6m ² t		10.139,5m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION					
	PARCELAS EDIFICABLES				
	Se propone una ordenacion en dos manzanas residenciales dando continuidad a la trama urbana existente. En medio se genera un espacio libre zona verde. El frente urbano a la circunvalación será de B+4 disminuyendo a B+3 en el casco				
	SISTEMA VIARIO				
	Se dará continuidad a la Calle San Isidro en suelo urbano y se prolongarán las calles La Fragua y Calle Hontana hasta su intersección.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
	Se contemplan un mínimo de 65 plazas de aparcamiento en viario público				
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 5.155,91m ² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
	OTRAS DETERMINACIONES DE ORGANISMOS SECTORIALES				
	• Para edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.				
	• De manera previa a la concesión de licencias, se solicitará la conformidad de la Dirección General competente en materia de carreteras. LA unidad de ejecución ejecutará y costeará a su cargo las obras de urbanización y complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a la carretera LR-250.				
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	417.690,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	81.846,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	9.992,2m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m ² t/m ² s



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					5.293,98m²
SUPERFICIES RESULTANTES		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	1.580,8m²	312,7m²			1.893,6m²
	Sistemas Locales					3.400,4m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.		TOTAL
	Residencial Ordenación Cerrada	1.429,5m²
	Zona Libre Privada	464,1m²
	Complementario de Residencial	0,0m²
	Sistema Local Espacios Libres Viario	1.813,3m²
	Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	1.587,1m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	1.137,4m²t	292,0m²t			1.429,4m²t
	Planta Primera	1.137,4m²t	292,0m²t			1.429,4m²t
	Planta Segunda	1.137,4m²t	292,0m²t			1.429,4m²t
	Planta Tercera	1.137,4m²t				1.137,4m²t
	Planta Cuarta					0,0m²t
	SubTotal	4.549,7m²t	876,0m²t			5.425,7m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se contemplan un mínimo de 40 plazas de aparcamiento en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Reparcelación (U-7 de las Normas Subsidiarias) aprobado y publicado BOR 31/05/05. Inscrito en el Registro y urbanizado parcialmente.					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	181.330,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	95.226,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	5.495,3m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,038m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION	UE "FRANCISCO ZURBARAN I"	V 13.5
----------------------------	----------------------------------	---------------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES					
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD				4.321,34m²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO				1.849,16m²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO				6.170,50m²
SUPERFICIES RESULTANTES					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	1.318,7m²	161,0m²		1.479,7m²
	Sistemas Locales				2.841,7m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada				

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	902,8m²
Zona Libre Privada	576,8m²
Complementario de Residencial	0,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	1.164,4m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	1.677,3m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Planta Baja	741,9m²t	161,0m²t			902,9m²t
Planta Primera	741,9m²t	161,0m²t			902,9m²t
Planta Segunda	741,9m²t	161,0m²t			902,9m²t
Planta Tercera	741,9m²t	161,0m²t			902,9m²t
Planta Cuarta	741,9m²t				741,9m²t
SubTotal	3.709,4m²t	643,9m²t			4.353,3m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION					
	PARCELAS EDIFICABLES Se completará la manzana existente próxima a la unidad de ejecución. Por otro lado se genera un nuevo bloque residencial exento.				
	SISTEMA VIARIO Se prolongará el viario existente que conectará la calle Constitución con una de nueva creación perpendicular a la misma.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE Se proyectan un total de 13 plazas en viario público				
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.849,16m² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
	OTRAS DETERMINACIONES • El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

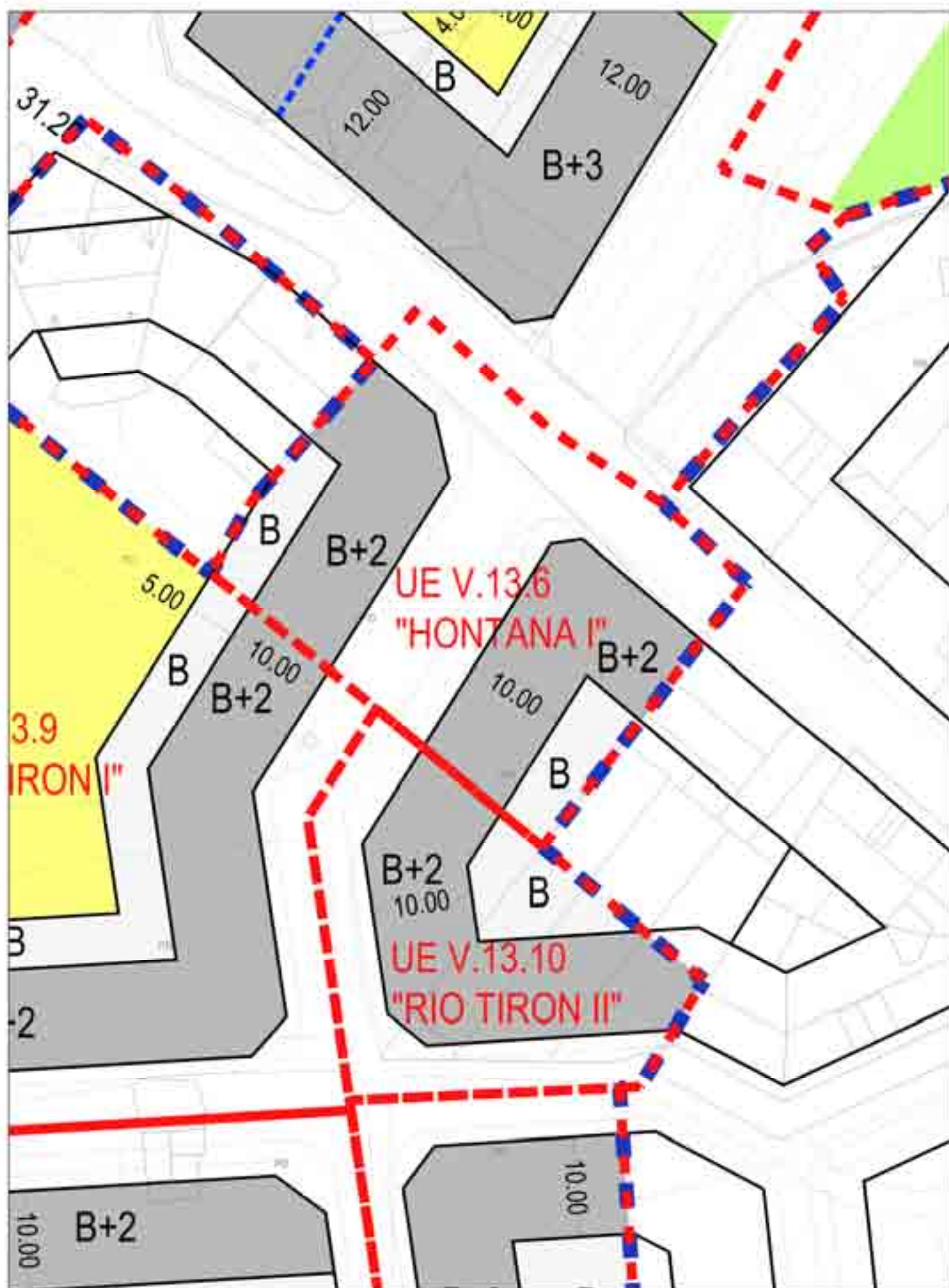
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	116.440,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	100.638,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.439,8m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION

UE "HONTANA I"

V 13.6

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES					
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD				1.433,45m²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO				1.301,06m²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO				2.734,51m²
SUPERFICIES RESULTANTES					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	371,9m²	431,1m²		803,0m²
	Sistemas Locales				630,5m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada				

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	624,3m²
Zona Libre Privada	0,0m²
Complementario de Residencial	178,7m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	630,5m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	371,9m²t	431,1m²t		803,0m²t
	Planta Primera	290,8m²t	333,4m²t		624,3m²t
	Planta Segunda	290,8m²t	333,4m²t		624,3m²t
	Planta Tercera				0,0m²t
	Planta Cuarta				0,0m²t
	SubTotal	953,6m²t	1.098,0m²t		2.051,5m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION					
	PARCELAS EDIFICABLES				
	Con el desarrollo de esta unidad se completan dos manzanas existentes en suelo urbano. Se mantiene la misma volumetría edificada				
	SISTEMA VIARIO				
	Se prolongará la calle Santa María de la Cabeza a su paso por esta unidad. Asimismo se completará la urbanización correspondiente a la calle Hontana.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
	Se proyectan un total de 4 plazas en viario público				
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.301,06m² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
	OTRAS DETERMINACIONES				
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	63.050,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.967,5m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION	UE "ANASTASIO MATEO I"	V 13.7
----------------------------	-------------------------------	---------------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado					
SUPERFICIES INICIALES						
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD					4.424,95m ²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO					1.415,35m ²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO					5.840,30m ²
SUPERFICIES RESULTANTES						
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
	Parcelas Privadas	1.648,1m ²			1.648,1m ²	
	Sistemas Locales				2.776,8m ²	
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.						TOTAL
	Residencial Ordenación Cerrada					1.027,3m ²
	Zona Libre Privada					620,9m ²
	Complementario de Residencial					0,0m ²
	Sistema Local Espacios Libres Viario					1.172,5m ²
	Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes					1.604,4m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
	Planta Baja	1.027,3m ² t			1.027,3m ² t	
	Planta Primera	1.027,3m ² t			1.027,3m ² t	
	Planta Segunda	1.027,3m ² t			1.027,3m ² t	
	Planta Tercera	1.027,3m ² t			1.027,3m ² t	
	Planta Cuarta					
	SubTotal	4.109,1m ² t			4.109,1m ² t	
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	PARCELAS EDIFICABLES Se completa la manzana existente en suelo urbano mediante un bloque lineal. El encuentro con las traseras existentes se resolverá mediante espacio libre privado.					
	SISTEMA VIARIO Se abre nuevo vial que conectará la calle Anastasio Mateo con la Calle Río Tirón.					
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE Se proyectan un total de 19 plazas en viario público					
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.415,35m ² localizada en el Cerro de San Cristóbal					
	OTRAS DETERMINACIONES • El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

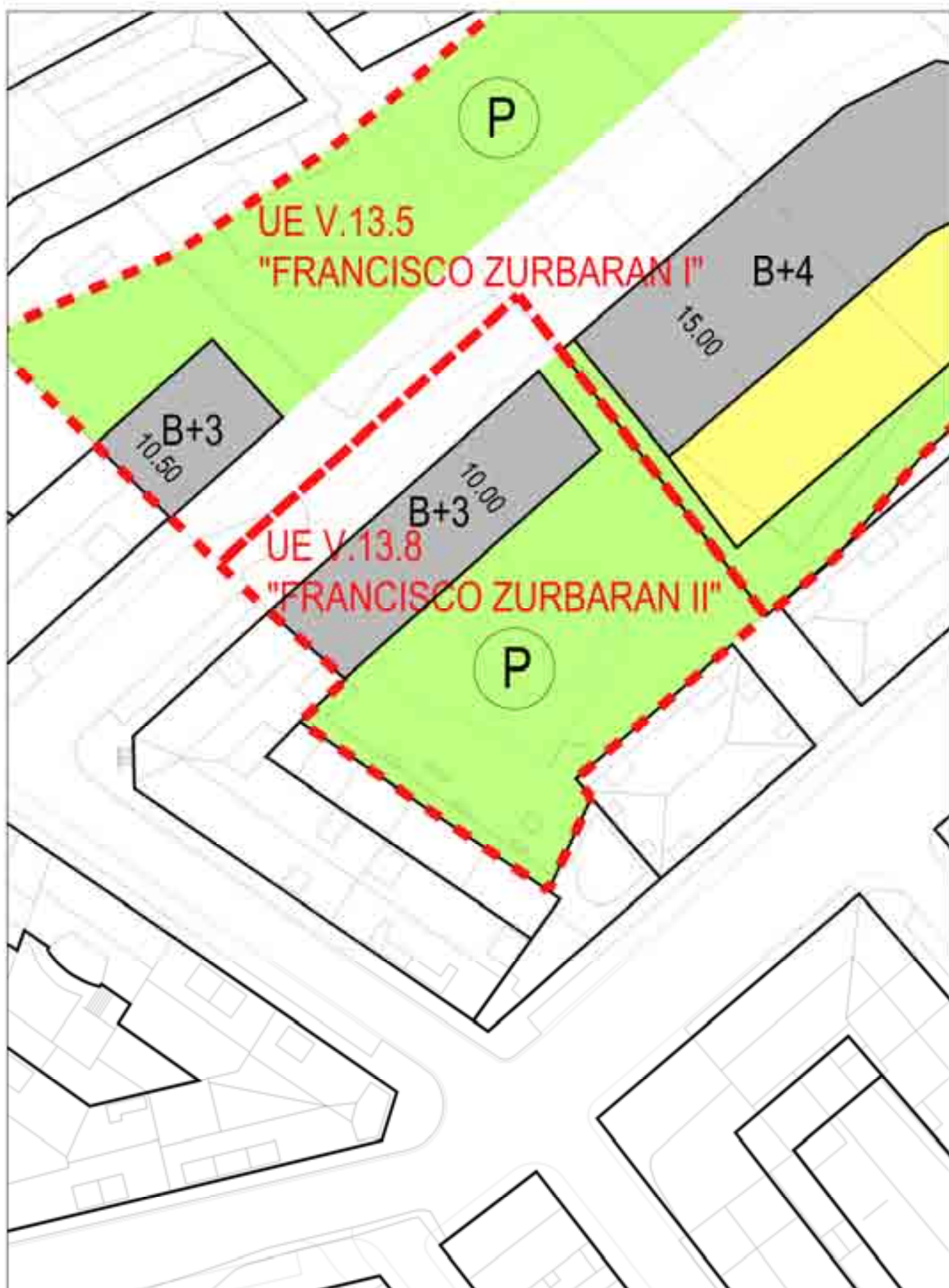
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	117.250,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	96.264,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.202,2m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m ² t/m ² s



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					1.600,27m²
SUPERFICIES RESULTANTES		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	349,6m²				349,6m²
	Sistemas Locales					1.250,6m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	349,6m²
Zona Libre Privada	0,0m²
Complementario de Residencial	0,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	269,2m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	981,4m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	349,6m²t				349,6m²t
	Planta Primera	349,6m²t				349,6m²t
	Planta Segunda	349,6m²t				349,6m²t
	Planta Tercera	349,6m²t				349,6m²t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	1.398,6m²t				1.398,6m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se contemplan un mínimo de 6 plazas de aparcamiento en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Compensación (U-23 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 3/08/04. Inscrito en el Registro.					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	26.920,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	58.884,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.398,6m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,874m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION**UE "RIO TIRON I"****V 13.9****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					4.652,58m ²
SUPERFICIES RESULTANTES		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	3.315,5m ²				3.315,5m ²
	Sistemas Locales					1.337,1m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	1.560,0m ²
Zona Libre Privada	1.413,6m ²
Complementario de Residencial	341,9m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	1.337,1m ²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	1.901,9m ² t				1.901,9m ² t
	Planta Primera	1.560,0m ² t				1.560,0m ² t
	Planta Segunda	1.560,0m ² t				1.560,0m ² t
	Planta Tercera	786,2m ² t				786,2m ² t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	5.808,1m ² t				5.808,1m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se contemplan un mínimo de 9 plazas de aparcamiento en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Compensación (U-24 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 05/10/09. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente.					
	Para edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.					
	De manera previa a la concesión de licencias, se solicitará la conformidad de la Dirección General competente en materia de carreteras. LA unidad de ejecución ejecutará y costeará a su cargo las obras de urbanización y complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a la carretera LR-250					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

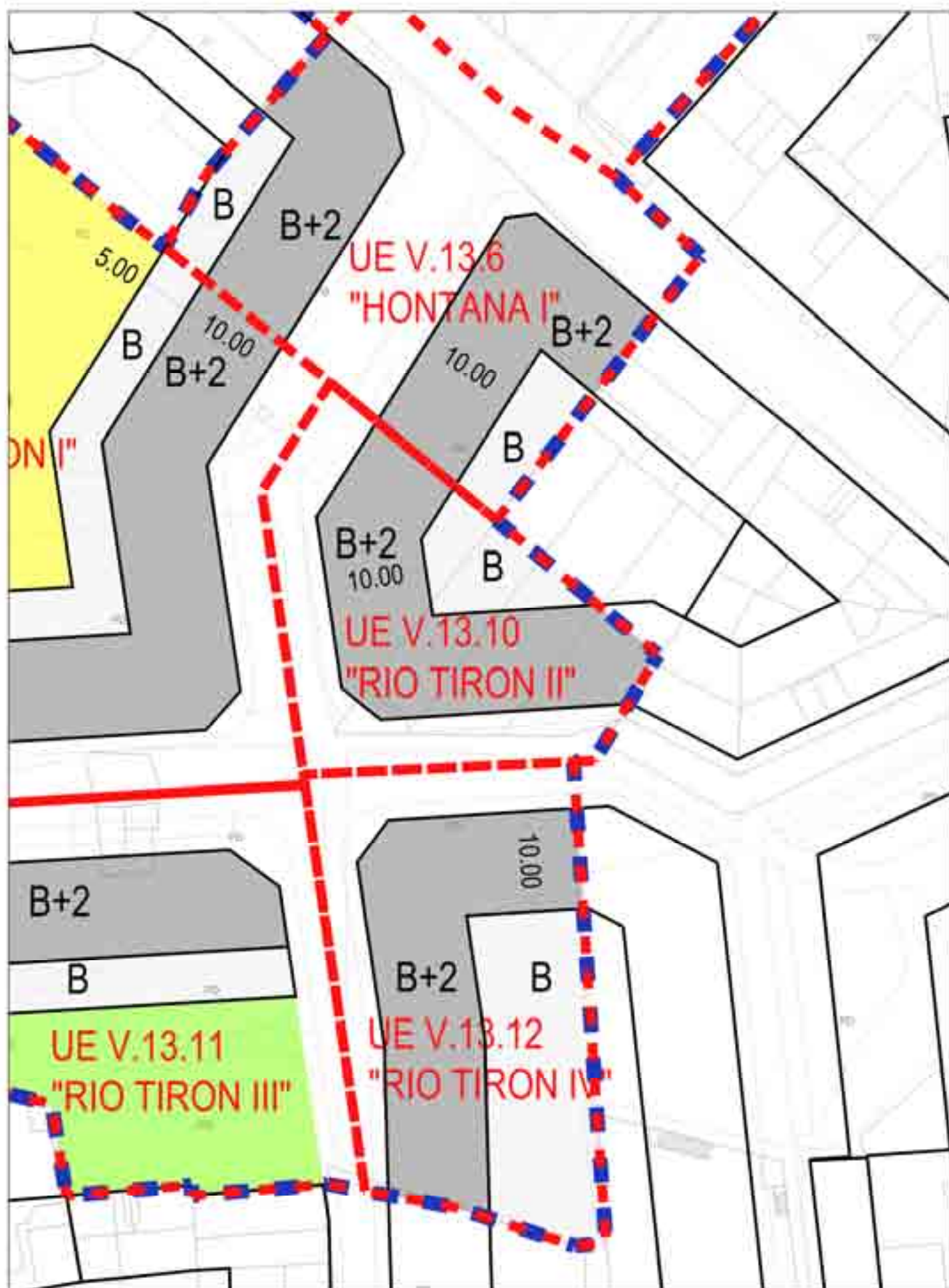
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	133.710,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	5.859,5m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,259m ² t/m ² s



UNIDAD DE EJECUCION

UE "RIO TIRON II" V 13.10

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					936,92m²
SUPERFICIES RESULTANTES						
		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	586,9m²				586,9m²
	Sistemas Locales					350,1m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.		TOTAL
	Residencial Ordenación Cerrada	467,1m²
	Zona Libre Privada	0,0m²
	Complementario de Residencial	119,7m²
	Sistema Local Espacios Libres Viario	350,1m²
	Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+2					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	586,9m²t				586,9m²t
	Planta Primera	586,9m²t				467,1m²t
	Planta Segunda	586,9m²t				467,1m²t
	Planta Tercera					0,0m²t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	1.760,6m²t				1.760,6m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se contemplan un mínimo de 2 plazas de aparcamiento en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Compensación (U-25 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 14/08/09. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente.					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

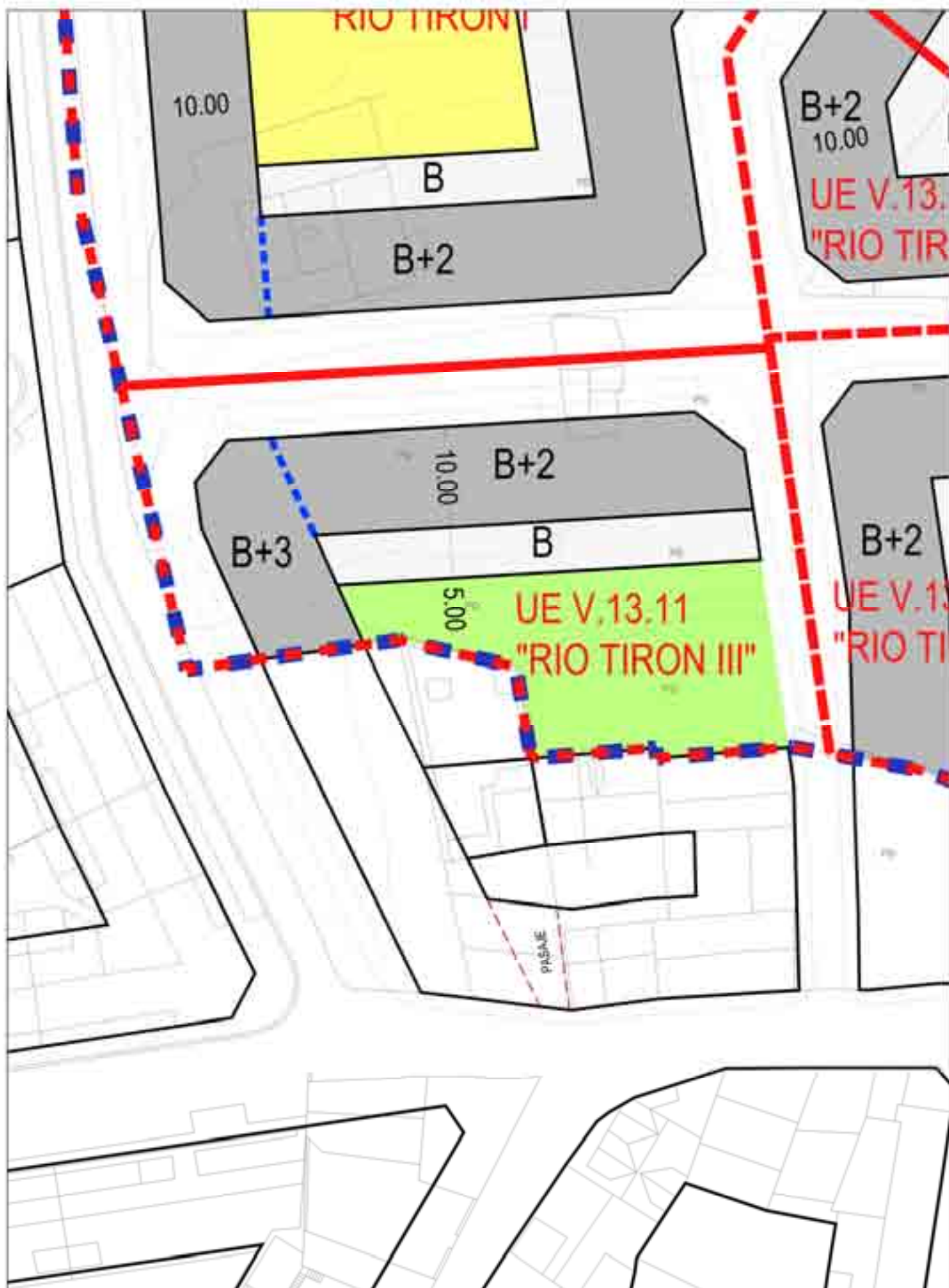
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	35.010,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.464,9m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,563m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION**UE "RIO TIRON III"****V 13.11****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					2.121,03m ²
SUPERFICIES RESULTANTES						
		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	868,0m ²				868,0m ²
	Sistemas Locales					1.253,1m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.		TOTAL
	Residencial Ordenación Cerrada	653,6m ²
	Zona Libre Privada	0,0m ²
	Complementario de Residencial	214,4m ²
	Sistema Local Espacios Libres Viario	666,4m ²
	Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	586,7m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	868,0m ² t				868,0m ² t
	Planta Primera	653,6m ² t				653,6m ² t
	Planta Segunda	653,6m ² t				653,6m ² t
	Planta Tercera	211,4m ² t				211,4m ² t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	2.386,4m ² t				2.386,4m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se contemplan un mínimo de 12 plazas de aparcamiento en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Compensación (U-28 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 29/07/10. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

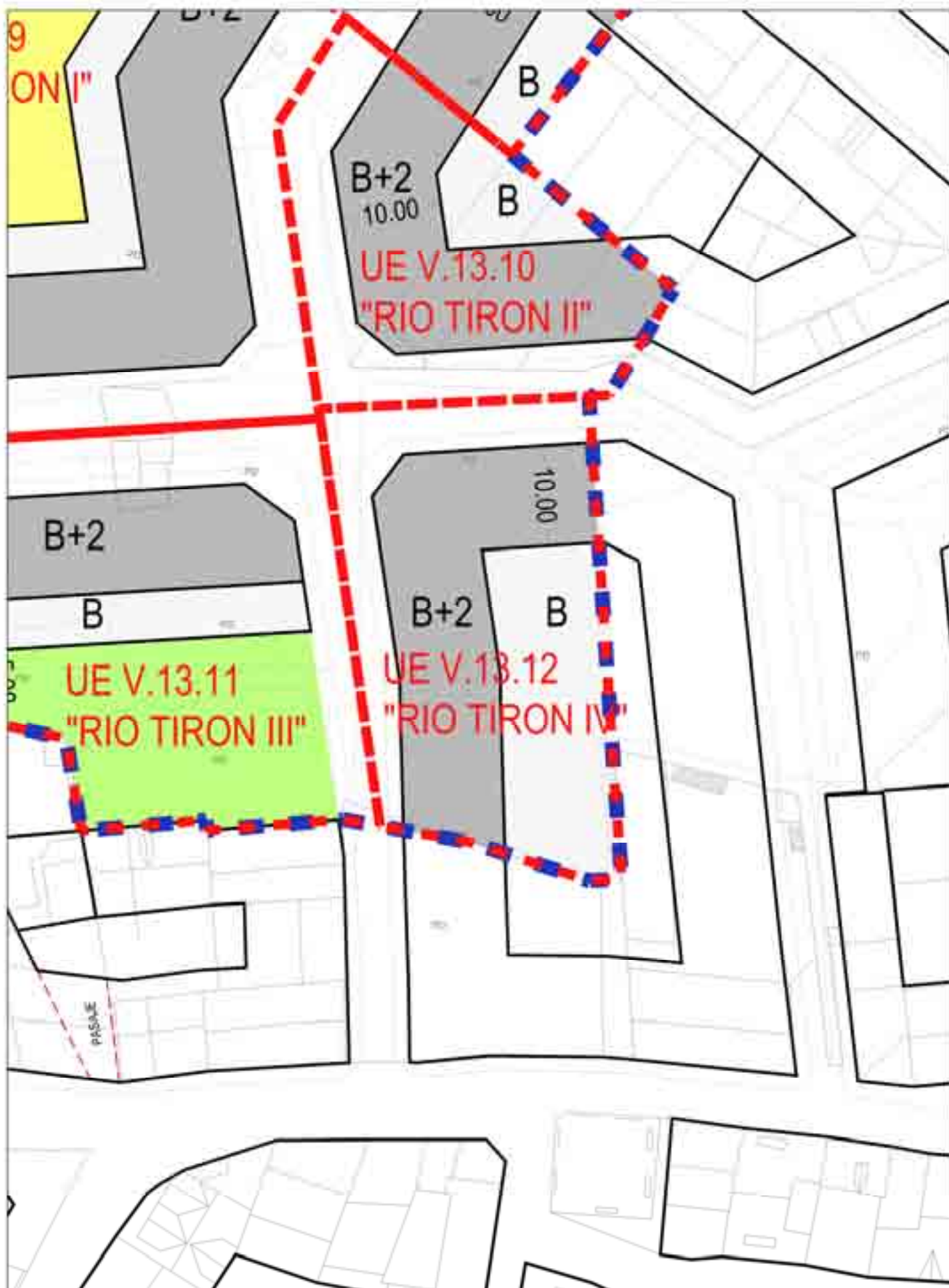
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	66.640,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	35.202,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.285,6m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,078m ² /m ² s



UNIDAD DE EJECUCION

UE "RIO TIRON IV" V 13.12

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					1.127,58m²
SUPERFICIES RESULTANTES		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	856,5m²				856,5m²
	Sistemas Locales					271,0m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.		TOTAL
	Residencial Ordenación Cerrada	499,2m²
	Zona Libre Privada	0,0m²
	Complementario de Residencial	357,4m²
	Sistema Local Espacios Libres Viario	271,0m²
	Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN						B+2
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	856,5m²t				856,5m²t
	Planta Primera	499,2m²t				499,2m²t
	Planta Segunda	499,2m²t				499,2m²t
	Planta Tercera					0,0m²t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	1.854,9m²t				1.854,9m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	No se contemplan aparcamientos en esta unidad de ejecución en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Compensación (U-29 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 29/07/09. Inscrito en el Registro. Proyecto de Urbanización Aprobado Inicialmente.					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

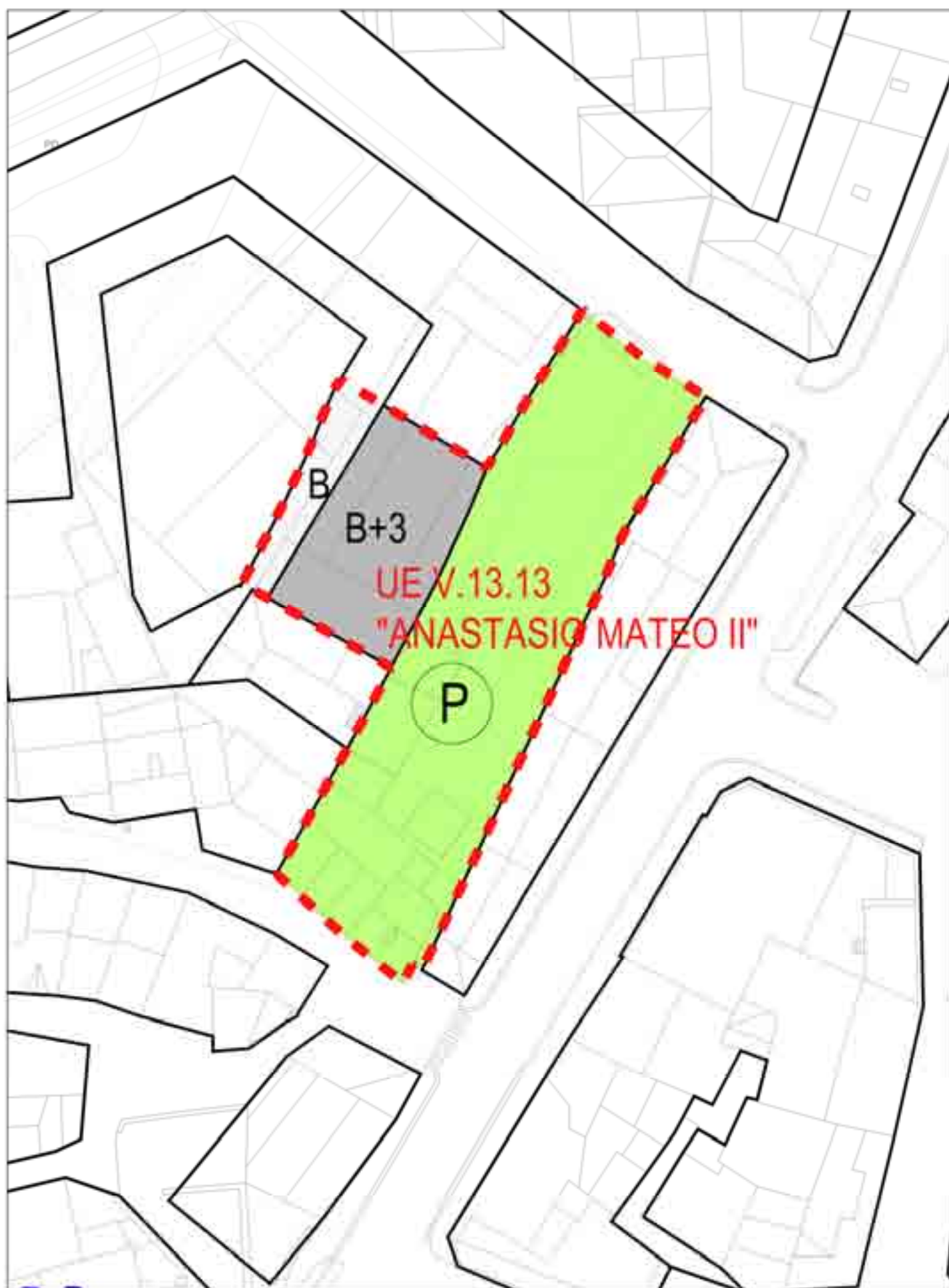
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	27.104,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.686,9m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,496m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION**UE "ANASTASIO MATEO II"****V 13.13****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES					
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD				1.386,75m ²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO				309,03m ²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO				1.695,78m ²
SUPERFICIES RESULTANTES					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	378,7m ²			378,7m ²
	Sistemas Locales				1.008,1m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada				

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	293,8m ²
Zona Libre Privada	0,0m ²
Complementario de Residencial	84,9m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	0,0m ²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	1.008,1m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Planta Baja	378,7m ² t				378,7m ² t
Planta Primera	293,8m ² t				293,8m ² t
Planta Segunda	293,8m ² t				293,8m ² t
Planta Tercera	293,8m ² t				293,8m ² t
Planta Cuarta					
SubTotal	1.260,1m ² t				1.260,1m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION					
	PARCELAS EDIFICABLES				
	Se completará con un bloque residencial el vacío existente en suelo urbano anexo a la unidad de ejecución. La trama urbana se completa en planta baja aumentando el fondo edificable.				
	SISTEMA VIARIO				
	No está previsto ninguna urbanización de viario público en la unidad de ejecución.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
	No se contemplan aparcamientos en esta unidad de ejecución en viario público				
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 309,03m ² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
	OTRAS DETERMINACIONES				
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

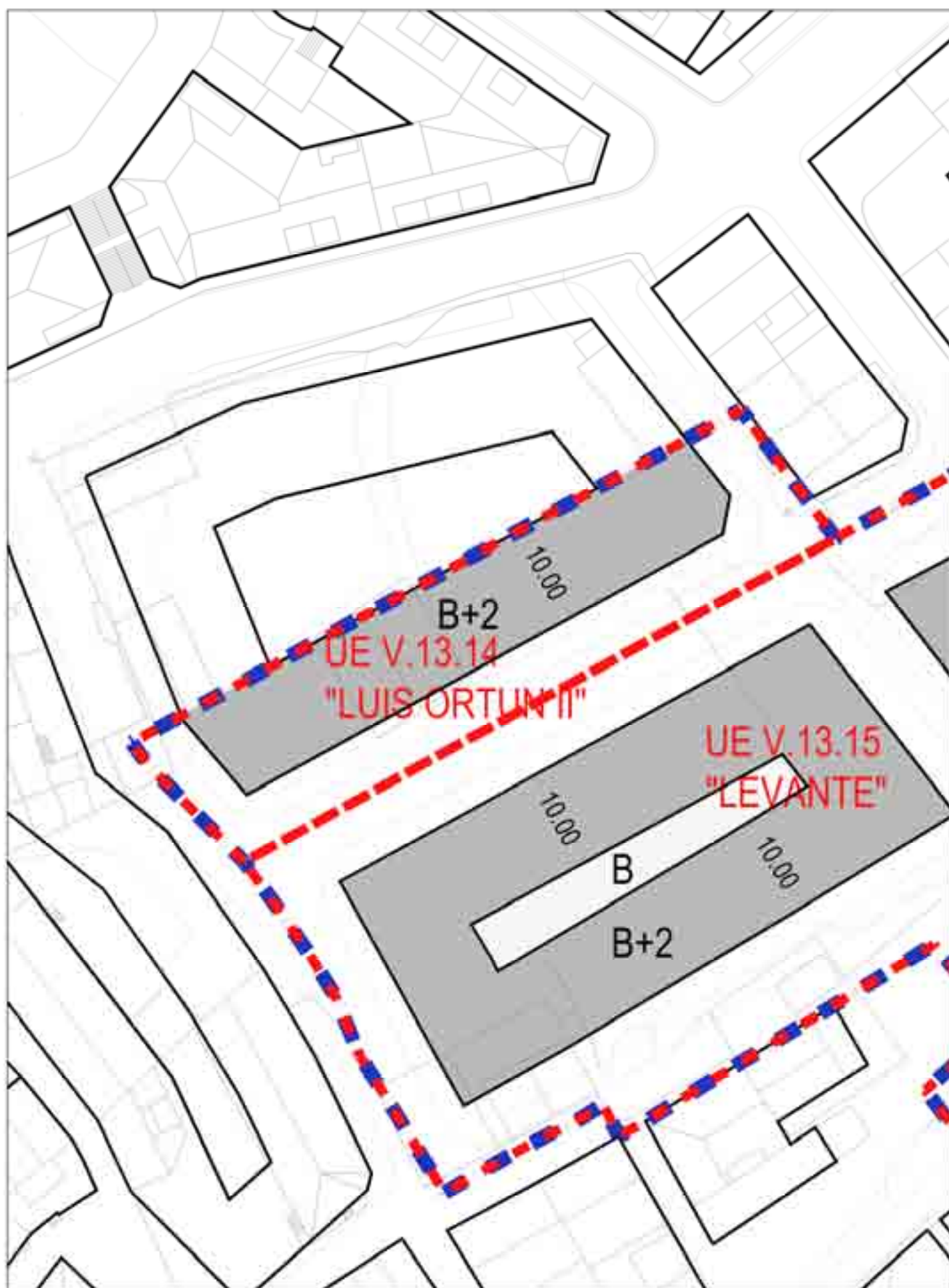
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	0,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	60.486,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.220,1m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m ² t/m ² s



UNIDAD DE EJECUCION

UE "LUIS ORTUN II" V 13.14

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado					
SUPERFICIES INICIALES						
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD					1.070,62m²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO					1.290,91m²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO					2.361,53m²
SUPERFICIES RESULTANTES						
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
	Parcelas Privadas	566,4m²			566,4m²	
	Sistemas Locales				504,2m²	
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	566,4m²
Zona Libre Privada	0,0m²
Complementario de Residencial	0,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	504,2m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+2					
EDIFICABILIDAD MAXIMA	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
	Planta Baja	566,4m²t			566,4m²t	
	Planta Primera	566,4m²t			566,4m²t	
	Planta Segunda	566,4m²t			566,4m²t	
	Planta Tercera				0,0m²t	
	Planta Cuarta					
	SubTotal	1.699,2m²t			1.699,2m²t	
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	PARCELAS EDIFICABLES					
	Se completa la manzana propuesta en suelo urbano manteniendo la altura existente de B+2					
	SISTEMA VIARIO					
	Se urbanizará a eje el vial propuesto de nueva creación.					
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se proyectan un total de 9 plazas en viario público					
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO					
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.290,91m² localizada en el Cerro de San Cristóbal					
	OTRAS DETERMINACIONES					
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	50.420,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.699,2m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

1:1.000 escala



UNIDAD DE EJECUCION

UE "LEVANTE" V 13.15

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES					
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD				4.587,46m²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO				1.613,07m²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO				6.200,53m²
SUPERFICIES RESULTANTES					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	1.355,2m²	269,4m²		1.624,6m²
	Sistemas Locales				2.962,9m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada				

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	1.457,6m²
Zona Libre Privada	0,0m²
Complementario de Residencial	167,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	2.506,8m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	456,0m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+2				
EDIFICABILIDAD MAXIMA					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Planta Baja	1.355,2m²t	269,4m²t			1.624,6m²t
Planta Primera	1.188,2m²t	269,4m²t			1.457,6m²t
Planta Segunda	1.188,2m²t	269,4m²t			1.457,6m²t
Planta Tercera					0,0m²t
Planta Cuarta					
SubTotal	3.731,7m²t	808,2m²t			4.539,9m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION					
	PARCELAS EDIFICABLES				
	Se proyectarán dos manzanas cerradas completando la trama urbana hasta el sistema general. De esta forma se completará los vacíos existentes tan necesarios en la zona.				
	SISTEMA VIARIO				
	Se dará continuidad a los viales existentes travesía Bodegas y la Calle Prensa.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
	Se proyectan un total de 13 plazas en viario público				
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.613,07m² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
	OTRAS DETERMINACIONES				
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

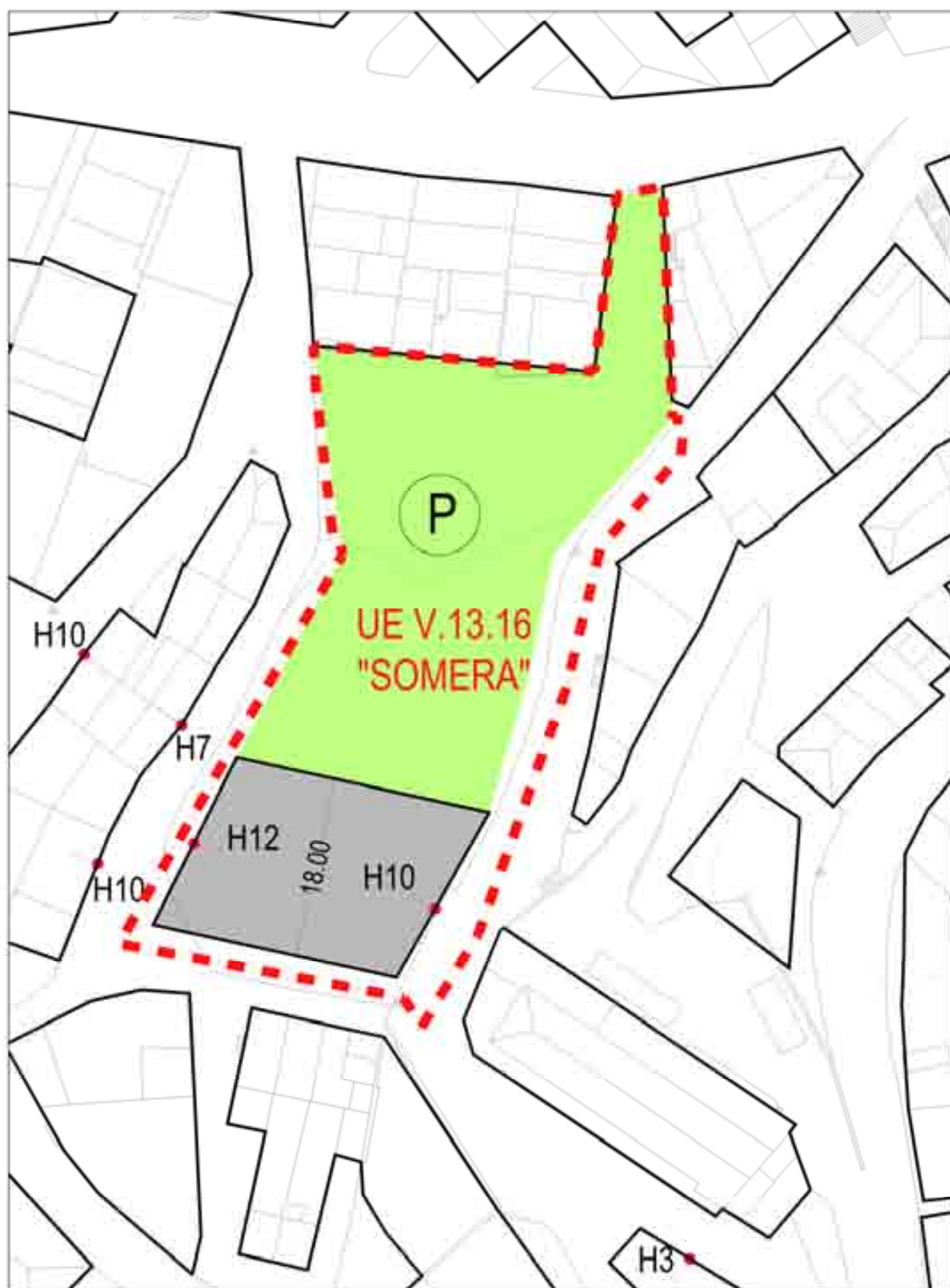
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	3º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	250.608,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	27.360,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.461,4m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION

UE "SOMERA" V 13.16

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO						Urbano No Consolidado
SUPERFICIES INICIALES						
SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD						2.043,97m²
SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO						0,00m²
TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO						2.043,97m²
SUPERFICIES RESULTANTES						
		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Parcelas Privadas		453,7m²				453,7m²
Sistemas Locales						1.590,3m²
USO CARACTERISTICO						Residencial Ordenación Cerrada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	453,7m²
Zona Libre Privada	0,0m²
Complementario de Residencial	0,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	352,6m²
Uso Tridimensional Sobre rasante Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	1.237,7m²
Bajo rasante Aparcamiento	

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad								
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	H≤12m								
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL			
	Planta Baja	453,7m²t				453,7m²t			
	Planta Primera	453,7m²t				453,7m²t			
	Planta Segunda	453,7m²t				453,7m²t			
	Planta Tercera					0,0m²t			
	Planta Cuarta								
	SubTotal	1.361,0m²t				1.361,0m²t			
CONDICIONES A LA ORDENACION	PARCELAS EDIFICABLES								
	Se genera un bloque residencial próximo a la calle Cuesta. El resto del solar se reservará para espacio libre zona verde.								
	SISTEMA VIARIO								
	Se ejecutará la urbanización a eje de las calles existentes, calle Somera y calle Barrio Bodegas.								
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE								
	No se contemplan aparcamientos en esta unidad de ejecución en viario público								
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO								
	No se adscribe ningún sistema general de espacios libres a la Unidad de Ejecución								
	OTRAS DETERMINACIONES								
• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda									

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	25.260,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	74.262,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.361,0m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,666m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

1/1.000 (métr.) 0 10m 20m 30m 40m 50m



UNIDAD DE EJECUCION			UE "DIEGO DE VELAZQUEZ"			V 14.1	
1. DETERMINACIONES GENERALES							
CLASE DE SUELO			Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES							
			SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD		5.466,16m²		
			SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		3.914,87m²		
			TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO		9.381,03m²		
SUPERFICIES RESULTANTES							
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Parcelas Privadas			920,3m²	1.029,7m²			1.950,0m²
Sistemas Locales							3.516,2m²
USO CARACTERISTICO			Residencial Ordenación Cerrada				
2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS							
USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.			TOTAL				
			Residencial Ordenación Cerrada		1.677,2m²		
			Zona Libre Privada		272,8m²		
			Complementario de Residencial		0,0m²		
			Sistema Local Espacios Libres Viario		2.344,7m²		
			Uso Tridimensional Sobre rasante Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes		1.171,5m²		
			Bajo rasante Aparcamiento				
3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD							
ALINEACIONES Y RASANTES			Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN			B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA							
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Planta Baja			816,3m²t	860,9m²t			1.677,2m²t
Planta Primera			816,3m²t	860,9m²t			1.677,2m²t
Planta Segunda			816,3m²t	860,9m²t			1.677,2m²t
Planta Tercera			816,3m²t	860,9m²t			1.677,2m²t
Planta Cuarta							
SubTotal			3.265,3m²t	3.443,6m²t			6.708,9m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION							
			PARCELAS EDIFICABLES				
			Se completará la trama urbana existente con dos bloques residenciales que generarán manzanas abiertas con espacio libre en su interior.				
			SISTEMA VIARIO				
			Se completará la urbanización del viario existente dentro del ámbito de la unidad de ejecución, concretamente las calles Luis Ortún, Valdecarros y Salvador Dalí.				
			APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
			Se proyectan un total de 51 plazas en viario público				
			SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
			Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 3.914,87m² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
			OTRAS DETERMINACIONES				
			• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				
4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO							
SISTEMA DE ACTUACION			COMPENSACIÓN				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			PARTICULAR				
PLAZOS			2º CUATRIENIO				
DELIMITACIÓN			DISCONTINUA				
COSTE URBANIZACION VIALES			234.470,0€				
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE			70.290,0€				
5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO							
10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)							
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)							
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			6.749,8m²t				
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION			0,720m²t/m²s				



UNIDAD DE EJECUCION			UE "LA PRENSA"		V 14.2		
1. DETERMINACIONES GENERALES							
CLASE DE SUELO			Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES							
			SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD		8.232,24m²		
			SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		1.528,44m²		
			TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO		9.760,68m²		
SUPERFICIES RESULTANTES							
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Parcelas Privadas			1.109,4m²	580,7m²	543,7m²	656,8m²	2.890,6m²
Sistemas Locales							5.341,7m²
USO CARACTERISTICO			Residencial Ordenación Cerrada				
2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS							
USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.						TOTAL	
			Residencial Ordenación Cerrada			2.280,6m²	
			Zona Libre Privada			373,0m²	
			Complementario de Residencial			236,4m²	
			Sistema Local Espacios Libres Viario			3.397,2m²	
			Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes			1.944,5m²	
3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD							
ALINEACIONES Y RASANTES			Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN			B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Planta Baja			736,4m²t	580,1m²t	543,7m²t	656,8m²t	2.517,0m²t
Planta Primera			736,4m²t	343,7m²t	543,7m²t	656,8m²t	2.280,6m²t
Planta Segunda			736,4m²t	343,7m²t	543,7m²t	656,8m²t	2.280,6m²t
Planta Tercera							0,0m²t
Planta Cuarta							
SubTotal			2.209,3m²t	1.267,5m²t	1.631,1m²t	1.970,4m²t	7.078,2m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION							
			PARCELAS EDIFICABLES				
			Al igual que la unidad V.13.15, se generan cuatro bloques de diferente tipología según sean cierre de manzana existente, o prolongación de trama en la cota superior de la unidad.				
			SISTEMA VIARIO				
			Se abre un nuevo viario desde la calle Luis Ortún conectará con la Calle Prensa adaptándose al desnivel del terreno.				
			APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
			Se proyectan un total de 38 plazas en viario público				
			SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
			Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.528,44m² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
			OTRAS DETERMINACIONES				
			• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				
4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO							
SISTEMA DE ACTUACION			COMPENSACIÓN				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			PARTICULAR				
PLAZOS			3º CUATRIENIO				
DELIMITACIÓN			DISCONTINUA				
COSTE URBANIZACION VIALES			339.720,0€				
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE			116.670,0€				
5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO							
10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)							
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)							
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			7.023,0m²t				
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION			0,720m²t/m²s				



UNIDAD DE EJECUCION**UE "SAN VICENTE"****W 13.1****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					1.738,90m ²
SUPERFICIES RESULTANTES						
		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	860,3m ²				860,3m ²
	Sistemas Locales					878,6m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.		TOTAL
	Residencial Ordenación Cerrada	690,2m ²
	Zona Libre Privada	0,0m ²
	Complementario de Residencial	170,1m ²
	Sistema Local Espacios Libres Viario	878,6m ²
	Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	860,3m ² t				860,3m ² t
	Planta Primera	690,2m ² t				690,2m ² t
	Planta Segunda	690,2m ² t				690,2m ² t
	Planta Tercera	690,2m ² t				690,2m ² t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	2.931,0m ² t				2.931,0m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se contemplan un mínimo de 7 plazas de aparcamiento en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Reparcelación (U-67 de las Normas Subsidiarias) aprobado y publicado BOR10/01/02. Inscrito en el Registro.					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	87.860,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.851,0m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,640m ² /m ² s



UNIDAD DE EJECUCION			UE "MIGUEL DE CERVANTES"			W 13.2	
1. DETERMINACIONES GENERALES							
CLASE DE SUELO			Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES							
			SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD		2.753,11m²		
			SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		973,60m²		
			TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO		3.726,71m²		
SUPERFICIES RESULTANTES							
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Parcelas Privadas			670,4m²				
Sistemas Locales					2.082,8m²		
USO CARACTERISTICO			Residencial Ordenación Cerrada				
2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS							
USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.			TOTAL				
			Residencial Ordenación Cerrada		670,4m²		
			Zona Libre Privada		0,0m²		
			Complementario de Residencial		0,0m²		
			Sistema Local Espacios Libres Viario		881,1m²		
			Uso Tridimensional Sobre rasante Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes		1.201,6m²		
			Bajo rasante Aparcamiento				
3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD							
ALINEACIONES Y RASANTES			Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN			B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA							
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Planta Baja			670,4m²t		670,4m²t		
Planta Primera			670,4m²t		670,4m²t		
Planta Segunda			670,4m²t		670,4m²t		
Planta Tercera			670,4m²t		670,4m²t		
Planta Cuarta							
SubTotal			2.681,4m²t		2.681,4m²t		
CONDICIONES A LA ORDENACION							
			PARCELAS EDIFICABLES				
			Se completa la manzana existente en suelo urbano mediante un bloque lineal de B+3.				
			SISTEMA VIARIO				
			Se prolongará la calle Monjes Bernardos conectando con la Calle San Vicente.				
			APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
			Se prevé una bolsa de aparcamiento en superficie de al menos 25 plazas.				
			SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
			Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 973,60m² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
			OTRAS DETERMINACIONES				
			• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				
4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO							
SISTEMA DE ACTUACION			COOPERACIÓN				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			PÚBLICA				
PLAZOS			1º CUATRIENIO				
DELIMITACIÓN			DISCONTINUA				
COSTE URBANIZACION VIALES			88.110,0€				
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE			72.096,0€				
5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO							
10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)							
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)							
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			2.681,4m²t				
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION			0,720m²t/m²s				

UNIDAD DE EJECUCION	UE "MONJES BERNARDOS"	W 13.3
---------------------	-----------------------	--------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO						Urbano No Consolidado
SUPERFICIES INICIALES						
SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD						1.474,93m²
SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO						1.116,59m²
TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO						2.591,52m²
SUPERFICIES RESULTANTES						
BLOQUE 1						BLOQUE 2
BLOQUE 3						BLOQUE 4
TOTAL						
Parcelas Privadas						615,6m²
Sistemas Locales						859,3m²
USO CARACTERISTICO						Residencial Ordenación Cerrada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	460,3m²
Zona Libre Privada	155,3m²
Complementario de Residencial	0,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	534,0m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	325,3m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	460,3m²t				460,3m²t
	Planta Primera	460,3m²t				460,3m²t
	Planta Segunda	460,3m²t				460,3m²t
	Planta Tercera	460,3m²t				460,3m²t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	1.841,4m²t				1.841,4m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION	PARCELAS EDIFICABLES					
	Se completará la manzana existente próxima a la unidad de ejecución, completando la trama urbana.					
	SISTEMA VIARIO					
	Se proyecta un vial de nueva creación que conectará la calle Portillo con Monjes Bernardos, necesario para el municipio.					
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Debido a las preexistencias y dimensión del vial de nueva creación no es posible la ubicación de plazas de aparcamiento en superficie.					
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO					
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.116,59m² localizada en el Cerro de San Cristóbal					
	OTRAS DETERMINACIONES					
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	53.400,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	19.518,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

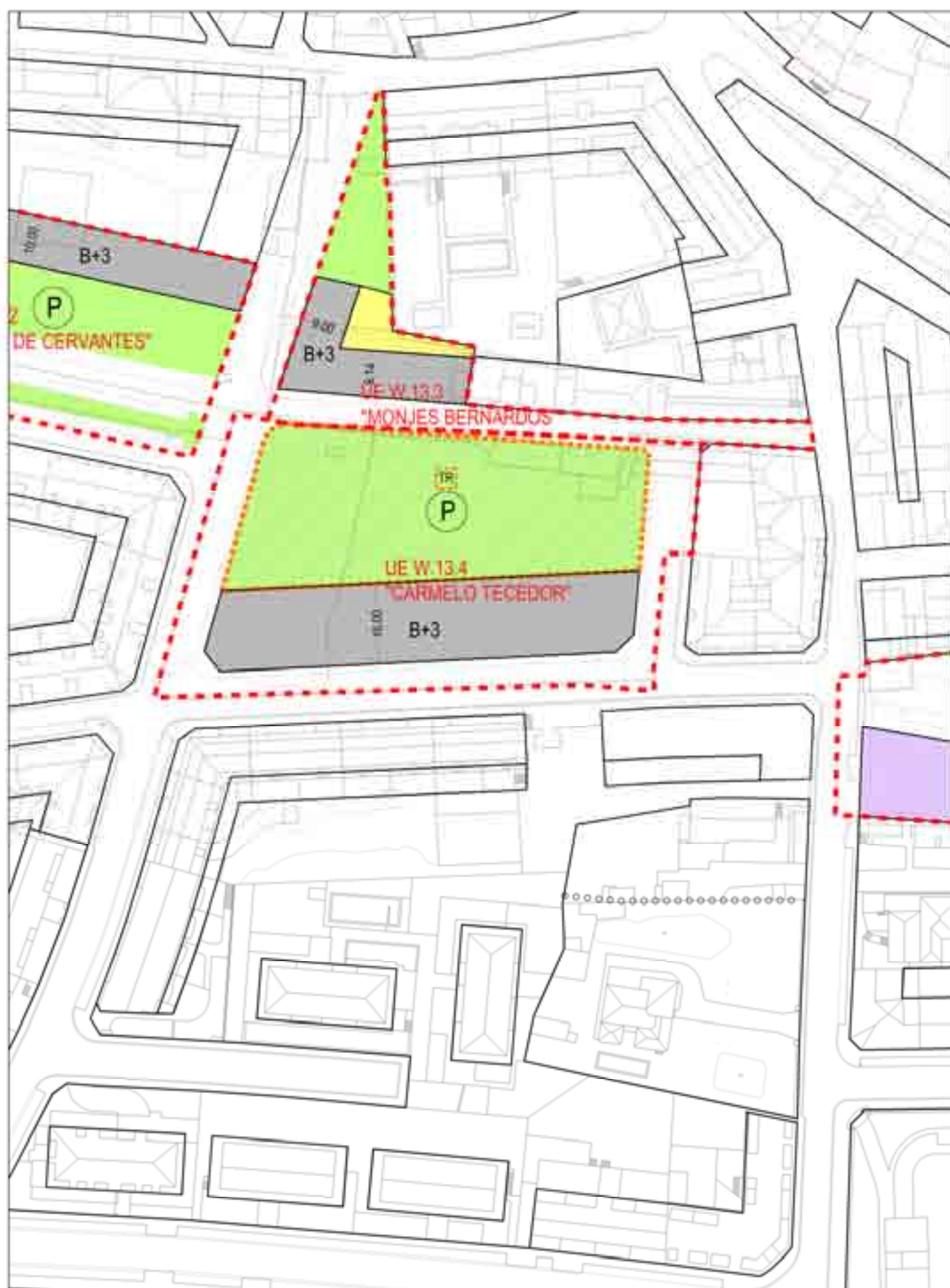
10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.864,6m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/1.000 (en A4) 0 10m 20m 30m 40m 50m



UNIDAD DE EJECUCION**UE "CARMELO TECEDOR"****W 13.4****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					4.942,19m ²
SUPERFICIES RESULTANTES		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	1.340,9m ²				1.340,9m ²
	Sistemas Locales					3.601,3m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	1.340,9m ²
Zona Libre Privada	0,0m ²
Complementario de Residencial	0,0m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	1.323,0m ²
Uso Tridimensional Sobre rasante Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	2.278,3m ²
Bajo rasante Aparcamiento	

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	1.340,9m ² t				1.340,9m ² t
	Planta Primera	1.340,9m ² t				1.340,9m ² t
	Planta Segunda	1.340,9m ² t				1.340,9m ² t
	Planta Tercera	1.340,9m ² t				1.340,9m ² t
	Planta Cuarta					
	SubTotal	5.363,6m ² t				5.363,6m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	PARCELAS EDIFICABLES	Se proyecta una bloque lineal a lo largo de toda la Unidad de Ejecución				
	SISTEMA VIARIO	Se urbanizará la mitad del viario correspondiente a Calle Monjes Bernardos, Calle Carmelo Tecedor y un tercer vial de nueva creación perpendicular a este último.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	No se contemplan aparcamientos en esta unidad de ejecución en viario público				
	OTRAS DETERMINACIONES	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	269.056,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	22.476,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	5.363,6m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,085m ² t/m ² s



UNIDAD DE EJECUCION**UE "PALOMAR"****W 13.5****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado				
SUPERFICIES INICIALES					
	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD				7.810,19m ²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO				4.648,55m ²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO				12.458,74m ²
SUPERFICIES RESULTANTES					
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Parcelas Privadas	644,1m ²	762,0m ²	2.710,7m ²		4.116,8m ²
Sistemas Locales					3.693,4m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada				

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	2.293,8m ²
Zona Libre Privada	1.823,0m ²
Complementario de Residencial	0,0m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	2.690,2m ²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	374,6m ²
Sistema Local Equipamiento Dotacional	628,7m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad				
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
Planta Baja	522,5m ² t	560,6m ² t	1.210,7m ² t		2.293,8m ² t
Planta Primera	522,5m ² t	560,6m ² t	1.210,7m ² t		2.293,8m ² t
Planta Segunda	522,5m ² t	560,6m ² t	1.210,7m ² t		2.293,8m ² t
Planta Tercera	321,4m ² t	277,4m ² t	1.210,7m ² t		1.809,6m ² t
Planta Cuarta					
SubTotal	1.888,8m ² t	1.959,1m ² t	4.842,9m ² t		8.690,9m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION					
	PARCELAS EDIFICABLES				
	Se generan tres manzanas residenciales, que completarán la trama urbana existente y adaptándose al viario propuesto dentro de la unidad. Asimismo se reserva una parcela para equipamiento público en la intersección con la Calle Portillo				
	SISTEMA VIARIO				
	Se prolongará la calle Carmelo Tecedor hasta su intersección con la calle Palomar. También se abre una conexión con la calle Trasera Cameros.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE				
	Se proyectan un total de 55 plazas en viario público				
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO				
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 4.648,55m ² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
	OTRAS DETERMINACIONES				
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

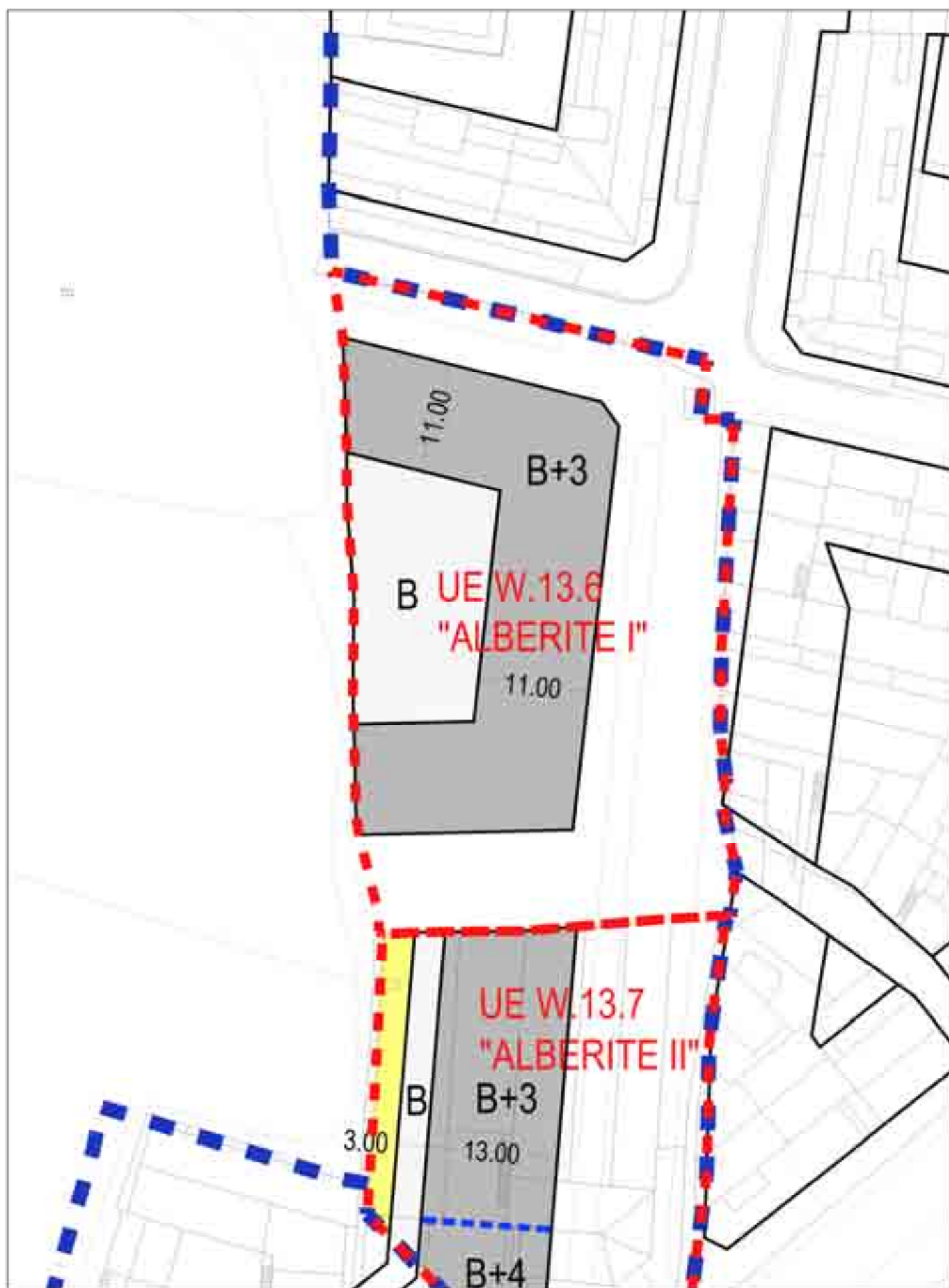
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	269.056,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	22.476,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.964,3m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m ² t/m ² s



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA UNIDAD					2.225,25m²
SUPERFICIES RESULTANTES						
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
Parcelas Privadas	1.121,4m²				1.121,4m²	
Sistemas Locales					1.103,8m²	
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	783,7m²
Zona Libre Privada	260,8m²
Complementario de Residencial	77,0m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	1.103,8m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
Planta Baja	1.121,4m²t				1.121,4m²t	
Planta Primera	783,7m²t				783,7m²t	
Planta Segunda	783,7m²t				783,7m²t	
Planta Tercera	783,7m²t				783,7m²t	
Planta Cuarta						
SubTotal	3.472,4m²t				3.472,4m²t	
CONDICIONES A LA ORDENACION						
PARCELAS EDIFICABLES	Se proyecta una manzana en forma de U que dé frente de fachada al viario nuevo a ejecutar.					
SISTEMA VIARIO	Se urbanizará a eje el vial propuesto de nueva creación.					
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	Se contemplan un mínimo de 14 plazas de aparcamiento en viario público					
OTRAS DETERMINACIONES	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

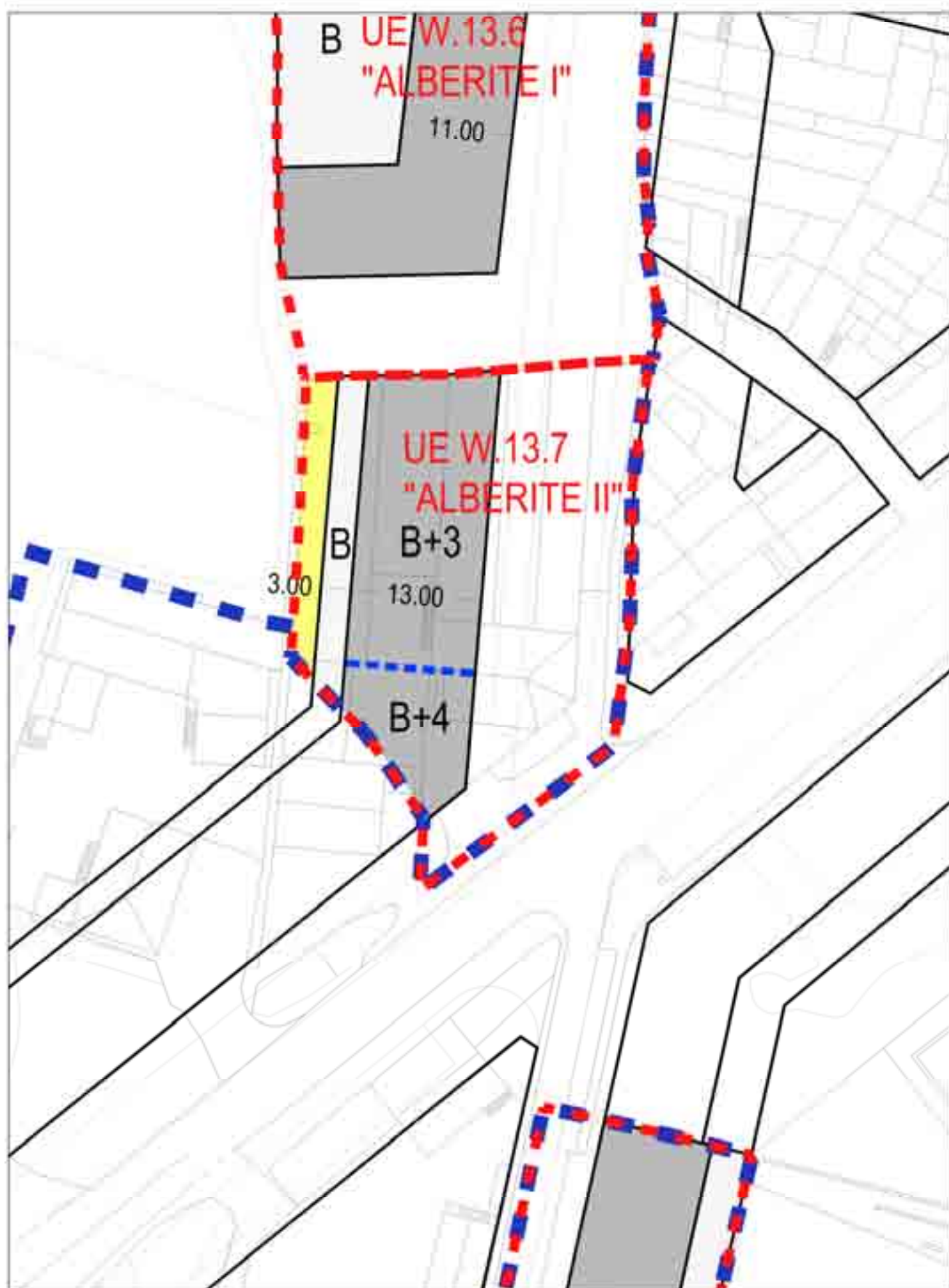
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	110.380,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.475,3m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,562m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION**UE "ALBERITE II"****W 13.7****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD					1.354,99m ²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO					1.781,82m ²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO					3.136,81m ²
SUPERFICIES RESULTANTES						
		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	690,2m ²				690,2m ²
	Sistemas Locales					664,8m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	515,3m ²
Zona Libre Privada	79,4m ²
Complementario de Residencial	95,5m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	664,8m ²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+4					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	610,8m ² t				610,8m ² t
	Planta Primera	515,3m ² t				515,3m ² t
	Planta Segunda	515,3m ² t				515,3m ² t
	Planta Tercera	515,3m ² t				515,3m ² t
	Planta Cuarta	133,1m ² t				133,1m ² t
	SubTotal	2.290,0m ² t				2.290,0m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION	PARCELAS EDIFICABLES					
	Se cierra la manzana existente próxima a la unidad de ejecución, completando la trama urbana.					
	Se mantiene la misma volumetría y tipología edificatoria					
	SISTEMA VIARIO					
	Se da continuidad a la calle Río Alhama hasta su intersección con la calle Alberite.					
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se proyectan un total de 9 plazas en viario público					
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO					
	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 1.781,82m ² localizada en el Cerro de San Cristóbal					
	OTRAS DETERMINACIONES					
	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

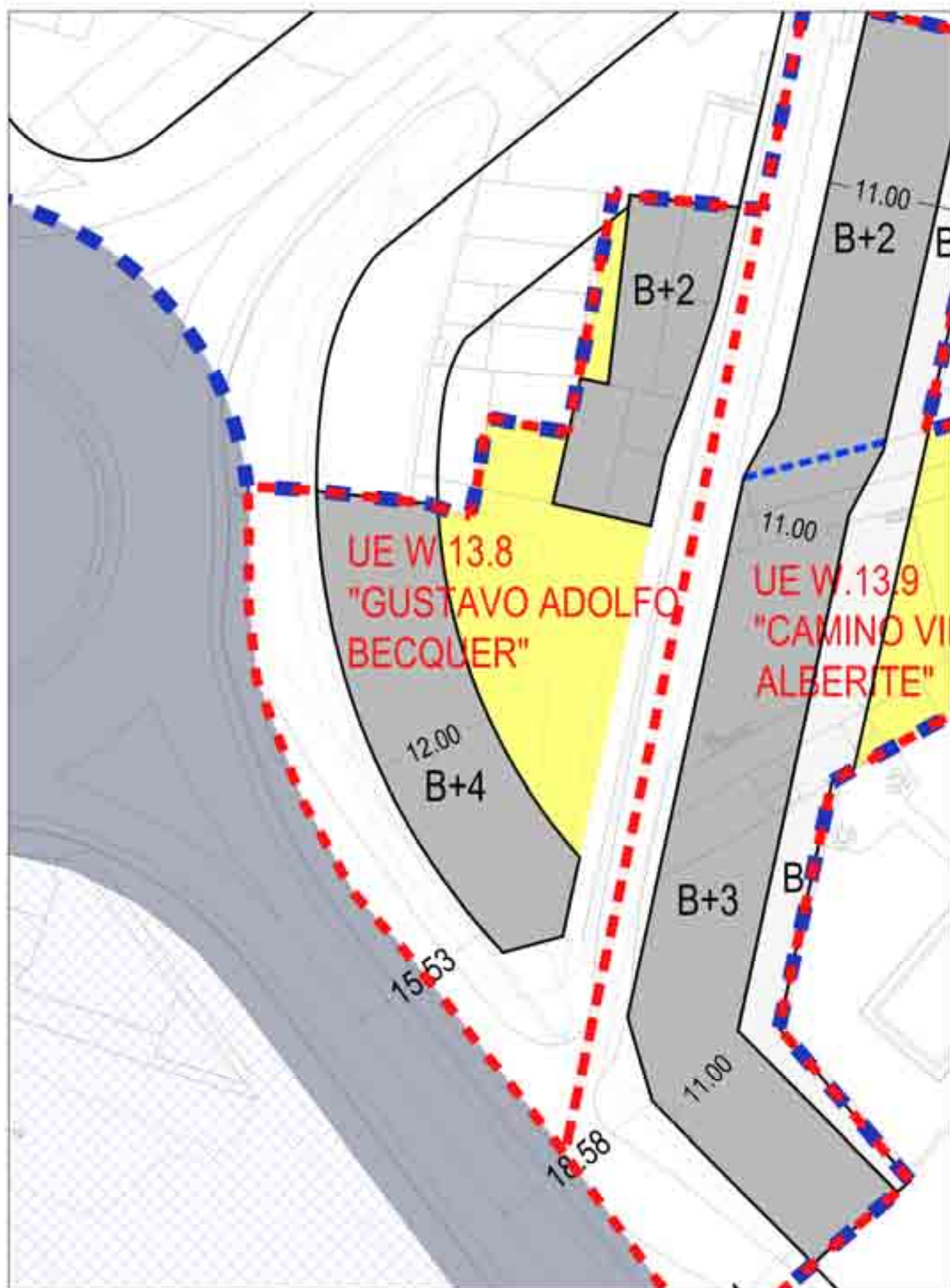
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	66.480,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.257,0m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m ² t/m ² s



UNIDAD DE EJECUCION**UE "GUSTAVO ADOLFO BECQUER"****W 13.8****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD					2.323,66m ²
SUPERFICIES RESULTANTES						
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
Parcelas Privadas	1.424,8m ²				1.424,8m ²	
Sistemas Locales					898,8m ²	
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	872,1m ²
Zona Libre Privada	552,7m ²
Complementario de Residencial	0,0m ²
Sistema Local Espacios Libres Viario	898,8m ²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+4					
EDIFICABILIDAD MAXIMA	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL	
Planta Baja	556,1m ² t	316,0m ² t			872,1m ² t	
Planta Primera	556,1m ² t	316,0m ² t			872,1m ² t	
Planta Segunda	556,1m ² t	316,0m ² t			872,1m ² t	
Planta Tercera	556,1m ² t				556,1m ² t	
Planta Cuarta	556,1m ² t				556,1m ² t	
SubTotal	2.780,7m ² t	947,9m ² t			3.728,6m ² t	
CONDICIONES A LA ORDENACION						
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE					
	Se contemplan un mínimo de 9 plazas de aparcamiento en viario público					
	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO					
	Proyecto de Compensación (U52 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 15/04/10. Inscrito en el Registro, actualmente en proceso de urbanización.					
	Para edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.					
	De manera previa a la concesión de licencias, se solicitará la conformidad de la Dirección General competente en materia de carreteras. La unidad de ejecución ejecutará y costeará a su cargo las obras de urbanización y complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a la carretera LR-250					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	89.880,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.811,5m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,640m ² t/m ² s



UNIDAD DE EJECUCION	UE "CAMINO VIEJO DE ALBERITE"	W 13.9
----------------------------	--------------------------------------	---------------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado en Regimen Transitorio					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD					3.055,12m ²
SUPERFICIES RESULTANTES		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	1.923,7m ²				1.923,7m ²
	Sistemas Locales					1.131,5m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.		TOTAL
	Residencial Ordenación Cerrada	1.421,1m ²
	Zona Libre Privada	321,1m ²
	Complementario de Residencial	502,6m ²
	Sistema Local Espacios Libres Vial	1.131,5m ²
	Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	0,0m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD
--

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	1.421,1m ² t				1.421,1m ² t
	Planta Primera	1.421,1m ² t				1.421,1m ² t
	Planta Segunda	1.421,1m ² t				1.421,1m ² t
	Planta Tercera	928,2m ² t				928,2m ² t
	Planta Cuarta					0,0m ² t
	SubTotal	5.191,4m ² t				5.191,4m ² t
CONDICIONES A LA ORDENACION	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE No se contemplan aparcamientos en esta unidad de ejecución en viario público UNIDAD DE EJECUCIÓN EN REGIMEN TRANSITORIO Proyecto de Reparcelación (U53 de las Normas Subsidiarias) aprobado definitivamente y publicado BOR 15/04/10. Inscrito en el Registro, actualmente en proceso de urbanización.					

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO
--

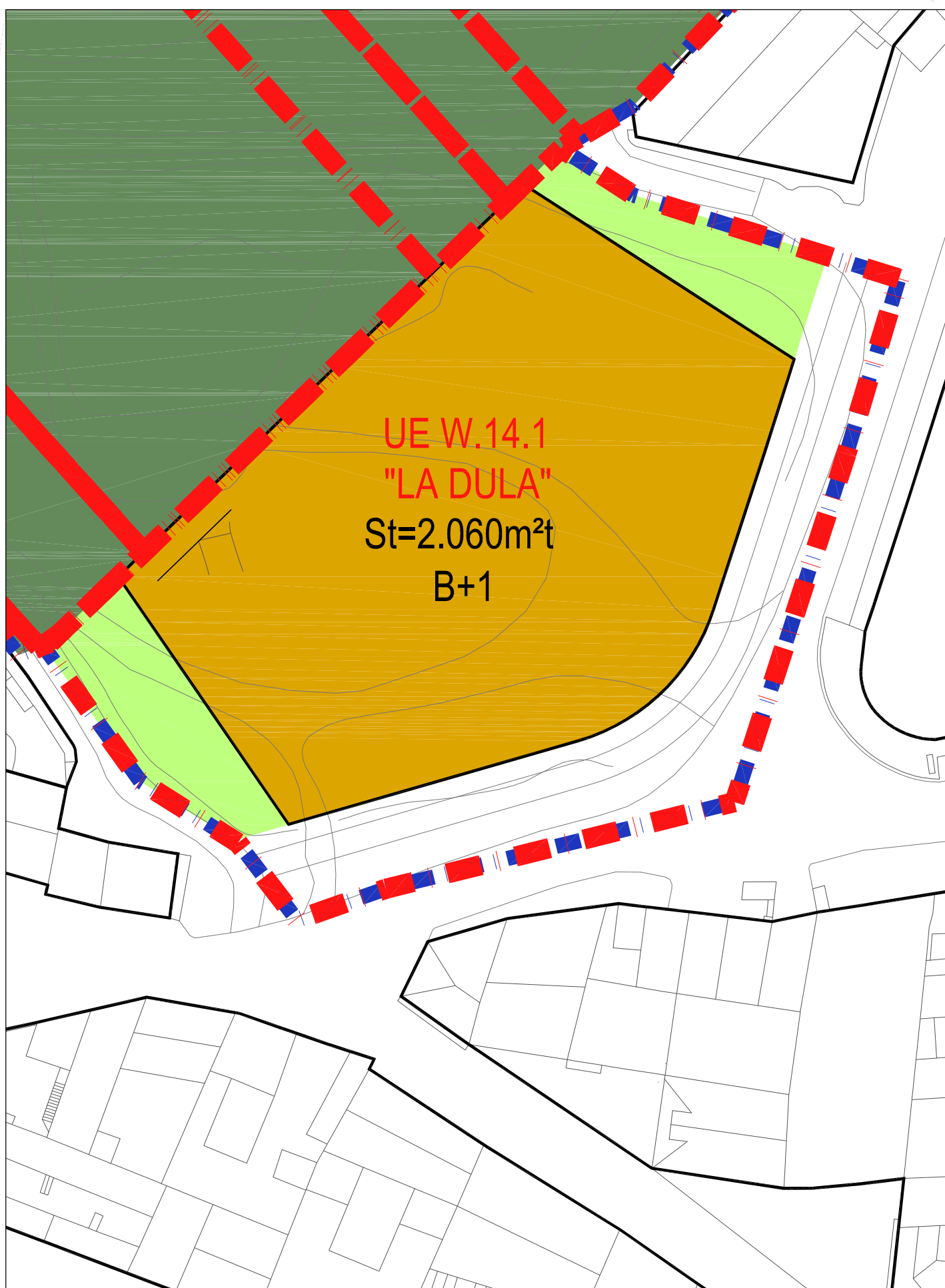
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	CONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	113.150,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	0,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	5.003,3m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	1,638m ² /m ² s



UNIDAD DE EJECUCION			UE "LA DULA"		W 14.1	
1. DETERMINACIONES GENERALES						
CLASE DE SUELO			Urbano No Consolidado			
SUPERFICIES INICIALES						
			SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD		3.775,94m²	
			SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		0,00m²	
			TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO		3.775,94m²	
SUPERFICIES RESULTANTES						
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4
			Parcelas Privadas	2.478,4m²		
			Sistemas Locales			
						TOTAL
						2.478,4m²
						1.297,5m²
USO CARACTERISTICO			Residencial Ordenación Abierta			
2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS						
USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.			TOTAL			
			Residencial Ordenación Abierta		1.200,0m²	
			Zona Libre Privada		1.278,4m²	
			Complementario de Residencial		0,0m²	
			Sistema Local Espacios Libres Viario		838,5m²	
			Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes		459,0m²	
3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD						
ALINEACIONES Y RASANTES			Según determinaciones gráficas de la unidad			
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN			B+1			
EDIFICABILIDAD MAXIMA						
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4
			Planta Baja	1.030,0m²t		
			Planta Primera	1.030,0m²t		
			Planta Segunda			
			Planta Tercera			
			Planta Cuarta			
			SubTotal	2.060,0m²t		
						TOTAL
						1.030,0m²t
						1.030,0m²t
						0,0m²t
						0,0m²t
						0,0m²t
						2.060,0m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
			PARCELAS EDIFICABLES			
			Se genera una parcela urbana que completa el vacío existente en el entorno, próximo al Cerro San Cristóbal. Se propone una tipología de residencial abierta que se adaptará a la topografía del terreno.			
			SISTEMA VIARIO			
			Se completará la urbanización del viario existente dentro del ámbito de la unidad de ejecución, de las calles Travesía La Cuesta y Camino La Dula.			
			APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE			
			Se proyectan un total de 18 plazas en viario público			
			SISTEMA GENERAL ADSCRITO			
			No se adscribe ningún sistema general de espacios libres a la Unidad de Ejecución			
4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO						
SISTEMA DE ACTUACION			COMPENSACIÓN			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			PARTICULAR			
PLAZOS			3º CUATRIENIO			
DELIMITACIÓN			DISCONTINUA			
COSTE URBANIZACION VIALES			83.850,0€			
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE			27.540,0€			
5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO						
10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)						
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			2.251,8m²t			
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION			0,596m²t/m²s			



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado					
SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD					5.816,76m²
	SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO					3.460,43m²
	TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO					9.277,19m²
SUPERFICIES RESULTANTES		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Parcelas Privadas	2.979,4m²				2.979,4m²
	Sistemas Locales					2.837,3m²
USO CARACTERISTICO	Residencial Ordenación Cerrada					

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.	TOTAL
Residencial Ordenación Cerrada	1.588,1m²
Zona Libre Privada	1.091,2m²
Complementario de Residencial	300,2m²
Sistema Local Espacios Libres Viario	612,6m²
Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes	2.224,8m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Según determinaciones gráficas de la unidad					
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	B+3					
EDIFICABILIDAD MAXIMA		BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
	Planta Baja	1.888,3m²t				1.888,3m²t
	Planta Primera	1.588,1m²t				1.588,1m²t
	Planta Segunda	1.588,1m²t				1.588,1m²t
	Planta Tercera	1.588,1m²t				1.588,1m²t
	Planta Cuarta					0,0m²t
	SubTotal	6.652,5m²t				6.652,5m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION	PARCELAS EDIFICABLES	Se genera una manzana de borde urbano anexa a la calle La Virgen. Se da continuidad al espacio libre de zona verde existente en la trama urbana.				
	SISTEMA VIARIO	Se completará la urbanización del viario existente dentro del ámbito de la unidad de ejecución, concretamente de la Calle La Virgen.				
	APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	Se proyectan un total de 14 plazas en viario público				
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 3.460,43m² localizada en el Cerro de San Cristóbal				
	OTRAS DETERMINACIONES	• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda				

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

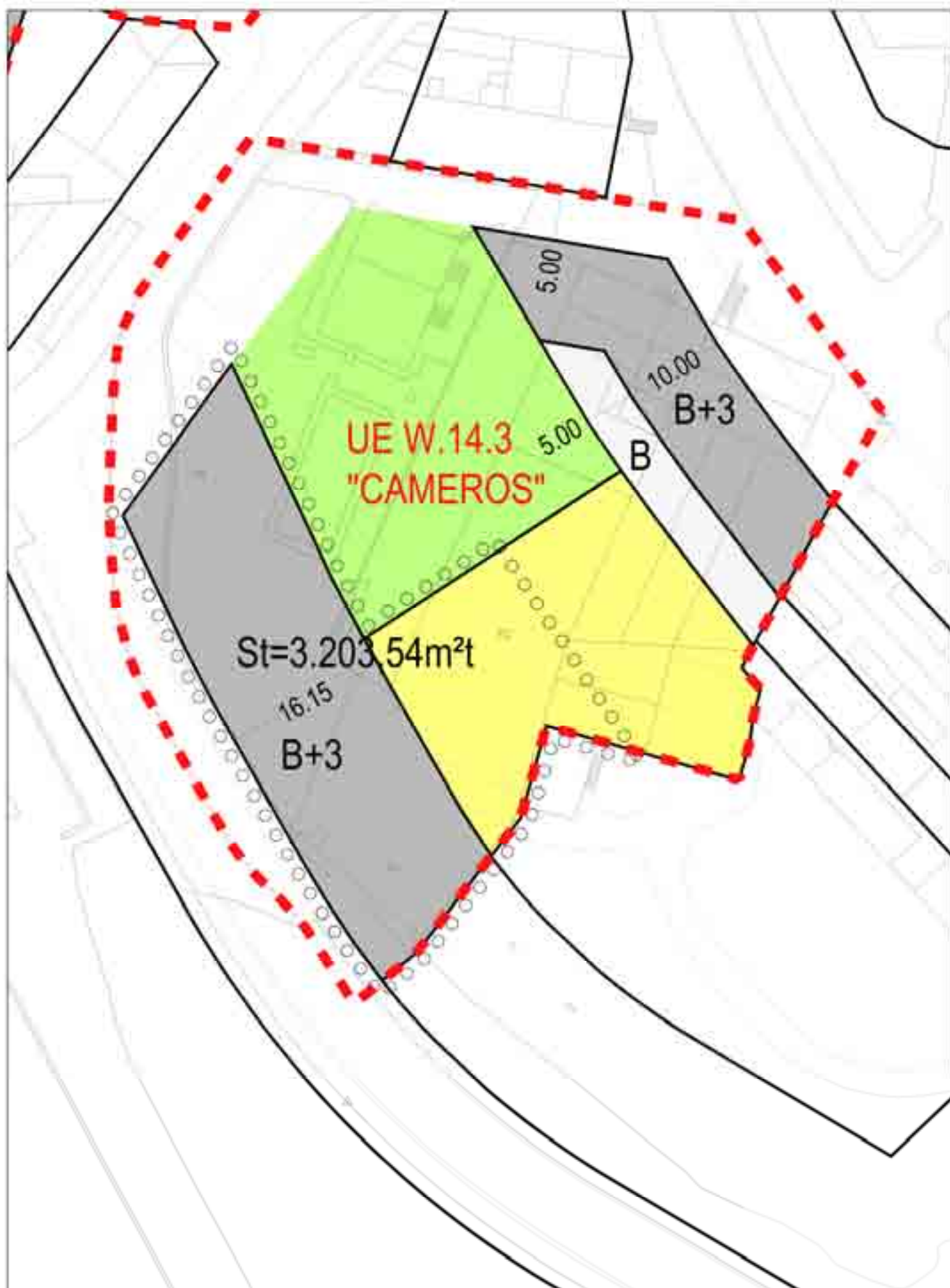
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	3º CUATRIENIO
DELIMITACIÓN	DISCONTINUA
COSTE URBANIZACION VIALES	61.260,0€
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE	133.488,0€

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.675,1m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION	0,720m²t/m²s



UNIDAD DE EJECUCION			UE "CAMEROS"		W 14.3	
1. DETERMINACIONES GENERALES						
CLASE DE SUELO			Urbano No Consolidado			
SUPERFICIES INICIALES						
			SUPERFICIE AMBITO DE LA UNIDAD		4.255,23m²	
			SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		3.290,53m²	
			TOTAL UNIDAD+SISTEMA GENERAL ADSCRITO		7.545,76m²	
SUPERFICIES RESULTANTES						
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4
			Parcelas Privadas	2.251,6m²		
			Sistemas Locales			
						TOTAL
						2.251,6m²
						2.003,6m²
USO CARACTERISTICO			Residencial Ordenación Cerrada			
2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS						
USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.			TOTAL			
			Residencial Ordenación Cerrada		1.305,9m²	
			Zona Libre Privada		777,8m²	
			Complementario de Residencial		167,9m²	
			Sistema Local Espacios Libres Viario		1.043,5m²	
			Sistema Local Espacios Libres Zonas Verdes		960,1m²	
3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD						
ALINEACIONES Y RASANTES			Según determinaciones gráficas de la unidad			
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN			B+3			
EDIFICABILIDAD MAXIMA						
			BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4
			Planta Baja	594,1m²t	879,6m²t	
			Planta Primera	426,3m²t	879,6m²t	
			Planta Segunda	426,3m²t	879,6m²t	
			Planta Tercera	426,3m²t	879,6m²t	
			Planta Cuarta			
			SubTotal	1.873,0m²t	3.518,6m²t	
						TOTAL
						1.473,8m²t
						1.305,9m²t
						1.305,9m²t
						1.305,9m²t
						0,0m²t
						5.391,5m²t
CONDICIONES A LA ORDENACION						
			PARCELAS EDIFICABLES			
			Se completará la manzana existente próxima a la unidad de ejecución, completando la trama urbana. Se mantiene la misma volumetría y tipología edificatoria así como la continuidad de los espacios libres privados.			
			SISTEMA VIARIO			
			Se completará la urbanización del viario existente dentro del ámbito de la unidad de ejecución, tanto de la Avenida de Cameros como la Calle Palomar.			
			APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE			
			Se proyectan un total de 14 plazas en viario público			
			SISTEMA GENERAL ADSCRITO			
			Se adscribe a la unidad de ejecución la superficie de Sistema General correspondiente a 3.290,53m² localizada en el Cerro de San Cristóbal			
			OTRAS DETERMINACIONES			
			• El 50% de la superficie de las plantas bajas calificadas con uso residencial de ordenación cerrada y ordenación abierta deberá destinarse a usos complementarios de la vivienda			
4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO						
SISTEMA DE ACTUACION			COMPENSACIÓN			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			PARTICULAR			
PLAZOS			3º CUATRIENIO			
DELIMITACIÓN			DISCONTINUA			
COSTE URBANIZACION VIALES			104.350,0€			
COSTE URBANIZACION ZONA VERDE			57.606,0€			
5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO						
10% del Aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado. (Art. 44.c LOTUR)						
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 125 y 127 LOTUR)						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			5.429,3m²t			
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCION			0,720m²t/m²s			

CAPITULO VII.- PLANES ESPECIALES

Artículo 249. Objeto y alcance

Lo dispuesto en el presente capítulo afecta a aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan señala el desarrollo de procesos específicos, de reforma interior, desarrollo de infraestructuras, protección de recintos u otras finalidades análogas. En el caso de ámbitos afectados por procesos de reforma interior, en base al artículo 42 de la LOTUR se deben categorizar como suelo urbano no consolidado. No queda excluida la posibilidad del establecimiento al margen del Plan de otras operaciones de reforma interior de las previstas en el citado artículo.

Artículo 250.- Plan especial de protección del Barrio Bodegas

En los planos de suelo urbano se ha delimitado el ámbito en el que deberá desarrollarse un Plan especial de Protección del Barrio Bodegas con los objetivos siguientes:

- Preservación de este importante conjunto de bodegas familiares, valioso en sí mismo por lo que representa desde el punto de vista patrimonial y ambiental, en cuanto que ejemplo singular de la arquitectura popular de La Rioja y en particular de la vinculada al mundo del vino.
- Articulación de una serie de actuaciones en orden a la mejora y puesta en valor de esa zona del municipio que ha venido siendo utilizada por los propietarios desde tiempo inmemorial, consolidándola y potenciándola en ese sentido como espacio para el ocio y el esparcimiento personal de aquellos, y como atracción turística del municipio, al estar incluido dentro de la denominada "ruta del vino".
- Marcar las bases que rijan la modernización del entorno en cuanto a implantación de nuevos servicios urbanísticos y renovación de los existentes con el propósito último de colocar a este ámbito al mismo nivel de desarrollo que el resto del casco urbano, y corregir muchas de las carencias de abastecimiento y acometida de servicios que actualmente se producen.

En la redacción del Plan Especial se deberán incorporar las siguientes condiciones:

- Se establece un plazo máximo de 4 años para la aprobación del Plan Especial de Protección Barrio Bodegas.
- Se incorporará una cartografía del subsuelo de todo el ámbito del plan especial con carácter preliminar a su redacción. Esta cartografía deberá realizarse con la suficiente precisión para establecer en planta todos los diferentes estratos de calados, incorporando secciones longitudinales y transversales en todas las calles para determinar las profundidades de los calados en relación a la rasante de la calle.
- Se deberán definir unas ordenanzas más concretas para este ámbito especialmente en lo relativo a condiciones estéticas, de composición de la edificación y de protección de elementos de interés.
- El plan especial establecerá un inventario de todos los calados que se encuentren en el subsuelo, que sirva a su vez para establecer una regulación del régimen de propiedad y la posible constitución de comunidades de propietarios que velen por su conservación.

- Se estudiarán las condiciones de circulación rodada en el barrio de las bodegas, de manera que se permita únicamente en las calles principales, y se limite el tráfico en las calles secundarias a las actividades vitivinícolas.
- Se realizará un estudio geológico de la composición del terreno, que incorpore escorrentías y estratos geológicos, para determinar cuáles deben ser las medidas correctoras a incorporar en el barrio para garantizar las condiciones de estabilidad y resistencia del terreno, así como de ventilación de los diferentes grupos de calados.
- Se realizará un estudio pormenorizado de las condiciones que debe reunir la urbanización y el trazado y características de los diferentes servicios.
- Se indicará que las actuaciones que se realicen en calados y bodegas tradicionales deberán contar con un informe preceptivo y vinculante del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de la Rioja

TÍTULO SEXTO. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 251. Elementos del suelo urbanizable delimitado

Son elementos constituyentes del suelo urbanizable delimitado, aquellos terrenos que se consideran adecuados, en principio, para ser urbanizados por no tener la condición de urbanos ni de suelo no urbanizable y que garantizan un desarrollo urbano racional en los plazos estimados por el Programa de actuación del presente Plan. Incluyen los sistemas generales o infraestructuras básicas al servicio de toda la población necesarios por el desarrollo urbanístico previsto o por la mejora de los estándares actuales.

Artículo 252. Sectores

El sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta (plan parcial).

La totalidad del sector se dividirá en unidades de ejecución, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los usos dominantes de los sectores se recogen en el plano T02.

Los sectores y sus sistemas generales adscritos se precisan en el plano N-02.

Se distinguen en este Plan General Municipal los siguientes sectores:

1. Sectores con Plan Parcial aprobado, que se consideran en ejecución y por tanto el Plan General Municipal asume las determinaciones de esos Planes Parciales:

Sector R-3	Plan Parcial Aprobado definitivamente y publicado en el BOR 30/03/2009 P. de Compensación Aprobado definitivamente y publicado BOR 02/07/10
Sector I-9	Plan Parcial Aprobado definitivamente y publicado en el BOR 20/08/10 P. de Compensación Aprobado definitivamente pendiente de modificar P. De Urbanización Aprobado definitivamente el 23/08/10

En estos sectores no son de aplicación los artículos siguientes de este capítulo, rigiéndose por lo dispuesto en su respectivo Plan Parcial, teniendo el presente Plan General Municipal carácter complementario de los mismos, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11.3 de las presentes Normas.

2. Nuevos sectores propuestos por este Plan General Municipal que incluyen terrenos que son clasificados como suelo urbanizable delimitado. Pasan a constituir:

- Sectores Residenciales "S1", "S2", "S3", "S4", "S5", "S8", "S9", "S10", "S11"
- Sectores Comerciales "S6" y "S7"
- Sectores Dispersos "SD1", "SD2", "SD3", "SD4" y "SD5"

Artículo 253. Características de los sectores

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, expresada en metros cuadrados. Cuenta con precisión suficiente, al estar medidos los sectores sobre la cartografía más fiable disponible. Aunque posibles mediciones posteriores precisen con mayor exactitud las dimensiones del sector, éstas no supondrán variaciones de las características globales definidas, que tendrán preferencia sobre las unitarias.
3. Uso dominante del sector, que define el carácter de éste y se regula en el artículo 255 de las presentes Normas.
4. Determinaciones funcionales relativas a usos, reservas obligatorias de sistemas locales y reserva de edificabilidad para vivienda protegida.
5. Determinaciones formales, relativas a alineaciones, altura máxima de la edificación, Edificabilidad global de cada sector y aprovechamiento del mismo, que representan el conjunto de usos pormenorizados a establecer. Se expresan en m²t y en m²t. del uso dominante respectivamente. También se indica la densidad residencial máxima y las condiciones de la ordenación.
6. Determinaciones relativas a la gestión y el desarrollo, definiendo el sistema de actuación, la iniciativa del planeamiento, los plazos de desarrollo y los deberes de cesión de aprovechamiento.

Artículo 254. Símbolos y notaciones

La documentación gráfica del presente Plan constituye la base para la redacción del planeamiento parcial, con determinaciones que deben ser desarrolladas y perfeccionadas en dicho planeamiento. Debe entenderse como complementario de las indicaciones que para cada sector se hacen en esta normativa.

Para cada sector se señalan los límites precisos del mismo. Coinciden en la mayor parte de los casos con elementos reconocibles del terreno, límites de propiedad o administrativos y situaciones de planeamiento existentes con anterioridad. En todo caso al disponerse de soportes informáticos se considera que los límites de sectores tienen carácter estrictamente vinculante.

El plano se acompaña de los grafismos necesarios para explicar las determinaciones de ordenación y los sistemas generales en principio vinculantes salvo en lo relativo a la ordenación grafiada que es orientativa y no vinculante.

Artículo 255. Uso dominante

Para cada sector se establece un uso dominante.

Además del uso dominante, se señalan: los complementarios, los compatibles, y las reservas obligatorias.

Se entiende como uso dominante:

Para sectores o zonas con la calificación “residencial mixto”, la vivienda en cualquier modalidad y los usos complementarios a la vivienda.

Para sectores o zonas con la calificación “residencial unifamiliar”, la vivienda unifamiliar en cualquier modalidad.

Para sectores o zonas con la calificación "residencial unifamiliar disperso", la vivienda unifamiliar aislada propia del entorno rural, no permitiéndose las pareadas ni ninguna otra modalidad.

Para sectores o zonas con la calificación "comercial" el comercio en cualquier modalidad, así como todos los usos terciarios.

Artículo 256. Usos complementarios

Son aquellos que no siendo los dominantes del sector son impuestos obligatoriamente por el Plan, o se consideran convenientes o necesarios para su normal desarrollo.

Se consideran como tales:

- Para sectores calificados "residenciales mixtos":
 - Residencial Unifamiliar Adosado/Aislado
 - Zona Libre Privada
 - Los de complementario a vivienda, excepto los superiores a 1.000 m²., bancos, oficinas comerciales y profesionales, restaurantes y bares. Se reservará un mínimo de un 5% de la capacidad edificatoria para estos usos.
 - Los dotacionales privados, entendiéndose por tales los incluidos en el listado de usos dotacionales siempre que sean ejercidos por entidades privadas.
 - Los dotacionales públicos de enseñanza, sanitarios, locales de ocio, centros culturales, deportivos, centros religiosos. Se reservará en cada caso los mínimos señalados por la legislación y los indicados en cada sector.
- Para sectores calificados "residenciales unifamiliares" y "residencial unifamiliar disperso":
 - Zona Libre Privada en sectores con uso dominante residencial unifamiliar.
 - Zona Libre Privada R.U. Disperso en sectores con uso dominante residencial u. disperso.
 - Los dotacionales públicos de enseñanza, sanitarios, centros culturales y sociales, deportivos, centros religiosos. Se reservará en cada caso los mínimos señalados por la legislación y los indicados en cada sector.
- Para sectores calificados "comerciales":
 - Los dotacionales privados, entendiéndose por tales los incluidos en el listado de usos dotacionales siempre que sean ejercidos por entidades privadas.
 - Los dotacionales públicos de enseñanza, sanitarios, locales de ocio, centros culturales, deportivos, centros religiosos. Se reservará en cada caso los mínimos señalados por la legislación y los indicados en cada sector.

Artículo 257. Usos compatibles con el dominante

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que, no habiendo sido señaladas como complementarias, 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 al artículo 65 de las presentes Normas.

Respecto a las limitaciones establecidas al número máximo de viviendas, a las residencias colectivas que se incluyan en cada sector se les aplicará la equivalencia establecida en el artículo 114 de las presentes Normas.

Artículo 258. Reservas obligatorias

Son las establecidas para cada sector con carácter vinculante, que en todo caso serán como mínimo las establecidas por la legislación vigente.

En el caso de las viviendas tipo Passivhaus el Ayuntamiento impulsará el cumplimiento respecto del porcentaje de viviendas Passivhaus, estableciendo una reserva mínima en sectores residenciales del 10% de la edificabilidad del sector.

Artículo 259. Aprovechamiento y edificabilidad

El conjunto de aprovechamientos lucrativos de todas las zonas del suelo urbanizable delimitado servirán de base para el cálculo del aprovechamiento medio de dicho suelo.

Se considera uso y tipología característica de una zona el que el Plan General establece como dominante en ella.

Se entiende como aprovechamiento de zona su edificabilidad expresada en metros cuadrados construibles del uso y tipología característica. Las zonas de uso no lucrativo no tienen aprovechamiento, ya que este concepto se refiere exclusivamente a usos lucrativos.

En cada sector, el plan parcial que se redacte determinará la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología concretas como pueden ser entre otras las que figuran en el siguiente listado y cuyo cálculo se justifica en el anexo I del PGM:

RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Régimen Especial.	0,2853
RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Régimen General.	0,4210
RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Precio Concertado.....	0,8310
RESIDENCIAL. O. CERRADA/ O. ABIERTA (Libre).....	1,0000
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Adosada.	1,1032
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada.....	1,3122
R. O. CERRADA/ O. ABIERTA PASSIVHAUS. (Libre).....	0,6578
R. UNIFAMILIAR, Adosada PASSIVHAUS.....	0,7097
R. UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada PASSIVHAUS.....	0,8845
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES.....	0,6959
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ALMACEN EXPOSICION.....	0,5258
INDUSTRIAL.....	0,3528
ZONA LIBRE PRIVADA	0,1511
ZONA LIBRE PRIVADA R.U. DISPERSO.....	0,3200

En cada sector, el plan parcial también fijará las edificabilidades correspondientes. Para justificar que la suma total de aprovechamientos pormenorizados coincide con el global adjudicado por el Plan para cada zona, se aplicarán los coeficientes del listado, que afectan a la edificabilidad, excepto los correspondientes a “zona libre privada” y “zona libre privada R.U.Disperso” que se aplicará a la superficie así calificada. Los citados coeficientes se han establecido para zonas de uso y tipología característica residencial. Si se trata de una zona con otro uso o tipología se adoptará el valor “1” para el uso pormenorizado correspondiente, variando el resto de forma que se conserve la proporción de los coeficientes del listado.

Salvo que el planeamiento de desarrollo señale otro mecanismo para determinarlo, el cálculo se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$AP = APUC + APZLP = S * I * CHuc + (S - (S * I/n)) * CHzlp$$

Siendo:

AP : Aprovechamiento urbanístico de la parcela.

APUC: Aprovechamiento urbanístico del Uso Constructivo

APZLP: Aprovechamiento urbanístico de la Zona Libre Privada

S: Superficie de la Parcela

I: Índice de Edificabilidad

n: Número máximo de plantas edificables

CHuc: Coeficiente de Homogeneización del Uso Constructivo

CHzlp: Coeficiente de Homogeneización de la Zona Libre Privada

En las que se señale una edificabilidad global (E), si ésta no diferencia las zonas libres privadas, el cálculo se realizará de forma similar, obteniendo el índice de edificabilidad I como cociente E/S.

Las parcelas dotacionales públicas y espacios libres de este carácter se considerarán de aprovechamiento cero.

En caso de que el plan parcial tenga la necesidad de introducir usos o tipologías no contemplados en el listado del mencionado artículo, el valor correspondiente se justificará de forma razonada, debiendo ser proporcionado a los coeficientes de homogeneización señalados para usos globales de similares características.

Se considera dentro de la tipología residencial unifamiliar cualquier forma de vivienda no colectiva: aislada, adosada, pareada, etc. Como aspectos indicadores de la vivienda colectiva se consideran los núcleos de comunicación comunes (portales, escaleras, etc.) o la coincidencia en proyección vertical de varias viviendas.

En esta tipología se incluyen los elementos complementarios del programa: garajes, vestuarios, etc., no debiendo adjudicarles por tanto otra calificación.

Si el producto de la edificabilidad planteada en una parcela por el coeficiente que le corresponde resulta inferior al que resulta de considerar la parcela como zona libre de uso y dominio privado, se tomará este último valor como aprovechamiento.

Artículo 260. Altura máxima

La altura máxima de los edificios quedará regulada en las fichas de cada sector.

Artículo 261. Usos y elementos preexistentes

1.- Para los edificios e instalaciones existentes con carácter previo a la redacción del plan parcial, se les aplicará, en cuanto no se apruebe dicho planeamiento de desarrollo, lo dispuesto en el artículo 43.b de las presentes Normas.

2.- Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo, las construcciones y usos previos a la redacción del plan parcial en un sector de suelo urbanizable, se aplicará el siguiente régimen:

a) 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.

b) 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.

3.- Los edificios que resulten fuera de ordenación se relacionarán expresamente en el plan parcial.

4.- Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 210 de las presentes Normas.

Artículo 262. Determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable

A continuación se reproducen las fichas en las que se señalan las características de los sectores delimitados en suelo urbanizable, incluyendo los que se consideran en ejecución según el apartado 1 del artículo 252 de las presentes Normas.

Las determinaciones que se expresan a continuación definidas en el artículo 253 deben entenderse como vinculantes para los proyectos concretos de planeamiento parcial y urbanización de los sectores y unidades de ejecución, salvo en lo referente a la ordenación grafiada que se considera orientativa y no vinculante.

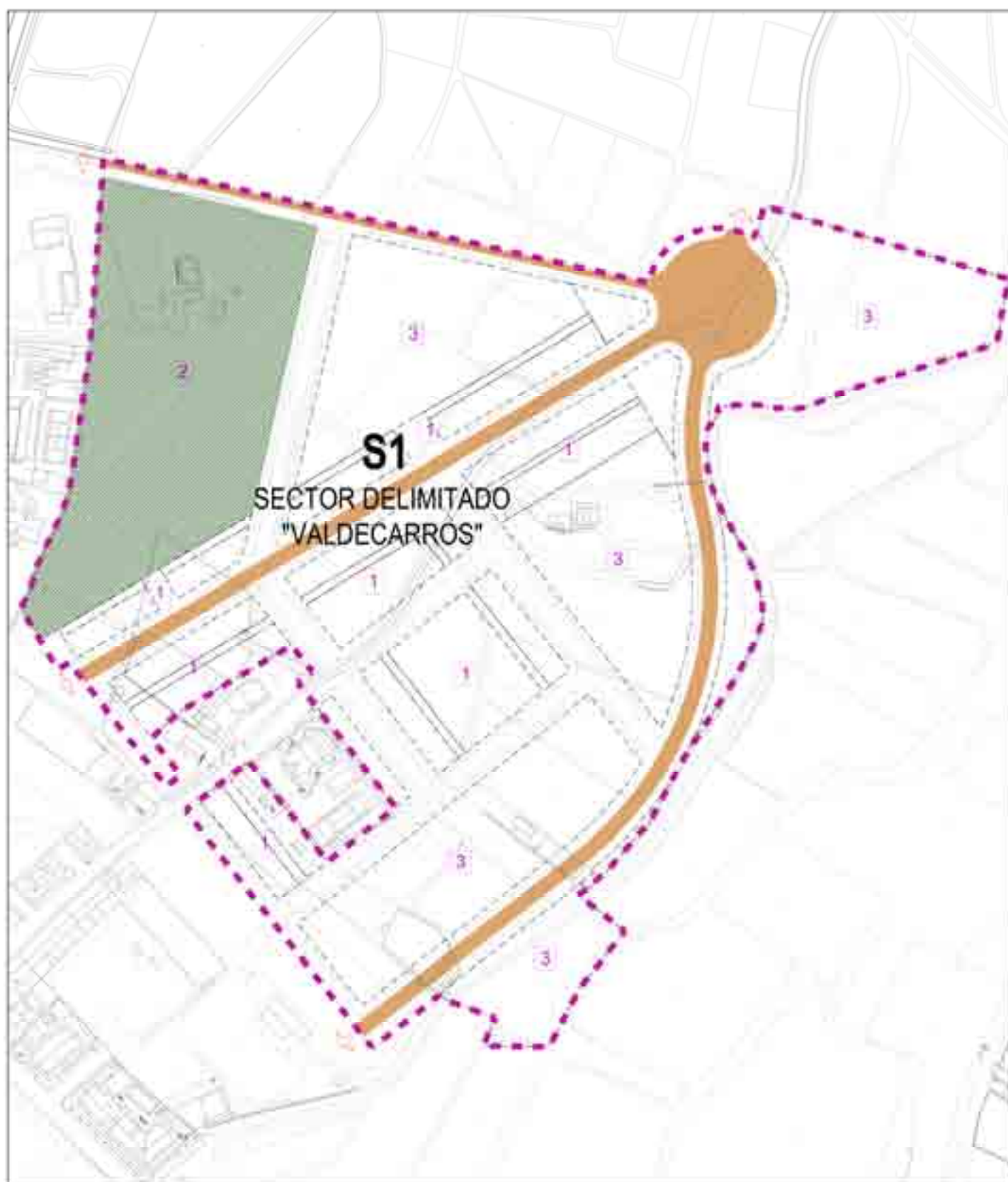
Con carácter previo a la aprobación definitiva de los planes parciales se deberá pedir autorización al Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja, relativa a la capacidad de abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua tras el aumento de capacidad poblacional previsto en el sector.

Artículo 263. Aprovechamiento medio de los sectores

Las características principales de los sectores del suelo urbanizable delimitado son las siguientes:

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/2.500 (en A4) 0 25m 50m 75m 100m 125m



Límites

De Sector

Zonas

- 1 Zona 1
- 2 Zona 2
- 3 Zona 3

Sistemas Generales

Espacios Libres Z.V.

Condicionantes del diseño

- Acceso Rotatorio
- Vario Mínimo a ejecutar
- Ordenación indicativa (no vinculante)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR RESIDENCIAL	S-1
------------------------------	--------------------	-----

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"VALDECARROS"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	100.869,94m²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
	SPN-3	16.747,98m²
	SGIF-5	1.149,00m²
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	16.638,5m²
	DIVISIÓN DE ZONAS	
	2	
USO DOMINANTE	1	Residencial Mixto
USO CARACTERISTICO		Residencial O. Abierta

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada	
	Complementarios de la Vivienda	
	Dotacional Público	
	Dotacional Privado	
USOS PROHIBIDOS	Resto	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	DIVISIÓN DE ZONAS	
	EQUIPAMIENTO	18.035m²
	ESPACIOS LIBRES	10.087m²
USO COMPLEMENTARIO	PORCENTAJE DE LA CAPACIDAD EDIFICATORIA PARA ESTE USO	5%
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR	44%

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+4	
EDIFICABILIDAD		
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	65.202m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	47.250m²t
	DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	49 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se dará continuidad al trazado viario existente en el suelo urbanizable previsto en los Sectores S-8 y S-9 colindante con el Sector. • Se integrará en la ordenación las parcelas urbanas existentes de vivienda unifamiliar. • Las parcelas dotacionales resultantes tendrán la superficie necesaria para albergar equipamientos educativos y deportivos. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	52.356,41m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	52.356,41m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR CON SSGG INCLUIDO	0,4408m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4,000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

- - - - - De Sector

Zonas

- 1 Zona 1
2 Zona 2
3 Zona 3

Sistemas Generales

■ Espacios Libres Z.V.

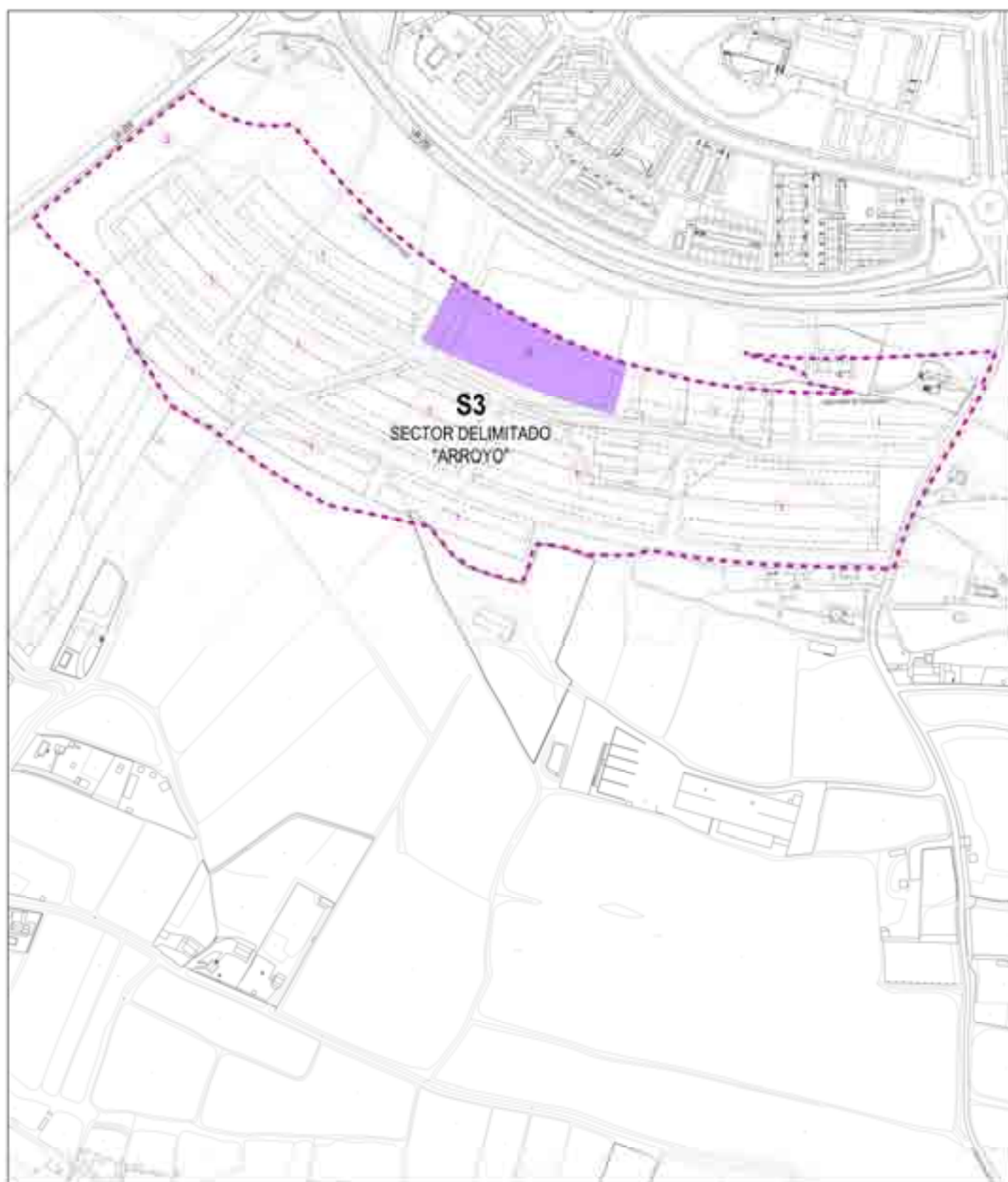
Condiciones del diseño

- Acceso Rotatorio
Vialidad Mínima a ejecutar
Ordenación indicativa (no vinculante)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	62.801,08m ² t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	62.801,08m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR CON SSGG INCLUIDO	0,4653m ² t/m ² s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

- - - - - De Sector

Zonas

- 1 Zona 1
- 2 Zona 2
- 3 Zona 3

Sistemas Generales

[Purple Box] Detonante

Condiciones del diseño

[Dashed Line] Delimitación indicativa (provisoria)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR RESIDENCIAL	S-3
------------------------------	--------------------	-----

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"ARROYO"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	117.327,36m²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
SPN-4	20.353,00m²	
SISTEMA GENERAL INCLUIDO		
DOTACIONAL	DIVISIÓN DE ZONAS	6.661,47m²
	2	
USO DOMINANTE	1	Residencial Unifamiliar
USO CARACTERISTICO		Residencial Unifamiliar Adosada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada	
	Dotacional Público	
USOS PROHIBIDOS	Resto	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES		
EQUIPAMIENTO	DIVISIÓN DE ZONAS	5.866m²
ESPACIOS LIBRES	3	20.497m²
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA		
RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR	30%	

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN		PB+1
EDIFICABILIDAD		
EDIFICABILIDAD MAXIMA		58.161m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		58.161m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		27 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS		
• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se reservará una parcela de 6.661m² como mínimo en el norte del Sector para albergar el futuro Cuartel de La Guardia Civil, clasificado como Sistema General de Equipamiento incluido en el Sector. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • En la futura ordenación del sector se respetará la línea de edificación fijada en los planos de ordenación, prohibiéndose cualquier tipo de edificación por encima de esta línea. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • La zona verde al norte del sector se deberá considerar como zona de transición y no de estancia, debido a la limitación acústica.		

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR	
PLAZOS	2º CUATRIENIO	

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

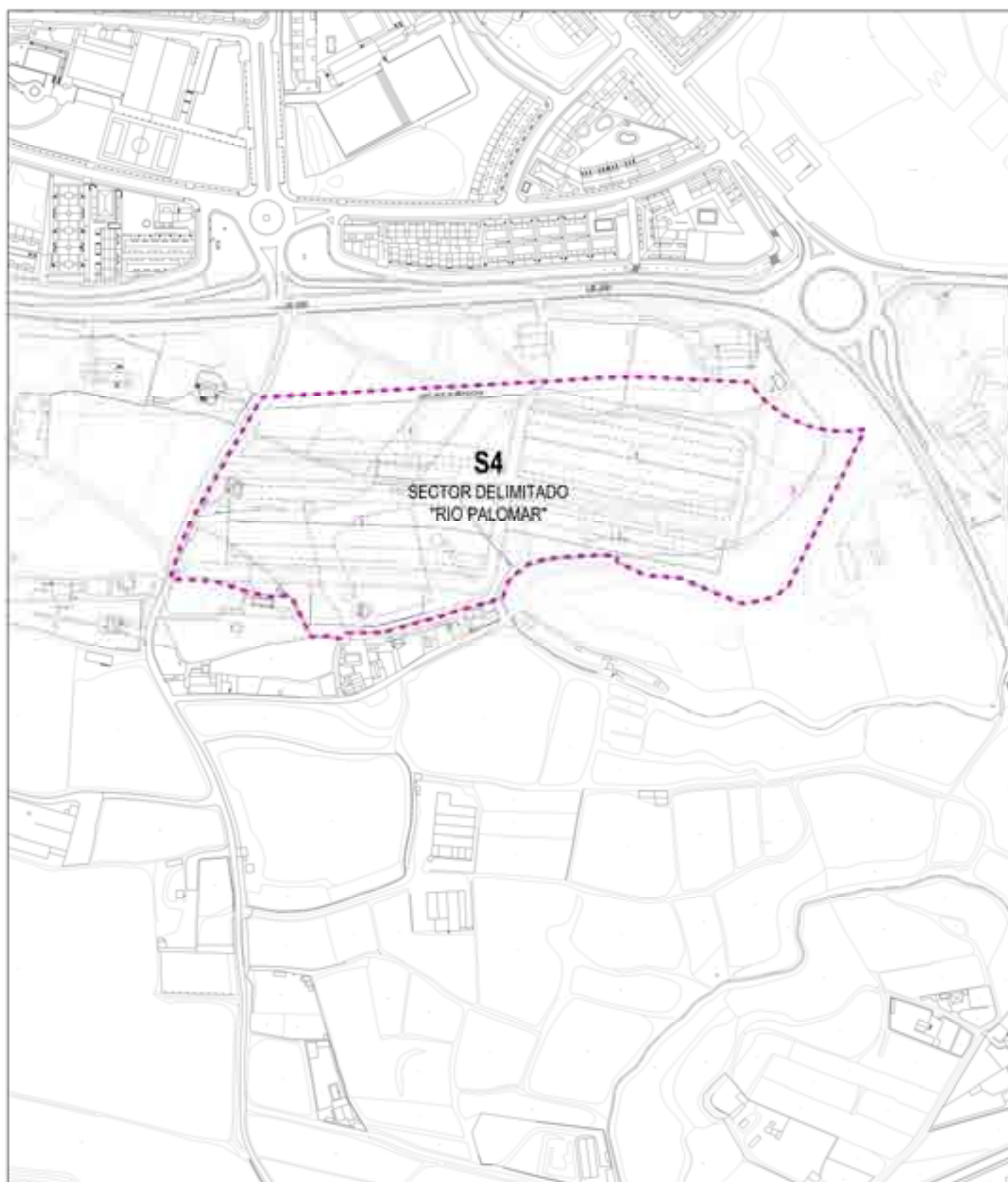
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	56.409,94m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	62.232,94m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR CON SSGG INCLUIDO	0,4520m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

- - - - - De Sector

Zonas

1 Zona I

3 Zona II

Condicionantes del diseño

- - - - - (Delimitación indicativa no vinculante)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR RESIDENCIAL	S-4
------------------------------	--------------------	-----

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"PALOMAR"
SUPERFICIE DEL SECTOR	70.427,94m²
DIVISIÓN DE ZONAS	
1	
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar Adosada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada Dotacional Público
USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	
DIVISIÓN DE ZONAS	
3	
EQUIPAMIENTO	4.297m²
ESPACIOS LIBRES	17.819m²
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	
RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR	30%

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+1
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	32.367m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	32.367m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	25 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	
• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales. • La localización de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • En la futura ordenación del sector se respetará la línea de edificación fijada en los planos de ordenación, prohibiéndose cualquier tipo de edificación por encima de esta línea. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • La zona verde al norte del sector se deberá considerar como zona de transición y no de estancia, debido a la limitación acústica.	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

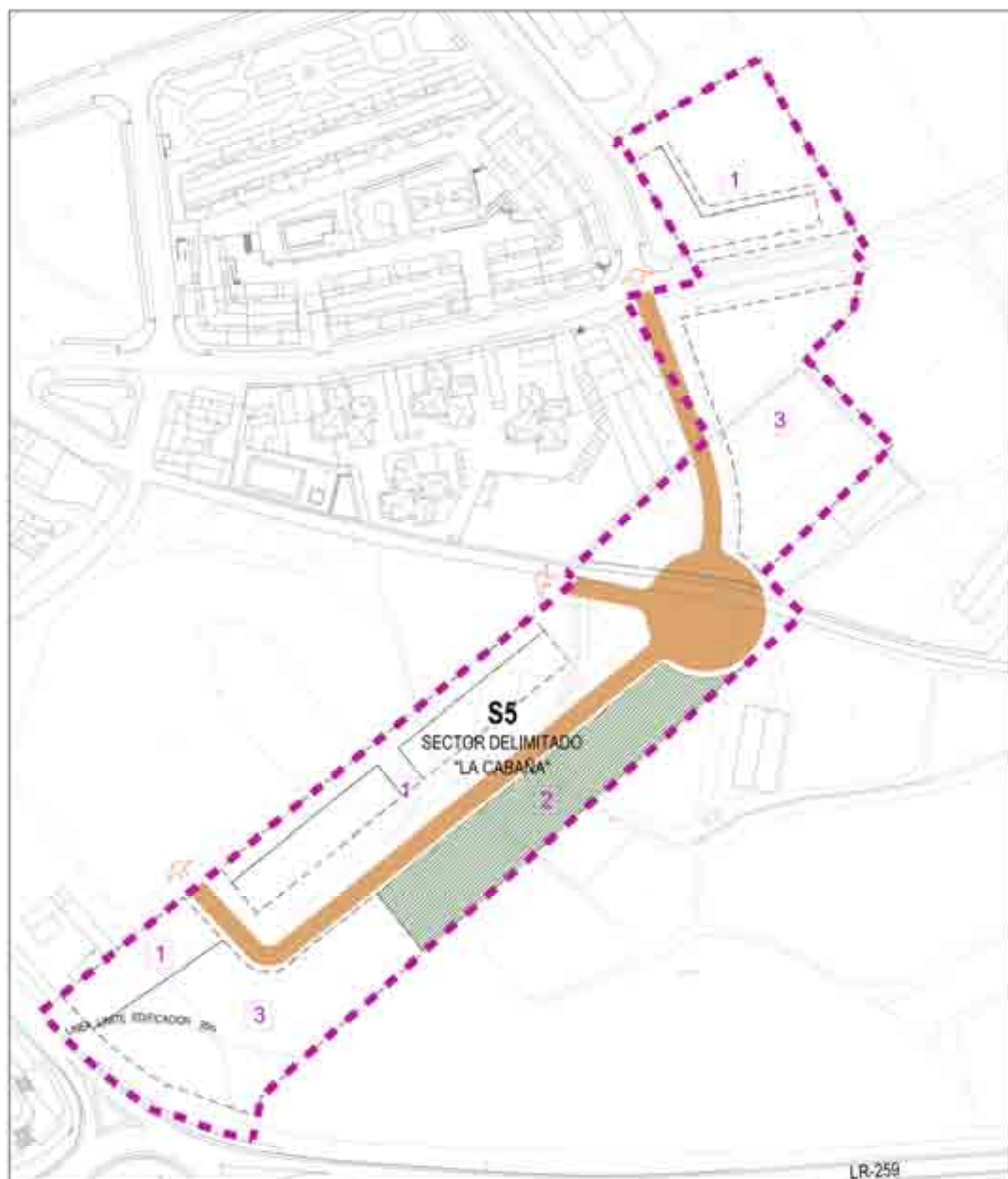
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	4º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	31.392,43m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	34.632,96m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR CON SSGG INCLUIDO	0,4918m²t/m²s



Límites

--- De Sector

Zonas

- 1 Zona 1
2 Zona 2
3 Zona 3

Sistemas Generales

■ Espacios Libres Z.V.

Condiciones del diseño

- ↗ Acceso Rotatorio
■ Vialidad Mínima a ejecutar
--- Ordenación indicativa (no vinculante)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR RESIDENCIAL	S-5
------------------------------	--------------------	-----

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"LA CABAÑA"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	32.753,00m²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
SPN-2	16.066,30m²	
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	DIVISIÓN DE ZONAS
		2
		3.533,00m²
USO DOMINANTE		Residencial Mixto
USO CARACTERISTICO		Residencial O. Abierta
		1

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada	
	Complementarios de la Vivienda	
	Dotacional Público	
	Dotacional Privado	
USOS PROHIBIDOS	Resto	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES		
	EQUIPAMIENTO	DIVISIÓN DE ZONAS
	ESPACIOS LIBRES	3
		2.978m²
USO COMPLEMENTARIO		5.767m²
	PORCENTAJE DE LA CAPACIDAD EDIFICATORIA PARA ESTE USO	5%
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA		
	RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR	50%

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+4	
EDIFICABILIDAD		
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	25.419m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.910m²t
	DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	64 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se dará continuidad al trazado viario existente en el suelo urbano no consolidado al Norte del Sector así como el del Sector R3 • La ordenación propuesta se integrará con la trama existente del Sector R3 y el suelo urbano consolidado. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • En la futura ordenación del sector se respetará la línea de edificación fijada en los planos de ordenación, prohibiéndose cualquier tipo de edificación por encima de esta línea. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • Se prohíbe cualquier construccion situada a menos de 35m de la arista exterior de la calzada, incluyendo la glorieta.	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	4º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

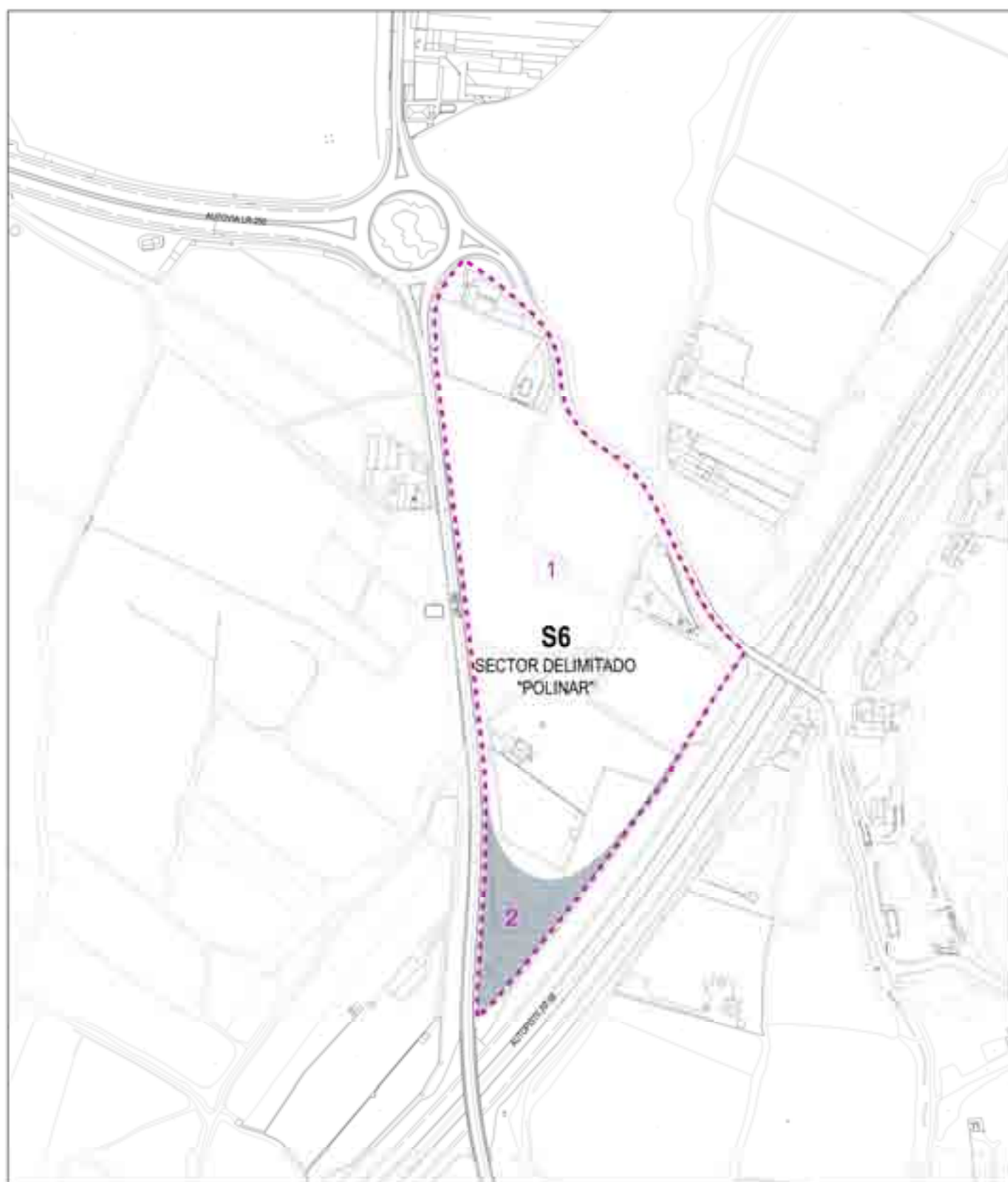
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	20.462,92m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	20.462,92m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4192m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

- - - - - De Sector

Zonas

1

Zona 1

2

Zona 2

Sistemas Generales

Vías

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR COMERCIAL	S-6
------------------------------	------------------	-----

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"POLINAR"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	64.000,00m²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
SGIF-2	26.551,00m²	
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	VIARIO	DIVISIÓN DE ZONAS
		2
		5.686,00m²
USO DOMINANTE		1
USO CARACTERISTICO		Comercial
		Comercial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USO COMPLEMENTARIO	Dotacional Público	
	Dotacional Privado	
USOS PROHIBIDOS	Resto	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	DIVISIÓN DE ZONAS	
EQUIPAMIENTO	3	6.400m²
ESPACIOS LIBRES		12.800m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+3
EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MAXIMA
	57.891m²t
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	
• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se preveé una banda de protección de carreteras clasificada como Sistema General Viario incluido en el Sector a lo largo del límite sur del mismo, para la futura conexión de la AP-68 con la LR-250 cuando se transformen en autovías de circunvalación. • En la futura ordenación del sector se respetará la línea máxima de edificación fijada en los planos de ordenación, prohibiéndose cualquier tipo de edificación por encima de esta línea. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

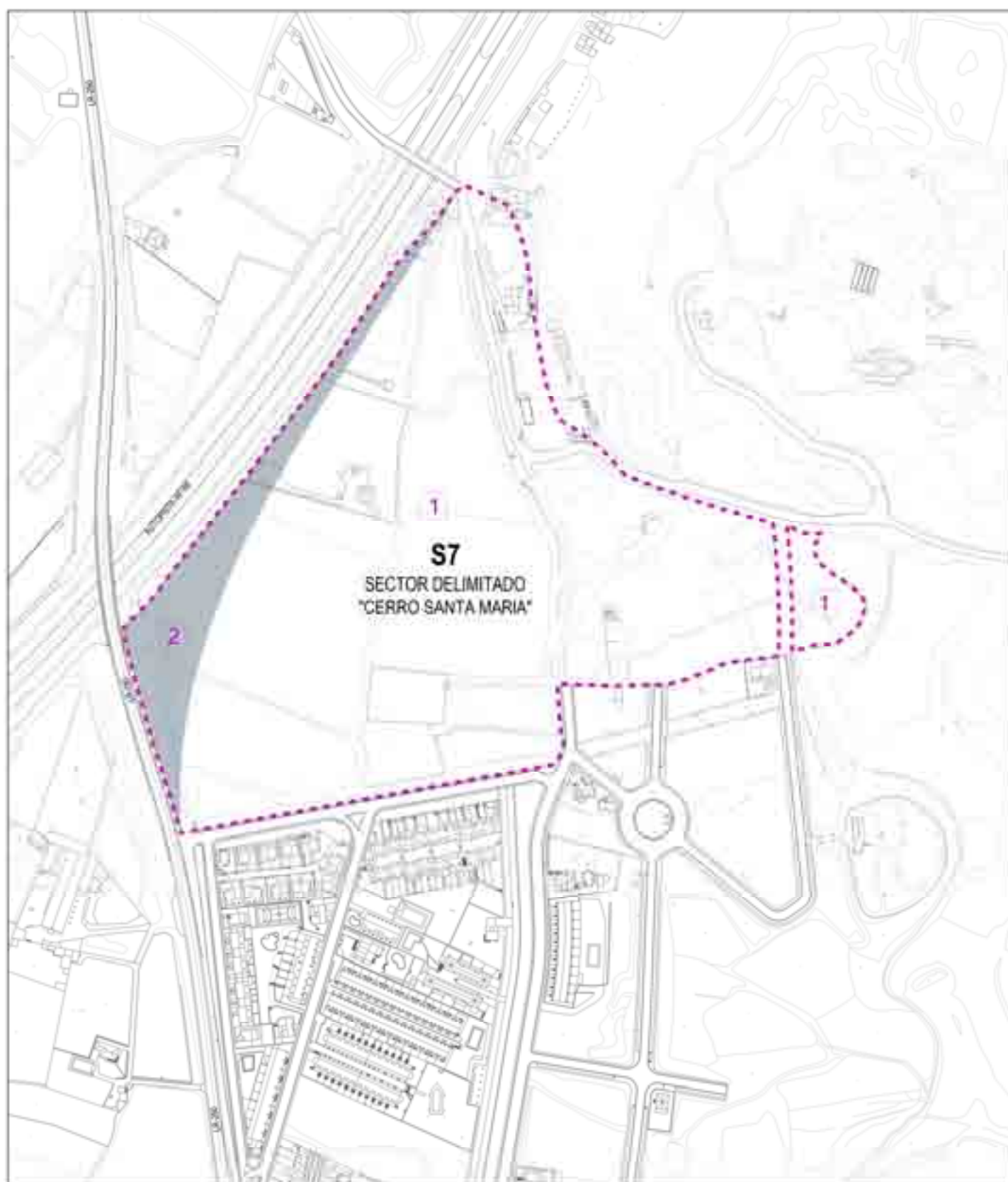
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	57.890,80m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	40.286,25m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4449m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

- - - - De Sector

Zonas

1 Zona 1

2 Zona 2

Sistemas Generales

■ Vaso

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR COMERCIAL	S-7
-------------------------------------	-------------------------	------------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado		
NOMBRE DEL SECTOR	"CERRO SANTA MARIA"		
SUPERFICIE DEL SECTOR	127.125,00m²		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
	SPN-1		47.726,00m²
SISTEMA GENERAL INCLUIDO			
	VIARIO	DIVISIÓN DE ZONAS	11.584,00m²
		2	
USO DOMINANTE		1	Comercial
USO CARACTERISTICO			Comercial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
USO COMPLEMENTARIO	Residencial Unifamiliar Adosado/Aislado		
	Dotacional Público		
	Dotacional Privado		
USOS PROHIBIDOS	Resto		
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES			
		DIVISIÓN DE ZONAS	
EQUIPAMIENTO		3	12.712,5m²
ESPACIOS LIBRES			25.425m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD
--

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+3		
EDIFICABILIDAD			
	EDIFICABILIDAD MAXIMA		114.353m²t
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se preveé una banda de protección de carreteras clasificada como Sistema General Viario incluido en el Sector a lo largo del límite norte del mismo, para la futura conexión de la AP-68 con la LR-250 cuando se transformen en autovías de circunvalación. • En la futura ordenación del sector se respetará la línea de edificación fijada en los planos de ordenación, prohibiendose cualquier tipo de edificación por encima de esta línea. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • La zona sureste se ordenará con el uso residencial unifamiliar continuando así la trama del Sector R-11 ya desarrollado como urbano.		

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO
--

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	3º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

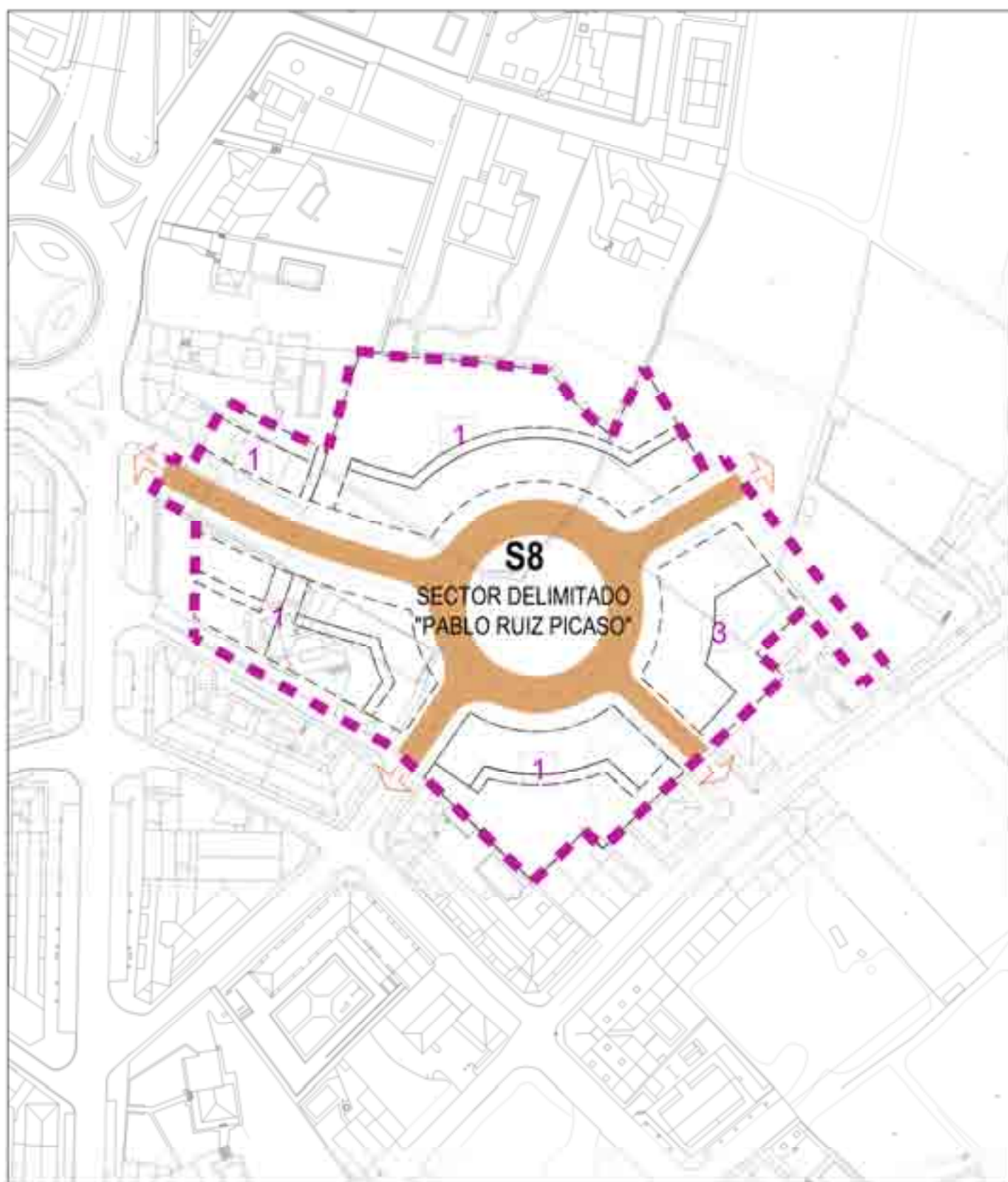
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	114.352,70m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	79.758,13m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4551m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/1.500 (en A4) 0 15m 30m 45m 60m 75m



Límites

De Sector

Zonas

Zona 1

Zona 3

Condiciones del diseño

Acceso Pictórico

Vialidad Mínima a ejecutar

Ordenación indicativa (no vinculante)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR RESIDENCIAL	S-8
------------------------------	--------------------	-----

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"PABLO RUIZ PICASO"
SUPERFICIE DEL SECTOR	16.825,00m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	
SGIF-1	2.313,00m²
SGIF-3	2.976,00m²
SGD-1	1.582,00m²
	DIVISIÓN DE ZONAS
USO DOMINANTE	1Residencial Mixto
USO CARACTERISTICO	Residencial O. Cerrada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada Complementarios de la Vivienda Dotacional Público Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	DIVISIÓN DE ZONAS
EQUIPAMIENTO	3841m²
ESPACIOS LIBRES	1.683m²
USO COMPLEMENTARIO	
PORCENTAJE DE LA CAPACIDAD EDIFICATORIA PARA ESTE USO	5%
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	
RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR	40%

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+4
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	16.324m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	12.276m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	75 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales. • La localización de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se dará continuidad a los viales existentes en suelo urbano consolidado próximos al sector. • La ordenación propuesta completará las manzanas existentes en suelo urbano mateniendo la misma tipología en la medida de lo posible.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	2º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	12.808,09m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	12.808,09m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,5405m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/1.500 (en A4) 0 15m 30m 45m 60m 75m



Límites

De Sector

Zonas

- 1 Zona 1
2 Zona 2
3 Zona 3

Sistemas Generales

- Espacios Libres Z.V.
 Dotación

Condicionantes del diseño

- Acceso Rotatorio
 Vialidad Mínima a ejecutar
 Ordenación indicativa (no vinculante)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR RESIDENCIAL	S-9
------------------------------	--------------------	-----

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"SALVADOR DALI"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	26.386,00m²	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DIVISIÓN DE ZONAS	
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	2	4.320,66m²
DOTACIONAL		6.341,55m²
USO DOMINANTE	1	Residencial Mixto
USO CARACTERISTICO		Residencial O. Abierta

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Zona Libre Privada	
	Complementarios de la Vivienda	
	Dotacional Público	
	Dotacional Privado	
	USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	DIVISIÓN DE ZONAS	
	3	1.319m²
		2.639m²
USO COMPLEMENTARIO		
	PORCENTAJE DE LA CAPACIDAD EDIFICATORIA PARA ESTE USO	5%
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA		
	RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR	40%

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+4	
EDIFICABILIDAD		
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	19.139m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.845m²t
	DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	67 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS		
	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales.	
	• La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha.	
	• Se dará continuidad a los viales existentes en suelo urbano consolidado próximos al sector.	
	• La ordenación propuesta completará las manzanas existentes en suelo urbano manteniendo la misma tipología en la medida de lo posible.	
	• Se localizará una parcela dotacional de Sistema General Dotacional así como Sistema General de Espacios Libres en el extremo sur del sector.	
	• En los sistemas generales y locales de zonas verdes que se ubiquen en ámbitos con pendientes mayores del 10% se llevarán a cabo las obras de urbanización necesarias para adecuarlos al fin al que se destinan garantizando su accesibilidad, soleamiento, uso y disfrute.	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

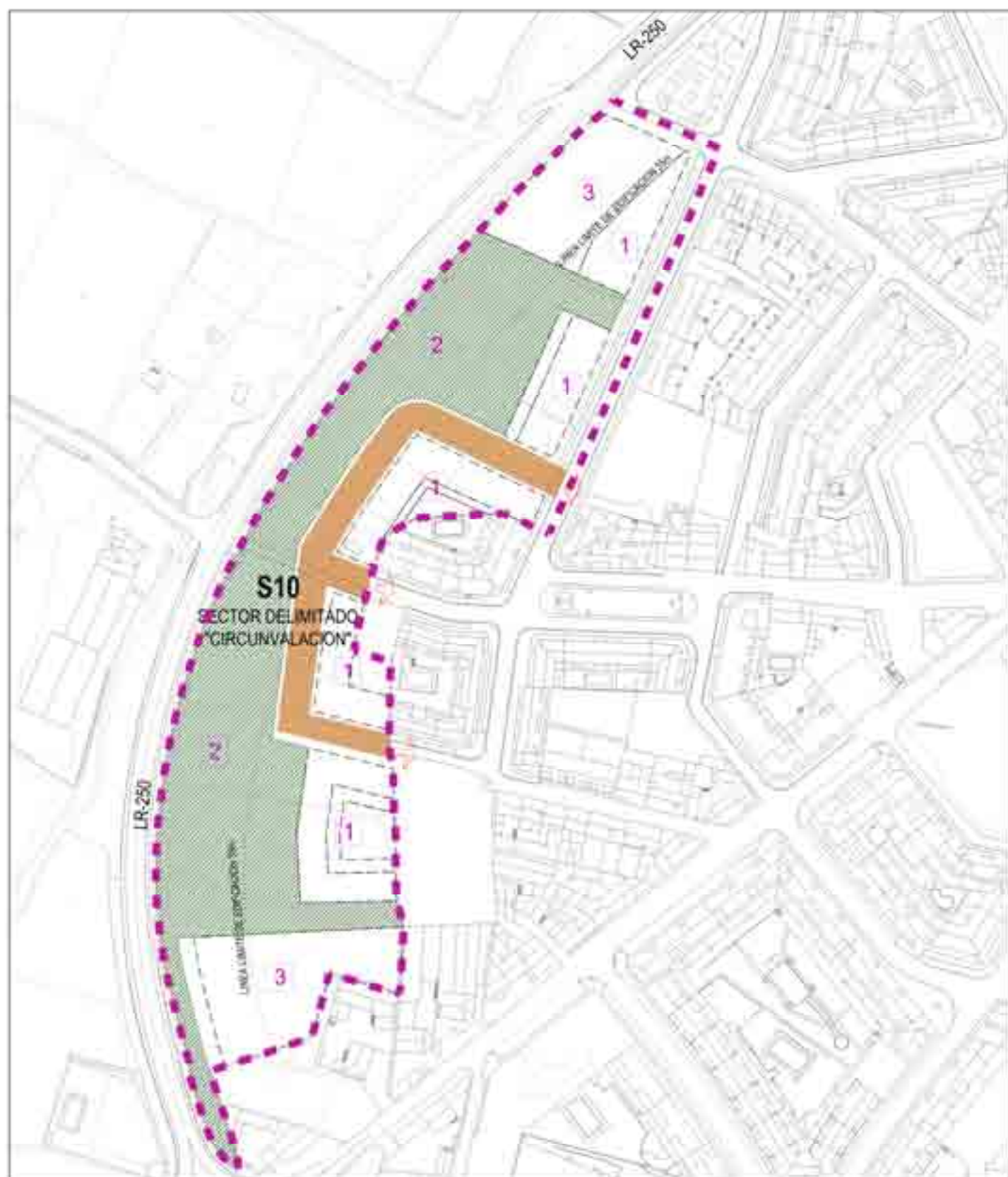
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	1º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	14.356,25m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	14.356,25m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,5441m²t/m²s



Límites

De Sector

Zonas

- 1 Zona 1
2 Zona 2
3 Zona 3

Sistemas Generales

Edificios Libres Z.V.

Condiciones del diseño

- Acceso Rotatorio
Vial Mínimo a ejecutar
Ordenación indicativa (no vinculante)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR RESIDENCIAL	S-10
------------------------------	--------------------	------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"CIRCUNVALACION"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	28.305,00m²	
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	DIVISIÓN DE ZONAS
		2
		12.200,00m²
USO DOMINANTE		Residencial Mixto
USO CARACTERISTICO		Residencial O. Abierta

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Zona Libre Privada	
USO COMPLEMENTARIO	Complementarios de la Vivienda	
	Dotacional Público	
	Dotacional Privado	
USOS PROHIBIDOS	Resto	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	DIVISIÓN DE ZONAS	
EQUIPAMIENTO	3	1.415m²
ESPACIOS LIBRES		2.831m²
USO COMPLEMENTARIO	PORCENTAJE DE LA CAPACIDAD EDIFICATORIA PARA ESTE USO	5%
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR	40%

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+4	
EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MAXIMA	18.297m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.513m²t
	DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	62 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • La ordenación propuesta completará las manzanas existentes en suelo urbano consolidado próximo al sector. • El Sistema General de Espacios Libres incluido en el sector se ubicará preferentemente a lo largo del frente de la actual circunvalación LR-250, como zona de colchón respecto a las edificaciones proyectadas. • Este sector está calificado como zona de incompatibilidad alta, ya que se incumplen los OCA, por lo que se establece que para conceder licencias de construcción de viviendas se estará dispuesto a lo establecido en el Artículo 20.2 de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de ruido, que establece un OCA de Ln 50 dB.	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	1º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	15.548,25m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	15.548,25m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,5493m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/2.500 (en A4) 0 25m 50m 75m 100m 125m



Límites

--- De Sector

Zonas

1 Zona 1
2 Zona 2
3 Zona 3

Sistemas Generales

Espejos Libres Protección de la Naturaleza

Condicionantes del diseño

Acceso Rotundo
Vialidad Mínima a ejecutar
Ordenación indicativa (no vinculante)

SECTOR RESIDENCIAL S-11

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"PUENTE MADRE"
SUPERFICIE DEL SECTOR	30.862,00m²
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	DIVISIÓN DE ZONAS
ESPACIOS LIBRES	2
PROTECCION DE LA NATURALEZA	1
USO DOMINANTE	Residencial Mixto
USO CARACTERISTICO	Residencial O. Abierta

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USO COMPLEMENTARIO		Zona Libre Privada Complementarios de la Vivienda Dotacional Público Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS		Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	DIVISIÓN DE ZONAS	
EQUIPAMIENTO	3	1.543m²
ESPACIOS LIBRES		3.086m²
USO COMPLEMENTARIO		
PORCENTAJE DE LA CAPACIDAD EDIFICATORIA PARA ESTE USO		5%
VIVIENDA PROTECCION PUBLICA		
RESERVA EDIFICABILIDAD MINIMA VPO OBLIGATORIA EN EL SECTOR		40%

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION		PB+2
EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MAXIMA	19.678m²/t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	18.920m²/t
	DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	61 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS		
• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • El Sector no podrá desarrollarse en tanto que el tramo urbano de la Carretera LR-443 siga siendo de titularidad autonómica. • Se estudiarán las rasantes con los viales existentes y con el parque del Iregua para evitar posibles problemas de inundabilidad • Se realizará el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental previamente a la ejecución de la unidad que establecerá las medidas correctoras a incorporar para el período de retorno. • En las zonas afectadas por el riesgo de inundación comprendidas entre el límite de la avenida de inundación con período de retorno de 100 años y el límite de la avenida de inundación con período de retorno de 500 años con calados indefinidos o que superen el 0,4m de altura o velocidades indefinidas o superiores a 0,4m/sg se deberán evitar edificaciones o instalaciones que alteren el flujo de las aguas. • La edificación y la urbanización quedará condicionada a la elaboración de estudio de inundabilidad del ámbito que determinará la ubicación y los usos de la edificación. A su vez se deberá elaborar un estudio geotécnico que determine las necesidades de cimentación en las construcciones y del refuerzo y consolidación del ámbito espacial de intervención urbanística con las medidas estructurales que se consideren, condicionadas estas en lo que proceda a los criterios del organismo hidrográfico de cuenca. • Este sector está calificado como zona de incompatibilidad alta, ya que se incumplen los OCA, por lo que se establece que para conceder licencias de construcción de viviendas se estará dispuesto a lo establecido en el Artículo 20.2 de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de ruido.		

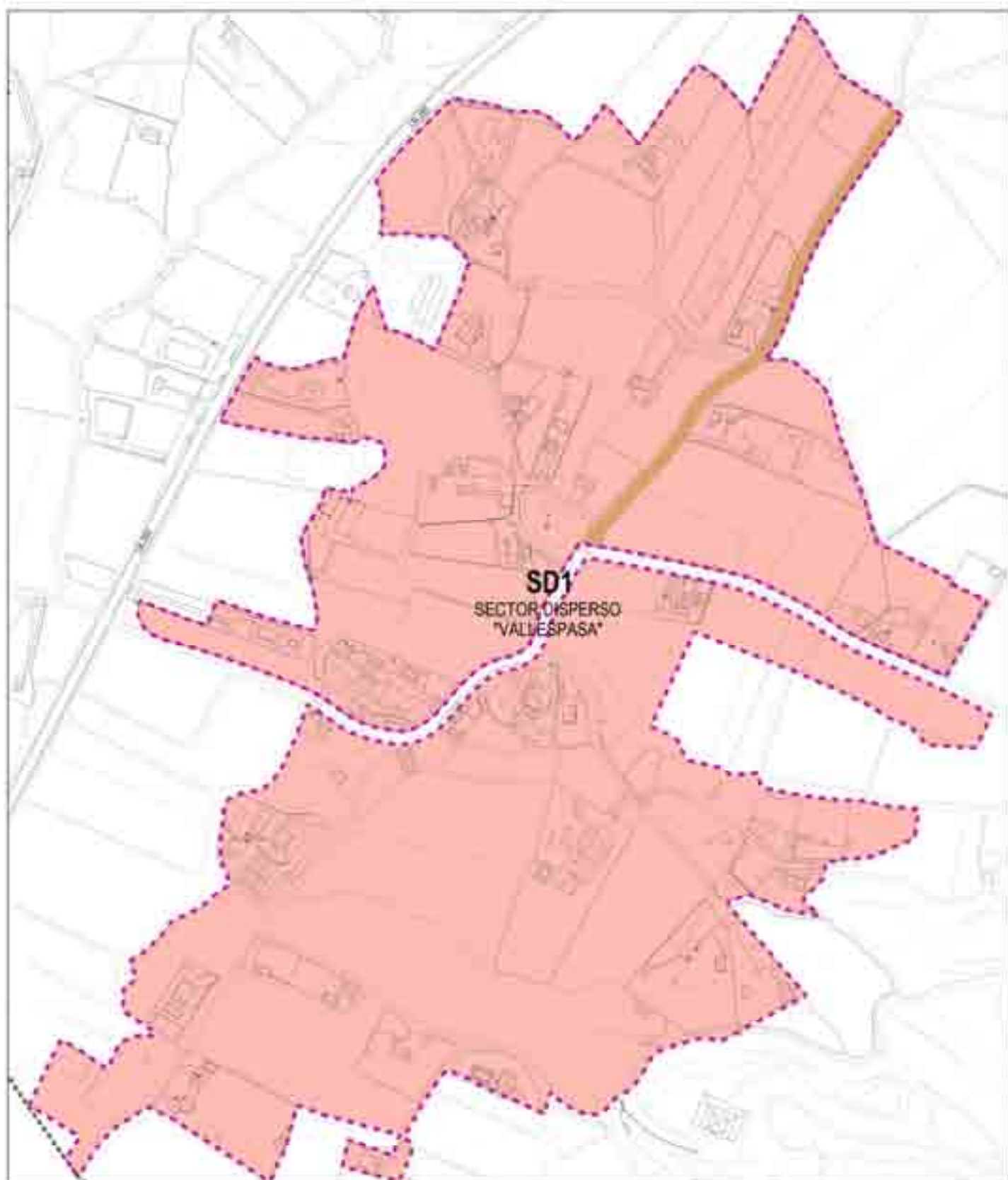
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	4º CUATRIENIO

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	16.947,82m ² t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	16.947,82m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,5491m ² t/m ² s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

1:14,000 (m. esc.) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

--- De Sector

Condicionantes del diseño

Acceso Rural
Vano Mínimo a ejecutar

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR DISPERSO	SD-1
------------------------------	-----------------	------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"VALLESPASA"
SUPERFICIE DEL SECTOR	306.465,10m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	
SGIF-4	17.207,00m²
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar Dispersos
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar Aislada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada R.U. Disperso Dotacional Público
USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTO	15.323m²
ESPACIOS LIBRES	30.647m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+1
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	43.781m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	43.781m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	6 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	
• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales. • Para garantizar la permeabilidad de la zona se mantendrán los corredores ecológicos en torno a al Sector, evitando la compactación urbana y favoreciendo el esponjamiento dentro del Sector. • Se mantendrá el trazado viario existente mejorando el pavimento actual. • La parcelación resultante se adaptará a la parcelación agrícola existente en la medida de lo posible, manteniendo el carácter agrícola y rural que existe actualmente. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • La tipología del acceso del sector a la carretera LR-255 será en principio en T canalizada, y por lo tanto dispondrá de carriles de aceleración deceleración y en su caso de giro a la izquierda, de acuerdo con la normativa vigente y los condicionantes que establezca la autorización sectorial de la Dirección General competente en materia de carreteras. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • El sector deberá costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, entre las que se incluyen la urbanización del Sistema General de Conexión Vial Adscrito al Sector, así como las conexiones con las infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público. • El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 250 m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 1.750 m².	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

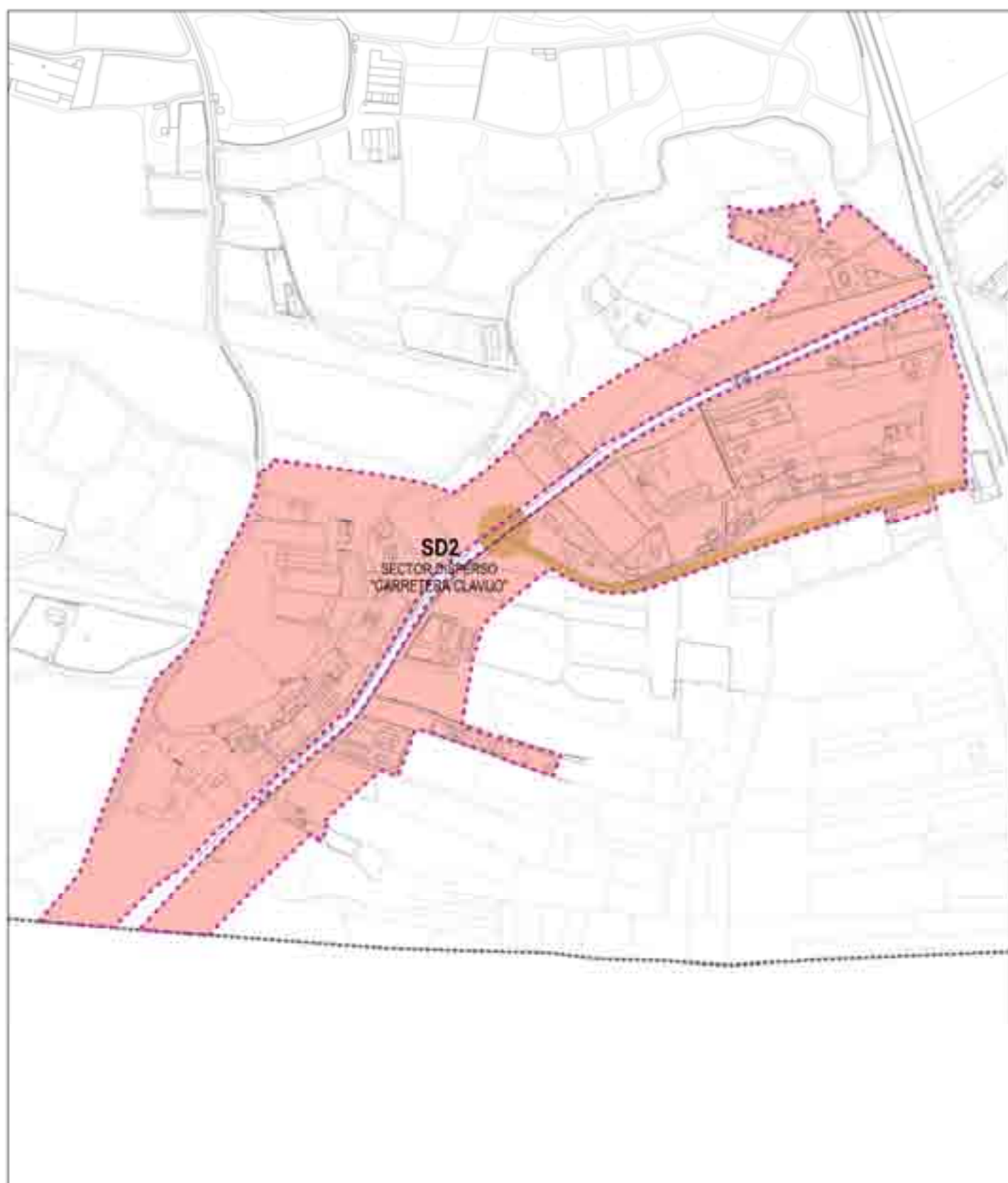
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	75.380,74m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	139.454,36m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4314m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/5.000 (en A4) 0 50m 100m 150m 200m 250m



Límites

- - - - - De Sector

Condiciones del diseño



Acceso Rural



Vialidad Mínima a ejecutar

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR DISPERSO

SD-2

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"CARRETERA CLAVIJO"
SUPERFICIE DEL SECTOR	190.179,96m²
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar Dispersos
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar Aislada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada R.U. Disperso Dotacional Público
USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTO	9.509m²
ESPACIOS LIBRES	19.018m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+1
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	27.169m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	27.169m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	6 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	
• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales. • Para garantizar la permeabilidad de la zona se mantendrán los corredores ecológicos en torno a al Sector, evitando la compactación urbana y favoreciendo el esponjamiento dentro del Sector. • Se mantendrá el trazado viario existente mejorando el pavimento actual. • La parcelación resultante se adaptará a la parcelación agrícola existente en la medida de lo posible, manteniendo el carácter agrícola y rural que existe actualmente. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • La tipología del acceso del sector a la carretera LR-345 será en principio en glorieta, con un radio exterior mínimo de treinta (30) metros, y debiendo además adecuarse a la normativa vigente y los condicionantes que establezca la autorización sectorial de la Dirección General competente en materia de carreteras. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • El sector deberá costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, entre las que se incluyen las conexiones con las infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público. • Se garantizará el cumplimiento del artículo 41.1. de la L.O.T.U.R. debiéndose llevar a cabo la ejecución de las infraestructuras viarias y redes a través del propio sector, especialmente en las parcelas situadas al Sur de la carretera LR-345, cuyos servicios y accesos se concretarán en el plan parcial. • El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 250 m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 1.750 m².	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	2º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

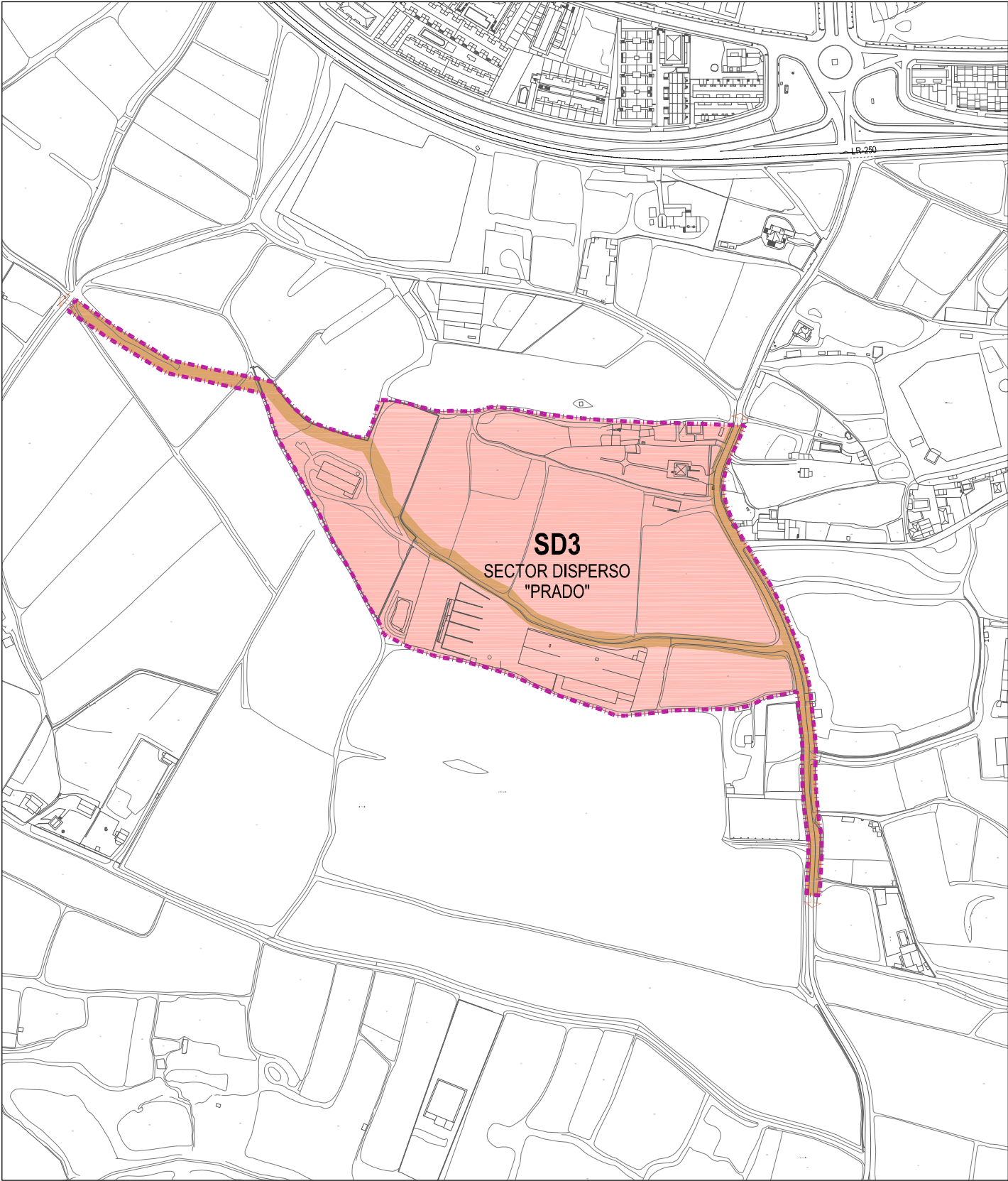
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	46.654,93m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	86.311,62m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4538m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

De Sector

Condicionantes del diseño



Acceso Rodado



Viarío Mínimo a ejecutar

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR DISPERSO	SD-3
------------------------------	-----------------	------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"PRADO"
SUPERFICIE DEL SECTOR	67.271,00m²
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar Dispersos
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar Aislada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada R.U. Disperso Dotacional Público
USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTO	3.364m²
ESPACIOS LIBRES	6.727m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+1
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	10.781m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	10.781m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	13 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales. • Para garantizar la permeabilidad de la zona se mantendrán los corredores ecológicos en torno a al Sector, evitando la compactación urbana y favoreciendo el esponjamiento dentro del Sector. • Se mantendrá el trazado viario existente mejorando el pavimento actual. • La parcelación resultante se adaptará a la parcelación agrícola existente en la medida de lo posible, manteniendo el carácter agrícola y rural que existe actualmente. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • El sector deberá costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, entre las que se incluyen la urbanización del Sistema General de Conexión Viario Adscrito al Sector, así como las conexiones con las infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público. • El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 125m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 780m².

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

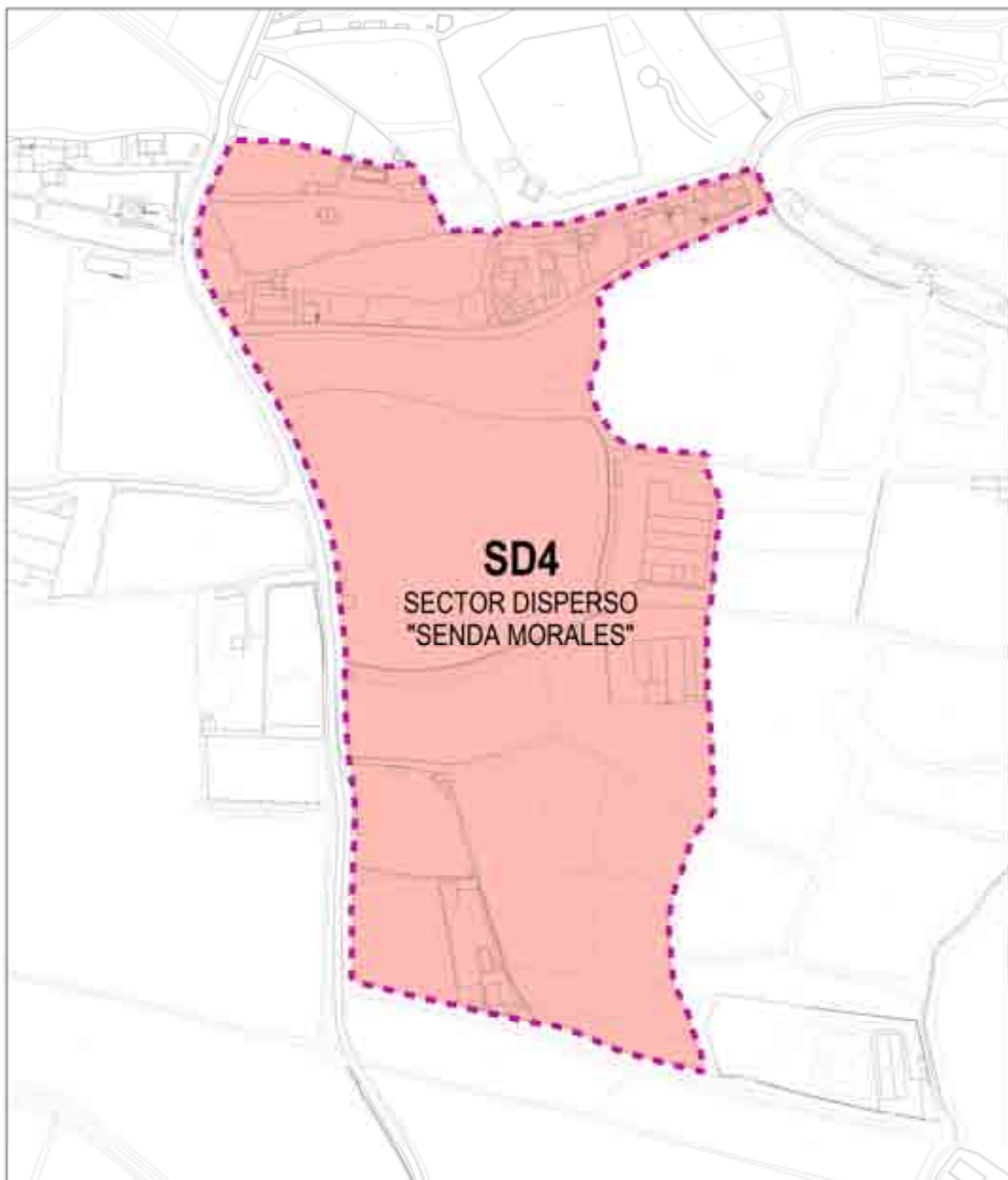
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	17.449,98m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	32.282,46m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4799m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/2.500 (en A4) 0 25m 50m 75m 100m 125m



Límites

■ ■ ■ De Sector

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR DISPERSO	SD-4
------------------------------	-----------------	------

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"SENDA MORALES"
SUPERFICIE DEL SECTOR	67.545,60m²
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar Dispersos
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar Aislada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Zona Libre Privada R.U. Disperso
USO COMPLEMENTARIO	Dotacional Público
USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTO	3.377m²
ESPACIOS LIBRES	6.755m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+1
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	9.825m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.825m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	9 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales. • Para garantizar la permeabilidad de la zona se mantendrán los corredores ecológicos en torno a al Sector, evitando la compactación urbana y favoreciendo el esponjamiento dentro del Sector. • Se mantendrá el trazado viario existente mejorando el pavimento actual. • La parcelación resultante se adaptará a la parcelación agrícola existente en la medida de lo posible, manteniendo el carácter agrícola y rural que existe actualmente. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • El sector deberá costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, entre las que se incluyen las conexiones con las infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público. • El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 160m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 1.100m².

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	2º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO
--

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

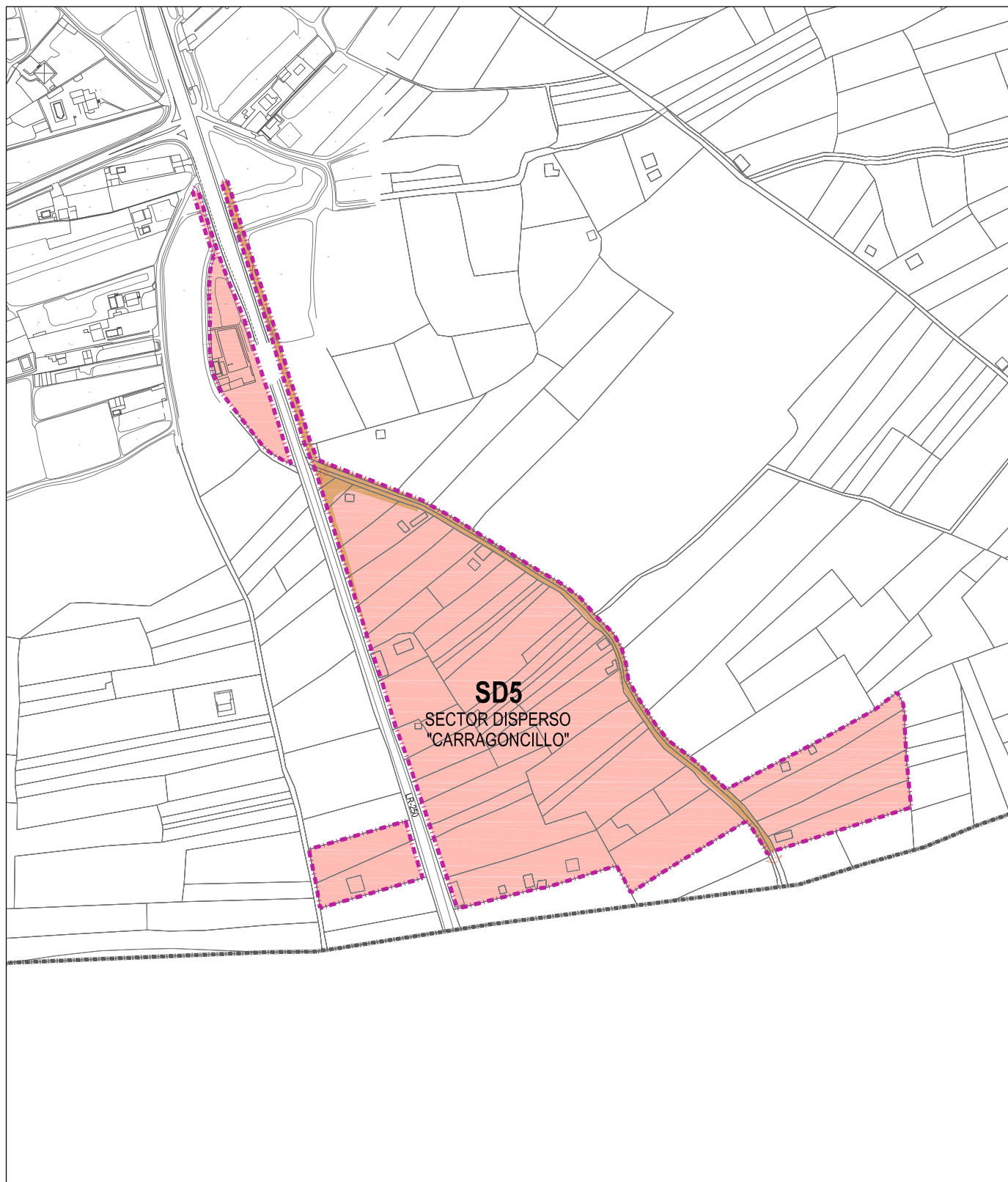
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)
--

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	16.712,24m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	30.917,64m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4577m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4)

0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

De Sector

Condicionantes del diseño



Acceso Rodado



Vialio Mínimo a ejecutar

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR DISPERSO

SD-5

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
NOMBRE DEL SECTOR	"CARRAGONCILLO"
SUPERFICIE DEL SECTOR	69.436,94m²
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar Dispersos
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar Aislada

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
USO COMPLEMENTARIO	Zona Libre Privada R.U. Disperso Dotacional Público
USOS PROHIBIDOS	Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTO	3.472m²
ESPACIOS LIBRES	6.944m²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+1
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	10.100m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	10.100m²t
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	9 viv/Ha
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	
• Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales. • Para garantizar la permeabilidad de la zona se mantendrán los corredores ecológicos en torno a al Sector, evitando la compactación urbana y favoreciendo el esponjamiento dentro del Sector. • Las parcelas situadas al Oeste de la Carretera LR-250 no dispondrán de acceso directo a la misma, debiendo materializarse los accesos a través de viario municipal. • Se mantendrá el trazado viario existente mejorando el pavimento actual. • La parcelación resultante se adaptará a la parcelación agrícola existente en la medida de lo posible, manteniendo el carácter agrícola y rural que existe actualmente. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • La tipología del acceso del sector a la carretera LR-250 será en principio en T canalizada, y por lo tanto dispondrá de carriles de aceleración deceleración y en su caso de giro a la izquierda, de acuerdo con la normativa vigente y los condicionantes que establezca la autorización sectorial de la Dirección General competente en materia de carreteras. • Los cauces y arroyos existentes se integrarán en espacios libres y zonas verdes • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • El sector deberá costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, entre las que se incluyen la urbanización del Sistema General de Conexión Viario Adscrito al Sector, así como las conexiones con las infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público. • Se garantizará el cumplimiento del artículo 41.1. de la L.O.T.U.R. debiéndose llevar a cabo la ejecución de las infraestructuras viarias y redes a través del propio sector, especialmente en las parcelas situadas al Oeste de la carretera LR-250, cuyos servicios y accesos se concretarán en el plan parcial. • El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 160m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 1.100m².	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZOS	1º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)
--

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	17.180,37m²t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	31.783,68m²t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4577m²t/m²s



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

I-9

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado (tramitacion)
NOMBRE DEL SECTOR	"INDUSTRIAL I-9"
SUPERFICIE DEL SECTOR	192.683,69m ²
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	
INFRAESTRUCTURAS	2.937,43m ²
USO GLOBAL	Industrial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
USO COMPLEMENTARIO	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTO	6.184,91m ²
ESPACIOS LIBRES	23.099,25m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+1
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	132.925,84m ² t
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACION	• Plan Parcial aprobado Definitivamente el 25 de Abril de 2003. Publicado en el BOR el 17 de Junio de 2004. • Modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente el 30 de Julio de 2010. Publicado en el BOR el 20 de Agosto de 2010. • Proyecto de Compensación aprobado Definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 29 de Abril de 2008. • Proyecto de Urbanización en el ámbito de la Fase I Aprobado definitivamente por resolución de alcaldía el 5 de Octubre de 2010. • El acceso será común con el Sector R8. • Se dimensionará adecuadamente el eje central (Norte-Sur) y su conexión con el Suelo Industrial de Logroño. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • En los terrenos afectados por el riesgo de inundación debido principalmente al efecto barrera del puente de la LR-250 sobre el río Iregua, se prohíben edificaciones siempre y cuando el estudio específico concluya que la determinada construcción a promover no incrementa el riesgo para el entorno en el ámbito de la T-500 con calado inferior a 0'4m habiéndose concretado espacialmente la isobata de 0'4m en este período de recurrencia de avenidas.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	1º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del Sector. (Art. 60.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	132.925,84m ² t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,68986555m ² t/m ² s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/1.500 (en A4) 0 15m 30m 45m 60m 75m



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

R-3

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado (tramitación)	
NOMBRE DEL SECTOR	"RESIDENCIAL R-3"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	22.572,21m ²	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS		
ESPACIOS LIBRES	580,11m ²	
USO GLOBAL	Residencial Mixto	

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USO COMPLEMENTARIO	Residencial Unifamiliar	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES		
EQUIPAMIENTO	514,79m ²	
ESPACIOS LIBRES	3.500m ²	

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+3	
EDIFICABILIDAD		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.286,10m ² t	
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	122 viv	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	54 viv/Ha	
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACION	• Plan Parcial Aprobado Definitivamente el 5 de Febrero de 2009. Publicado en el BOR el 30 de Marzo de 2009. • Proyecto de Compensación Aprobado Definitivamente el 18 de Junio de 2010. Publicado en el BOR el 2 de Julio de 2010. • Se crea servidumbre de 10mts de luces y vistas, acceso y vuelos, a todo lo largo del lindero sur del Sector R-3.	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR	
PLAZOS	1º CUATRIENIO	

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

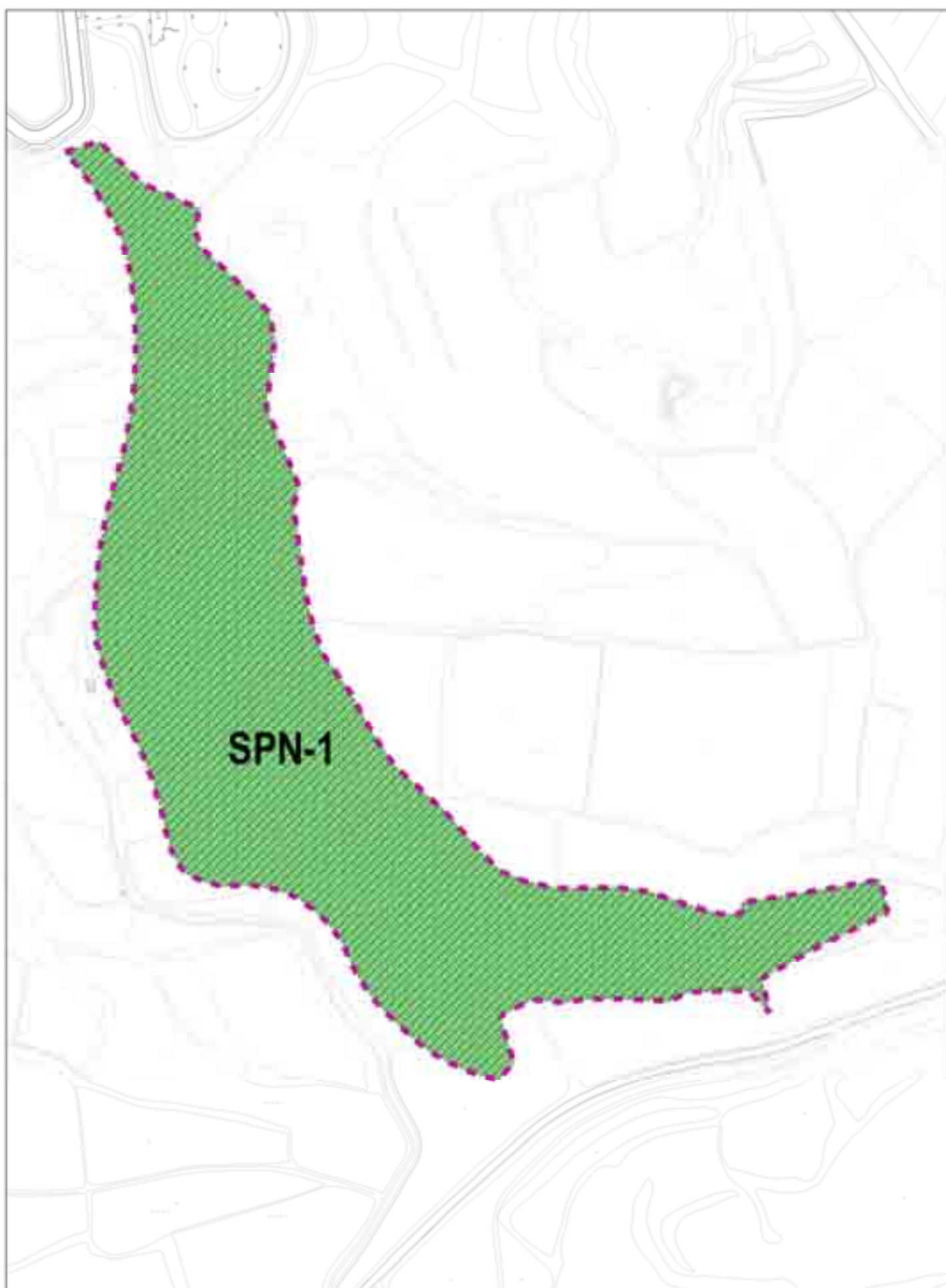
10% del Aprovechamiento medio del Sector. (Art. 60.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	11.286,11m ² t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,5m ² t/m ² s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/2.500 (en A4) 0 25m 50m 75m 100m 125m



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	47.726m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

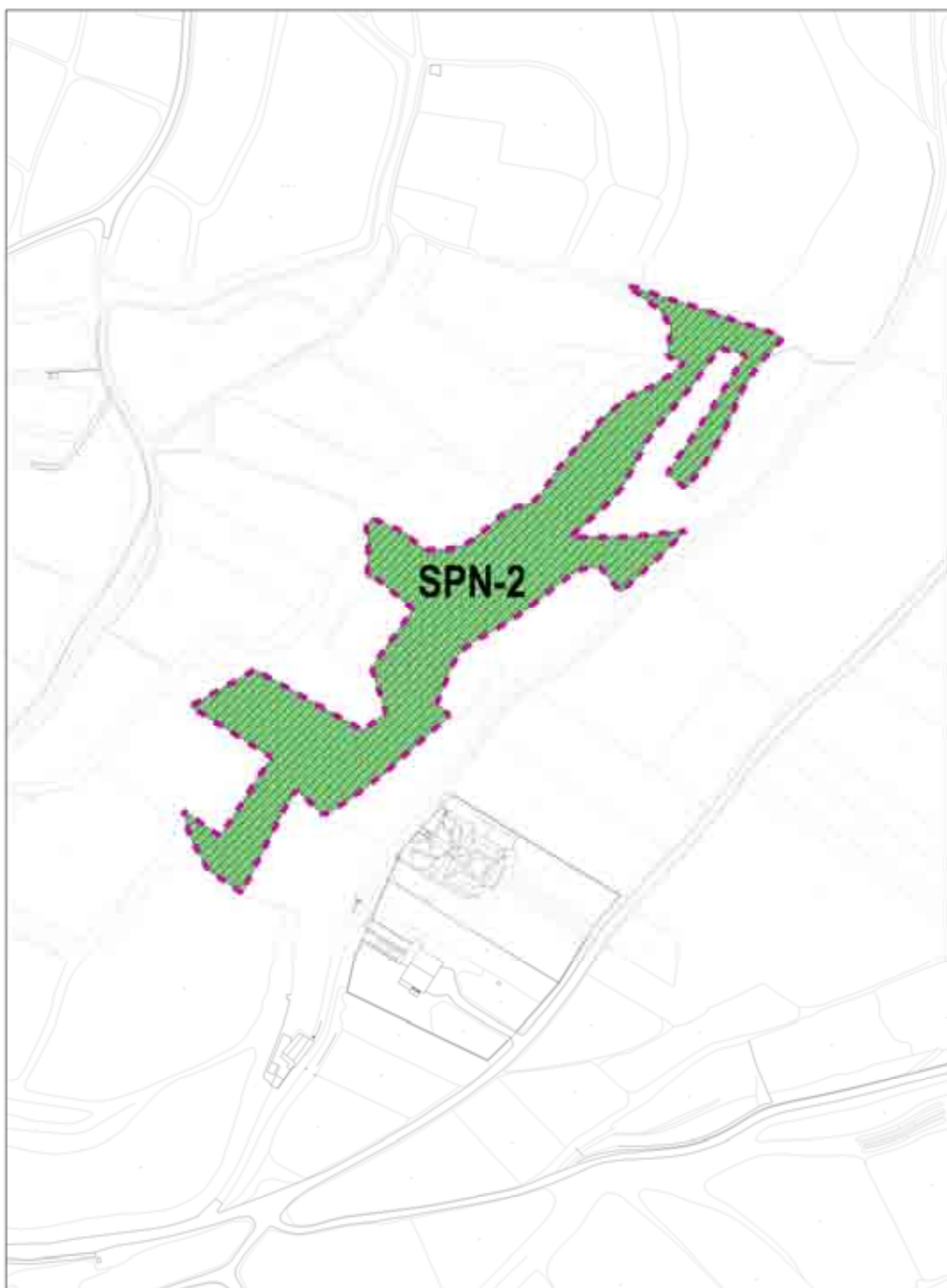
REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Espacios libres Protección de la Naturaleza
--	---

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-7
• La función que tiene es la reforestación para la plantación de especies autoctonas como pinos, pero no es adecuado como zona verde debido a los grandes desniveles que presenta este ámbito. • Debido a la excesiva pendiente de este ámbito, no se tendrá en cuenta la superficie de este Sistema General de espacios libres para la justificación del Art. 63.b de la LOTUR.	

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/2.500 (en A4) 0 25m 50m 75m 100m 125m



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	16.066,30m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

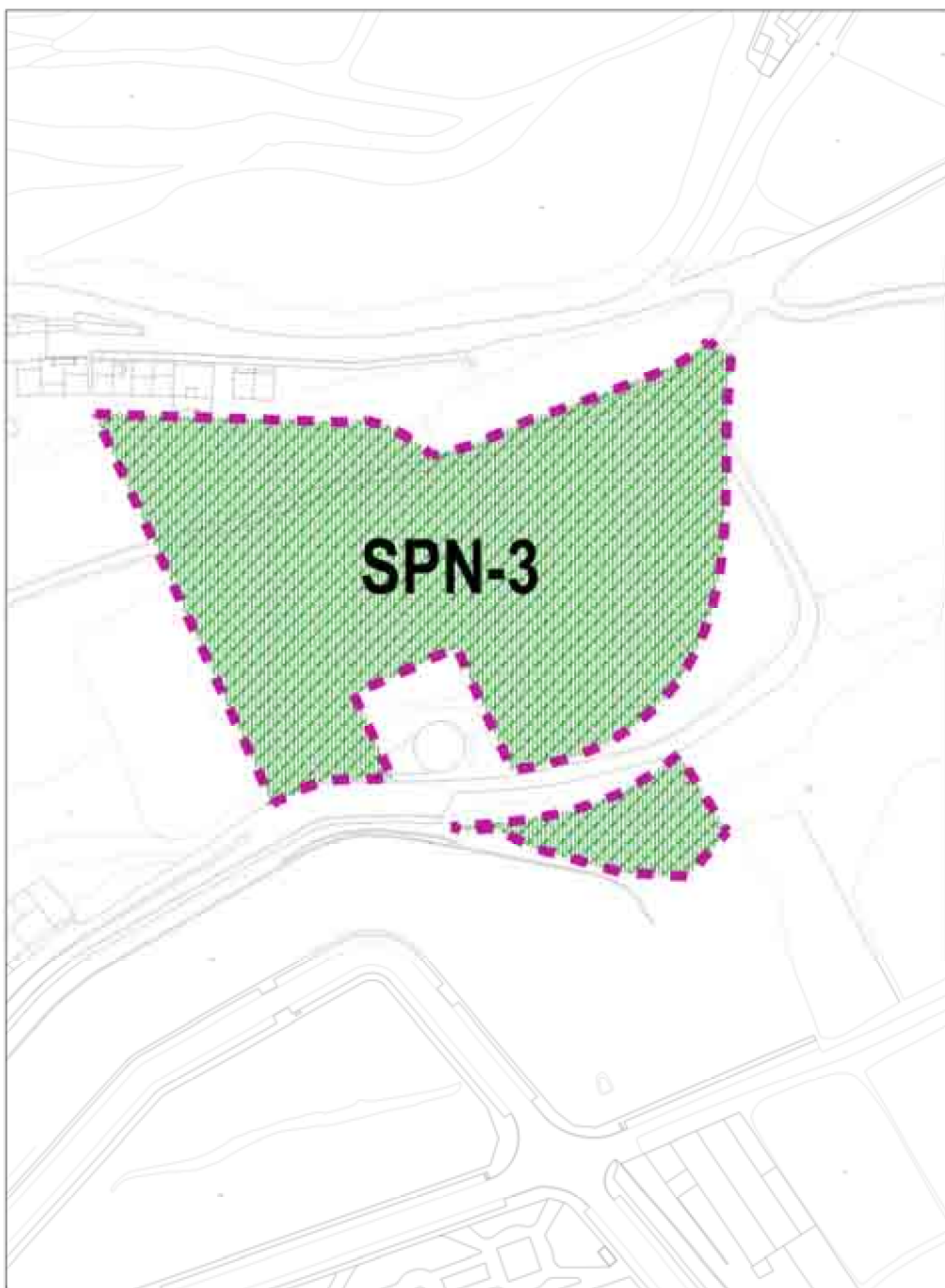
REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Espacios libres Protección de la Naturaleza

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-5
• La función que tiene es la reforestación para la plantación de especies autoctonas como pinos, pero no es adecuado como zona verde debido a los grandes desniveles que presenta este ámbito. • Debido a la excesiva pendiente de este ámbito, no se tendrá en cuenta la superficie de este Sistema General de espacios libres para la justificación del Art. 63.b de la LOTUR.	

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/1.500 (en A4) 0 15m 30m 45m 60m 75m



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	16.748m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Espacios libres

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-1

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/5.000 (en A4)

0 50m 100m 150m 200m 250m



SISTEMA GENERAL ADSCRITO	SPN-4
---------------------------------	--------------

SPN-4

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
----------------	------------------------

Urbanizable Delimitado

SUPERFICIE	20.353m ²
------------	----------------------

20.353m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Espacios libres

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

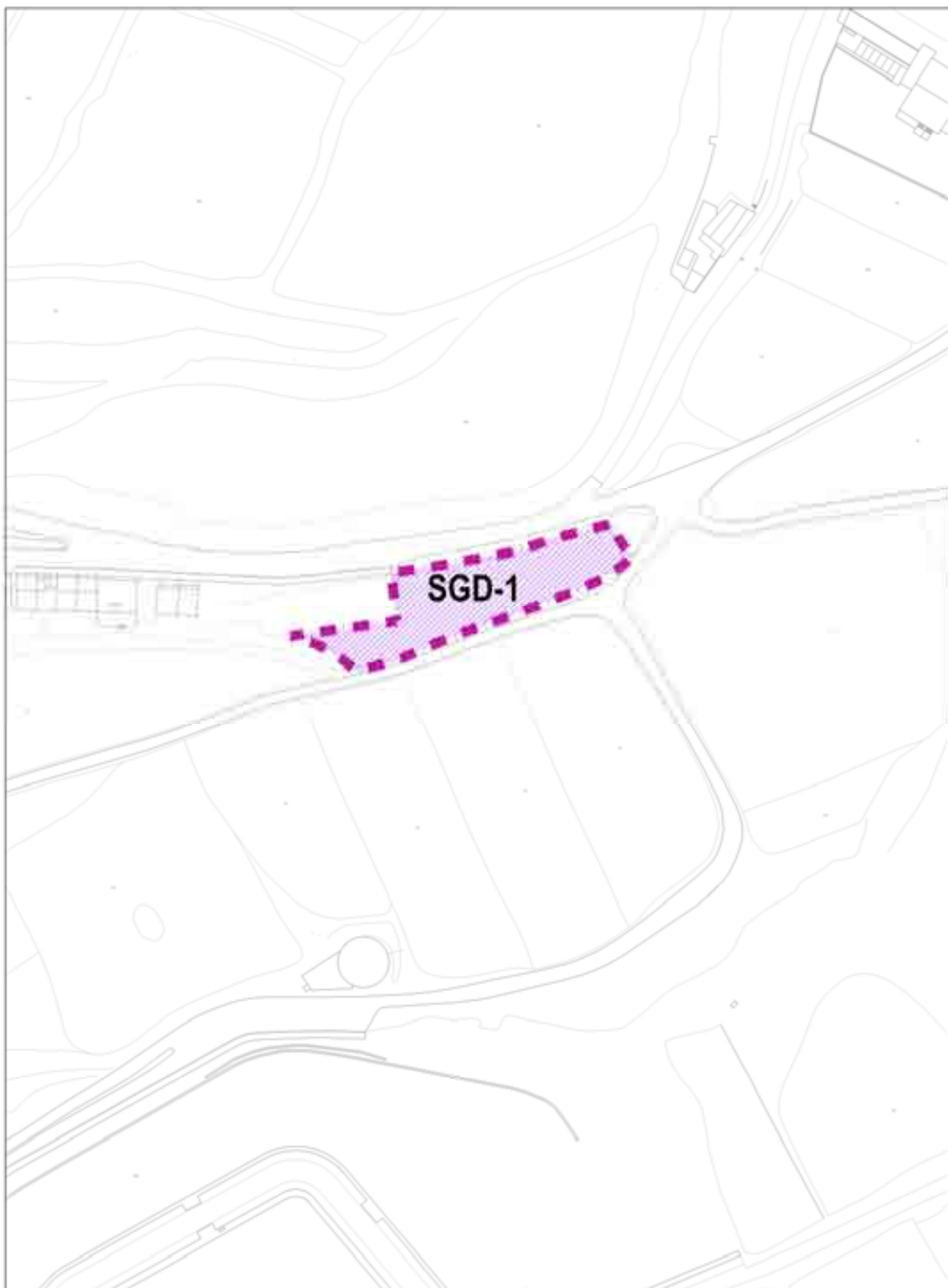
SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-3
-----------------------------	-----

S-3

- La zona verde al norte del sector se deberá considerar como zona de transición y no de estancia, debido a la limitación acústica.

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/1.500 (en A4) 0 15m 30m 45m 60m 75m



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	1.582m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Equipamientos
--	---------------

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-8
-----------------------------	-----



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	2.313m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

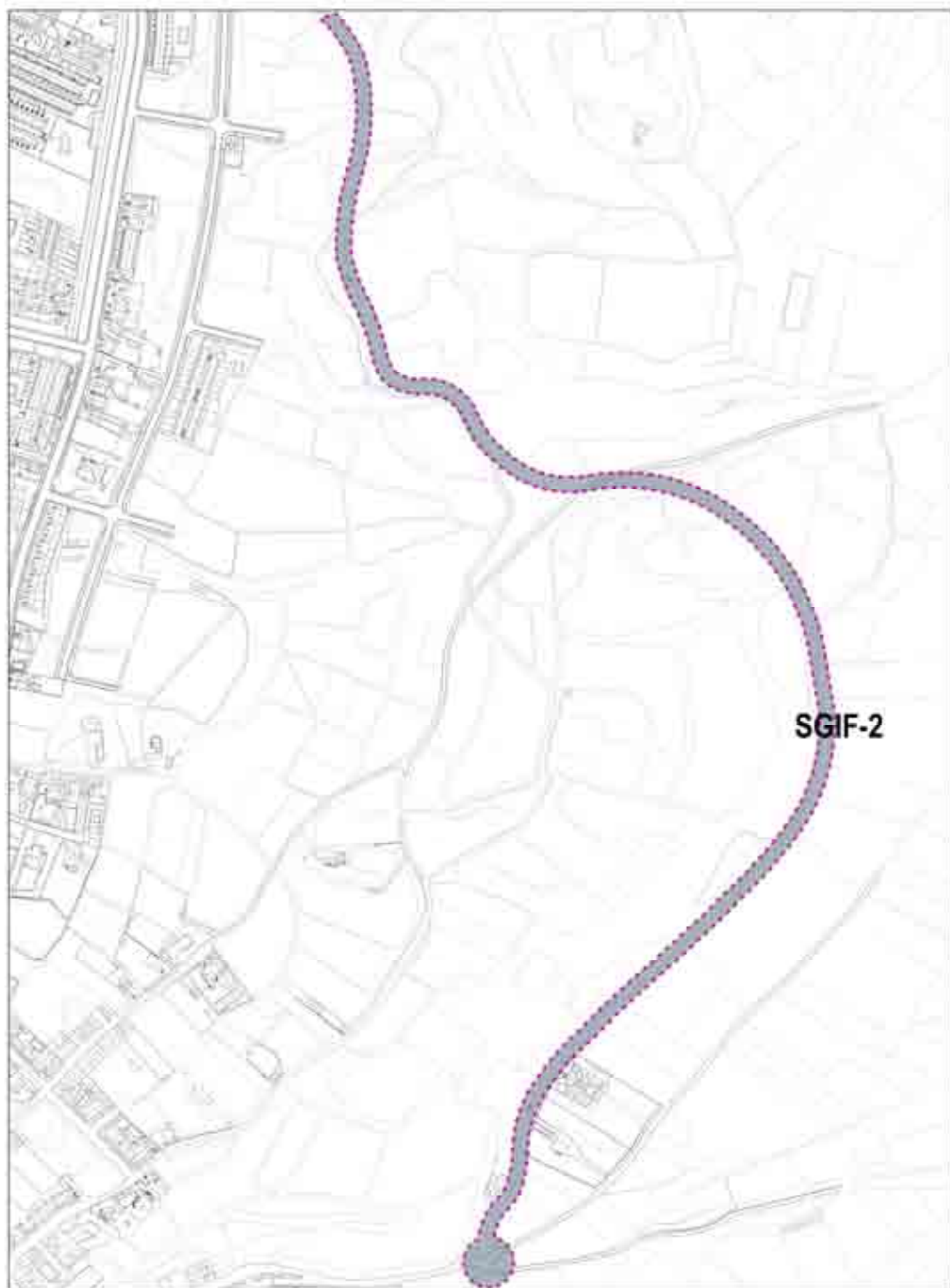
REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Viario
--	--------

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-8
-----------------------------	-----

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

1/5.000 escala 0 50m 100m 150m 200m 250m



1. DETERMINACIONES GENERALES

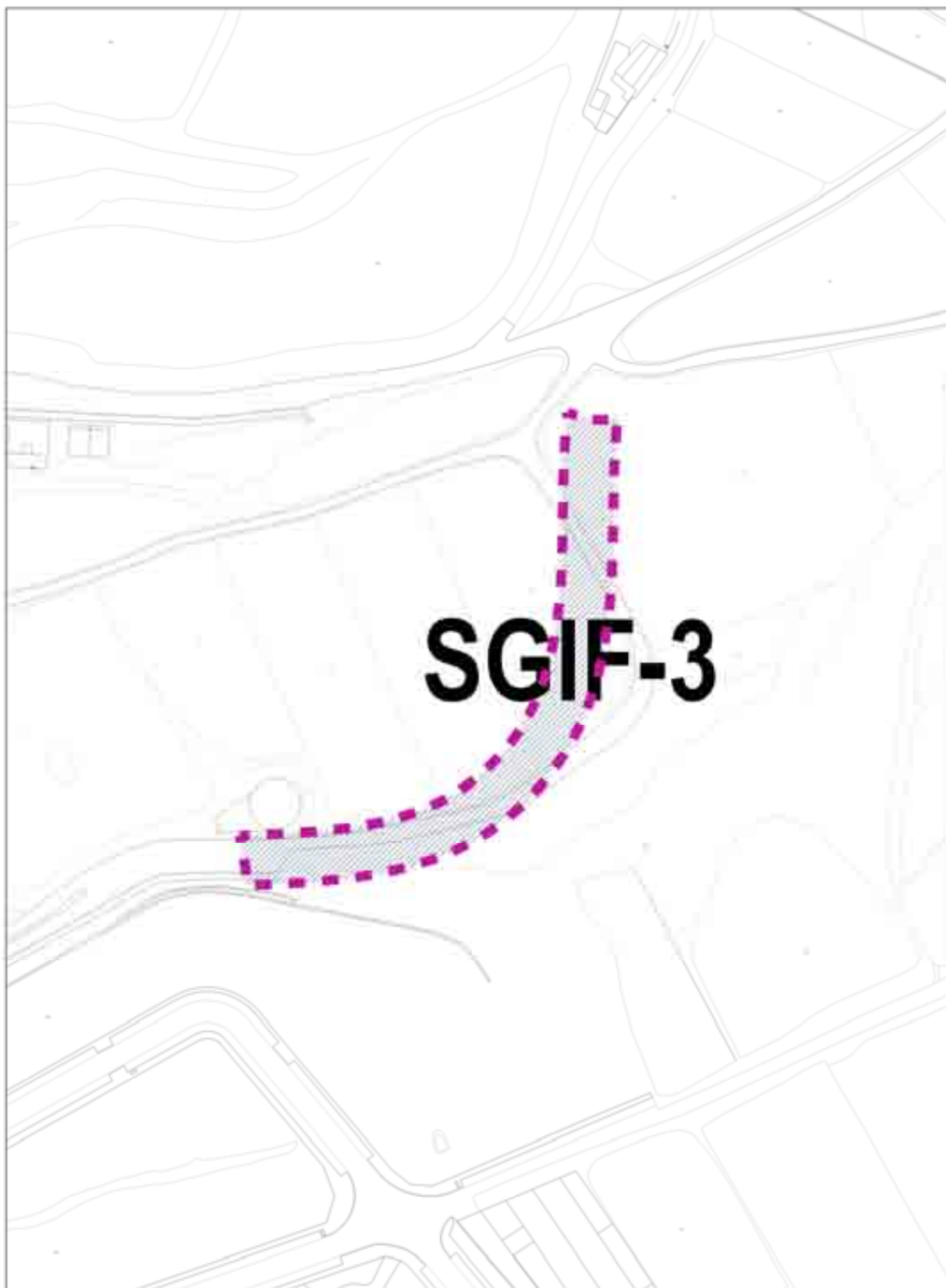
CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	26.551m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Viario

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-6



1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	2.976m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Viario

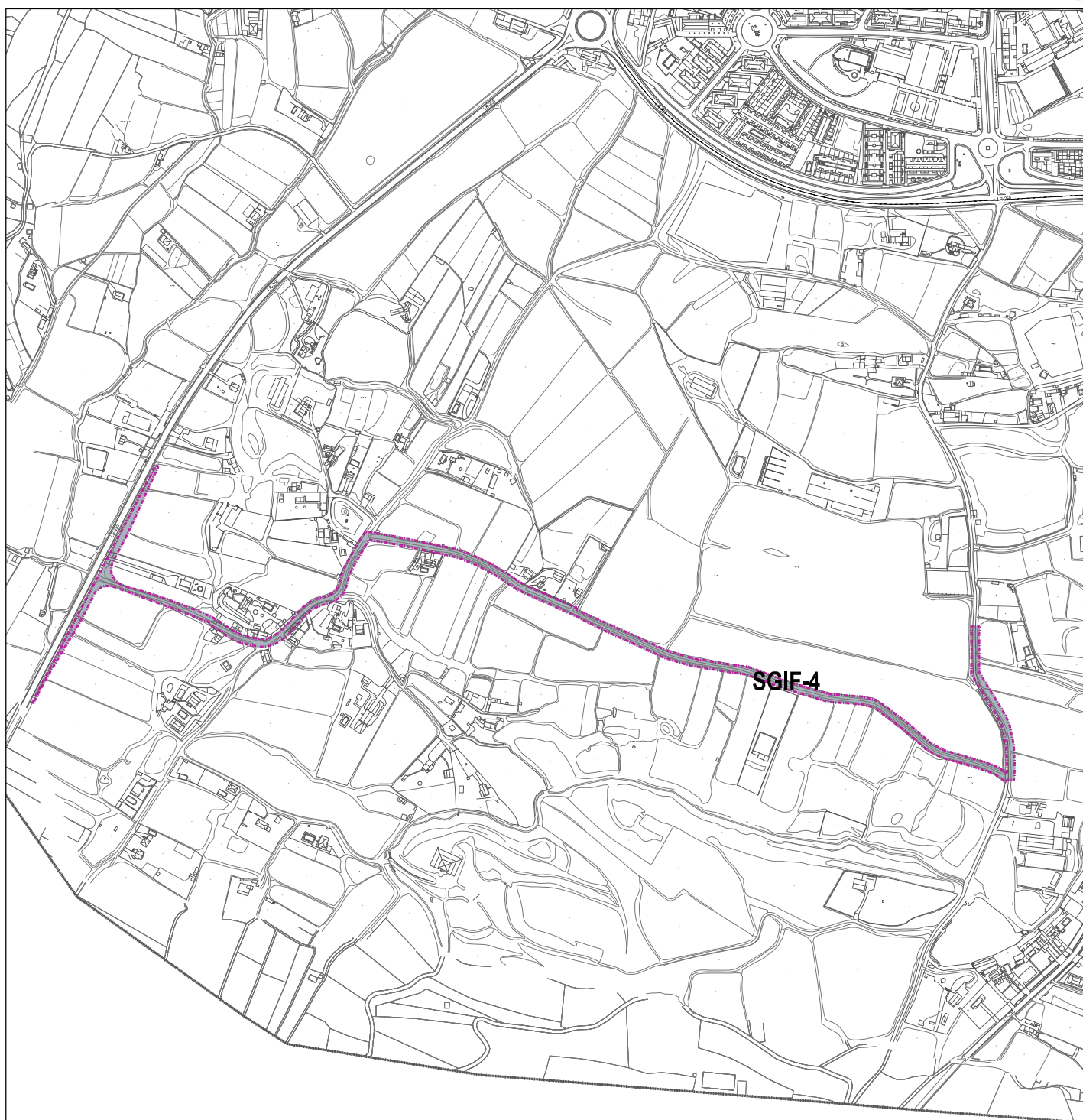
3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-8

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/7.500 (en A4)

0 75m 150m 225m 300m 375m



1. DETERMINACIONES GENERALES

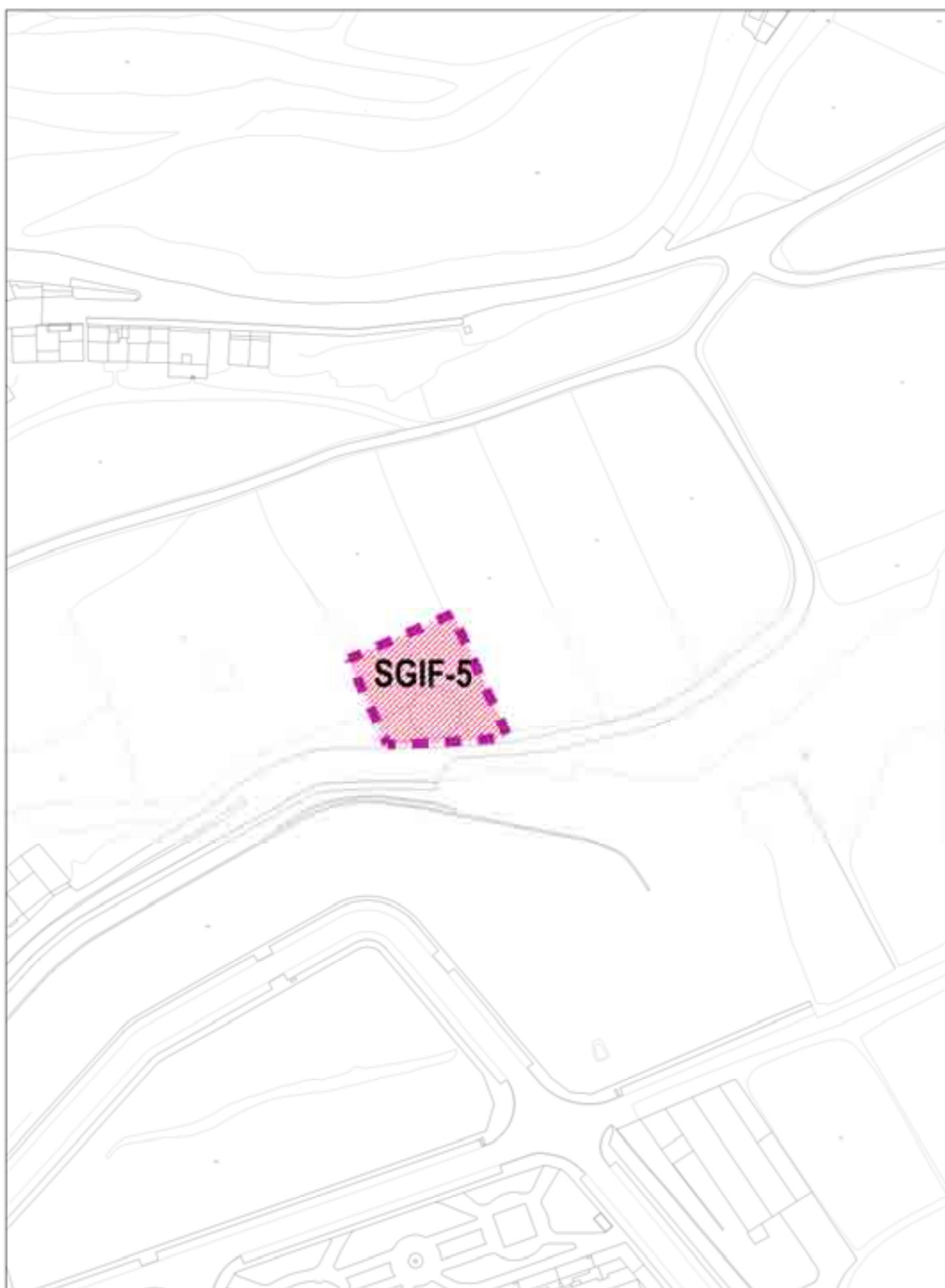
CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE	17.207m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Viario
--	--------

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	SD-1
-----------------------------	------



SISTEMA GENERAL ADSCRITO	SGIF-5
---------------------------------	---------------

SGIF-5

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
----------------	------------------------

Urbanizable Delimitado

SUPERFICIE	1.149m²
------------	---------

1.149m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Equipamiento

3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SECTOR AL QUE ESTA ADSCRITO	S-1
-----------------------------	-----

S-1

- Se destina a las ampliaciones que sean necesarias de las instalaciones del depósito municipal de agua del municipio

SECTOR	SUPERFICIE m ²	USO DOMINANTE	APROVECHAMIENTO (m2t. de uso dominante).
SECTOR 1	100.869,94	Residencial Mixto	52.356,41
	16.747,98	S.G. Espacios Libres SPN3	-
	1.149,00	S.G. Infraestructuras Instalación SGIF5	-
SECTOR 2	134.961,83	Residencial Mixto	62.801,08
SECTOR 3	117.327,36	R. Unifamiliar	56.409,94
	20.353,00	S.G. Espacios Libres SPN4	-
SECTOR 4	70.427,94	R. Unifamiliar	31.392,43
SECTOR 5	32.753,00	Residencial Mixto	20.462,92
	16.066,30	S.G. Espacios Libres SPN2	-
SECTOR 6	64.000,00	Comercial	57.890,80
	26.551,00	S.G. Infraestructuras Viario SGIF2	-
SECTOR 7	127.125,00	Comercial	114.352,70
	47.726,00	S.G. Espacios Libres SPN1	-
SECTOR 8	16.825,00	Residencial Mixto	12.808,09
	2.313,00	S.G. Infraestructuras Viario SGIF1	-
	2.976,00	S.G. Infraestructuras Viario SGIF3	-
	1.582,00	S.G. Dotacional SGD1	-
SECTOR 9	26.386,00	Residencial Mixto	14.356,25
SECTOR 10	28.305,00	Residencial Mixto	15.548,25
SECTOR 11	30.861,93	Residencial Mixto	16.947,82
SECTOR SD1	306.465,10	R. Unifamiliar Disperso	75.380,74
	17.207,00	S.G. Infraestructuras Viario SGIF4	-

SECTOR SD2	190.179,96	R. Unifamiliar Disperso	46.654,93
SECTOR SD3	67.271,00	R. Unifamiliar Disperso	17.449,98
SECTOR SD4	67.545,60	R. Unifamiliar Disperso	16.712,24
SECTOR SD5	69.436,94	R. Unifamiliar Disperso	17.180,37

Resulta por tanto uso y tipología característica del suelo urbanizable consolidado el residencial, ya que es el predominante según la ordenación urbanística establecida por el Plan.

Coefficientes de homogeneización relativa entre zonas.

Son los establecidos para proceder al cálculo del aprovechamiento medio, homogeneizando los usos y tipologías característicos de las distintas zonas, de acuerdo con lo indicado en el artículo 126.1. de la LOTUR.

Los coeficientes que expresan el valor que el Plan atribuye a cada uso o tipología característica de zona con relación al característico del suelo urbanizable delimitado son los siguientes:

RESIDENCIAL MIXTO.....	1,0000
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR.....	1,1032
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR DISPERSO.....	1,8500
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL.....	0,6959
INDUSTRIAL.....	0,3528

Se entiende como uso en este caso el dominante para cada una de las zonas previstas de carácter lucrativo.

Los coeficientes que corresponden a las zonas con aprovechamiento lucrativo planteadas en suelo urbanizable delimitado serán por tanto:

SECTOR	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION
S1	1,0000
S2	1,0000
S3	1,1032
S4	1,1032
S5	1,0000
S6	0,6959
S7	0,6959
S8	1,0000
S9	1,0000
S10	1,0000
S11	1,0000
SD1	1,8500
SD2	1,8500
SD3	1,8500
SD4	1,8500

SD5	1,8500
-----	--------

El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores del suelo urbanizable delimitado son las siguientes, con referencia porcentual al más alto de los mismos:

SECTOR	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO (m2t uso global)	APROVECHAMIENTO (m2t uso global. Residencial Mixto)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t/m2s)	REF. %
S1	Residencial Mixto	52.356,41	52.356,41	0,4408	80,25%
S2	Residencial Mixto	62.801,08	62.801,08	0,4653	84,71%
S3	R. Unifamiliar	56.409,94	62.232,94	0,4520	82,29%
S4	R. Unifamiliar	31.392,43	34.632,96	0,4918	89,52%
S5	Residencial Mixto	20.462,92	20.462,92	0,4192	76,31%
S6	Comercial	57.890,80	40.286,25	0,4449	80,99%
S7	Comercial	114.352,70	79.578,13	0,4551	82,85%
S8	Residencial Mixto	12.808,09	12.808,09	0,5405	98,40%
S9	Residencial Mixto	14.356,25	14.356,25	0,5441	99,05%
S10	Residencial Mixto	15.548,25	15.548,25	0,5493	100%
S11	Residencial Mixto	16.947,82	16.947,82	0,5491	99,97%
SD1	Residencial Unifamiliar Disperso	75.380,74	139.454,36	0,4309	78,43%
SD2	Residencial Unifamiliar Disperso	46.654,93	86.311,62	0,4538	82,62%
SD3	Residencial Unifamiliar Disperso	17.449,98	32.282,46	0,4799	87,36%
SD4	Residencial Unifamiliar Disperso	16.712,24	30.917,64	0,4577	83,33%
SD5	Residencial Unifamiliar Disperso	17.180,37	31.783,68	0,4577	83,33%

Artículo 264. Aprovechamiento medio del suelo Urbanizable Delimitado

Los sectores delimitados S1, S2, S5, S8, S9, S10 y S11 tienen como uso global el residencial mixto, los sectores delimitados S3 y S4 tienen como uso global el residencial unifamiliar, los sectores delimitados S6 y S7 tienen como uso global el comercial y finalmente los sectores dispersos SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5 tiene como uso global el residencial unifamiliar disperso. En las tablas anteriores se ha establecido el aprovechamiento para todos los sectores según el uso característico Residencial Mixto.

El coeficiente de homogeneización entre sectores de uso global residencial mixto y sectores de uso comercial se establece en 0,6959, el coeficiente de homogeneización entre sectores de uso global residencial mixto y sectores de uso unifamiliar se establece en 1,1032 y el coeficiente de homogeneización entre sectores de uso global residencial mixto y sectores de uso residencial unifamiliar disperso se establece en 1,8500. La justificación de los valores de los coeficientes de homogeneización se establece en el Anexo I del PGM.

Se obtiene en el cuadro siguiente el aprovechamiento total del suelo delimitado:

SECTOR	SUPERFICIE m2s	APROVECHAMIENTO (m2t uso global. Residencial Mixto)
S1	100.869,94	52.356,41
S2	134.961,83	62.801,08
S3	117.327,36	62.232,94
S4	70.427,94	34.632,96
S5	32.753,00	20.462,92
S6	64.000,00	40.286,25
S7	127.125,00	79.578,13
S8	16.825,00	12.808,09
S9	26.386,00	14.356,25
S10	28.305,00	15.548,25
S11	30.861,93	16.947,82
SD1	306.465,10	139.454,36
SD2	190.179,96	86.311,62
SD3	67.271,00	32.282,46
SD4	67.545,60	30.917,64
SD5	69.436,94	31.783,68
SPN1	47.726,00	-
SPN2	16.066,30	-
SPN3	16.747,98	-
SPN4	20.353,00	-
SGD1	1.582,00	-
SGIF1	2.313,00	-
SGIF2	26.551,00	-
SGIF3	2.976,00	-
SGIF4	17.207,00	-
SGIF5	1.149,00	-
TOTAL	1.603.412,88	732.760,86

Con ello resulta que el aprovechamiento medio de uso global residencial mixto del suelo urbanizable delimitado será:

$$732.760,86 / 1.603.412,88 = 0'4570 \text{ m}^2 \text{ t. de uso residencial mixto / m}^2 \text{ de suelo.}$$

Artículo 265. Estado actual. Información

- En los planos de estado actual figurarán los límites del sector, que coincidirán con los definidos en el juego de planos dedicado al suelo urbanizable.
- La cartografía utilizada para el planeamiento de desarrollo será la municipal analítica, debidamente actualizada. En caso de no disponer de ella se deberá realizar ex-profeso con las mismas características y bases de apoyo, debiéndose comprobar la compatibilidad con la ya existente de tal forma que integren un plano continuo del territorio.
- Se señalarán los elementos de interés, indicados o no desde el Plan General Municipal, 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.
- Las determinaciones gráficas del plan parcial o especial, principalmente ejes del viario, alineaciones y parcelas, se definirán de forma analítica.

- Se incorporará un plano catastral actualizado, en el que consten las distintas propiedades del sector.

Artículo 266. Determinación de las titularidades de los terrenos y número de viviendas

El plan parcial o especial 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.
 - C. Parcelas correspondientes a dotaciones públicas.
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.

En los sectores residenciales, el plan parcial determinará el número de viviendas estableciéndolo de manera orientativa para cada manzana o unidad urbanística que determine. La distribución definitiva de viviendas se fijará en el proyecto de compensación o en el de reparcelación en función de las parcelas resultantes, no considerándose una modificación del planeamiento parcial.

Artículo 267. Unidades homogéneas y parcelación

Exceptuando los espacios de uso y dominio público, el planeamiento de desarrollo dividirá el territorio en unidades, para las que definirá con precisión su superficie, condiciones de edificación, uso y tipología. Se justificará en cada sector que la suma de los aprovechamientos de sus unidades (calculados con los coeficientes definidos en el artículo 259 de las presentes Normas) coincide con el aprovechamiento lucrativo del sector.

Las unidades tendrán carácter homogéneo, correspondiendo a elementos tipológicamente identificables, como manzanas, bloques aislados, hileras de viviendas adosadas, etc. No tienen este carácter fragmentos de los mismos, como los edificios entre medianeras, etc.

El plan parcial definirá los criterios para poder subdividir las unidades homogéneas en parcelas independientes, que deberán cumplir al menos 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 o especial.
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.

Artículo 268. 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, así como los espacios públicos en general tendrán en cuenta lo dispuesto en la legislación sobre itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Deberán ser objeto detallado de proyecto de ejecución a incluir en el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución correspondiente.

La normativa a establecer en las Ordenanzas del plan parcial o especial 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 y los dotacionales en sótano o semisótano.

Artículo 269. Plan de Etapas

El Plan de Etapas deberá ajustarse a las previsiones del Programa, y debe proponer una secuencia coherente en la ejecución de infraestructuras, sistemas generales y construcciones, atendiendo a los plazos establecidos en el artículo 272 de las presentes Normas.

Artículo 270. 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.

Artículo 271. Ordenanzas

El plan parcial regulará mediante ordenanzas los aspectos de calidad visual de edificios y urbanización, en función de las características específicas del sector en cuanto a visiones lejanas, configuración de ámbitos unitarios, etc. En general se tratará de lograr la integración formal mediante la imposición de esquemas volumétricos vinculantes, tratamiento de fachadas, materiales comunes u otros.

La unidad homogénea definida en el artículo 267 de las presentes Normas constituye el ámbito mínimo de integración. Las ordenanzas especificarán las medidas a cumplir por las parcelas en caso de que se subdivida, para garantizar el mantenimiento de su sentido unitario.

En caso de que se pretenda destacar desde el plan parcial algún elemento o edificio con un tratamiento especial, se deberán fijar sus condicionantes formales desde la ordenanza o señalar el tipo de control municipal sobre el proyecto.

En aspectos ya regulados por las ordenanzas generales de forma genérica, las del plan parcial se remitirán a éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

Artículo 272. Plazos

En el documento del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero se establecen plazos, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General Municipal para el desarrollo de los sectores.

Los sectores deberán tener en cuenta para su ejecución la previa o simultánea de los sistemas generales de infraestructura que sean imprescindibles para el sector.

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.

En función de las necesidades de suelo, el Ayuntamiento podrá ajustar los plazos propuestos mediante la revisión del programa de actuación.

Los proyectos de urbanización de las obras correspondientes a cada unidad de ejecución, concretarán los plazos de acuerdo con lo establecido carácter general en estas Normas.

Los plazos para solicitar la licencia de edificación serán los establecidos con carácter general en estas Normas.

Artículo 273. Régimen transitorio

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, en el suelo urbanizable delimitado sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional, que habrán de cesar, y en todo caso ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización bajo las indicadas condiciones, aceptadas por los propietarios, se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En todo caso los usos y obras citados, aun con su carácter provisional, no podrán ser los expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el Plan General Municipal en el Suelo No Urbanizable Genérico, así clasificado por inadecuación para su desarrollo urbano por modelo de desarrollo.

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.

Artículo 274. Cambios de titularidad

Los propietarios afectados por planes parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad sufridos por las fincas.

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 275. Elementos del suelo urbanizable no delimitado

Son elementos constituyentes del suelo urbanizable no delimitado aquellos terrenos en los que no se dan ninguna de las siguientes circunstancias:

- Que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- Que sean terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- Que estén sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.
- Que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales.
- Que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.
- Que no tengan la condición de urbanos.
- Que no estén recogidos en el Programa de actuación del presente Plan.

Se señalan gráficamente los terrenos así clasificados en la documentación del Plan. Para poder precisar las condiciones de su urbanización se ha dividido la totalidad de esta categoría de suelo en tres áreas, cuyas características quedan definidas en las correspondientes fichas del art. 278 de las presentes normas.

Artículo 276. Régimen urbanístico aplicable

En los terrenos considerados como suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya delimitado mediante modificación del plan general o aprobación definitiva del correspondiente plan parcial en los términos del artículo 76 de la LOTUR, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico por valores significativos Agrícolas. Tras la delimitación del sector se estará a lo dispuesto en el artículo 273 de las presentes Normas para el suelo urbanizable delimitado.

Artículo 277. Usos e intensidades

A.- Usos

En el artículo siguiente se establecen los usos dominantes (globales) posibles en las zonas de los sectores que se delimiten en cada área.

Los sistemas generales existentes o previstos constituirán zonas independientes dentro del sector, salvo los que por su naturaleza no supongan ocupación superficial (Abastecimiento de agua, alcantarillado).

B.- Intensidad de uso

En estas Normas se establecen los límites máximos de intensidad de los usos. Para ello se definen niveles máximos de densidad o edificabilidad, utilizando el índice de edificabilidad total: m²t de edificabilidad del uso dominante por m²s, aplicable a la superficie total de la zona.

En la delimitación de sectores se concretará la cuantía de uso prevista para cada zona expresada en edificabilidad del uso dominante.

C.- Aprovechamiento

En los cálculos de aprovechamiento y aprovechamiento medio se seguirán los criterios utilizados para el urbanizable delimitado, pero referidos al uso característico del área correspondiente.

1. *Aprovechamiento de zona.* El aprovechamiento de cada zona expresado en su uso y tipología dominante deberá realizarse con precisión en la delimitación de sector.

2. *Aprovechamiento del sector.* Se expresa en m²t del uso y tipología lucrativo dominante en el sector (uso característico). Se calcula como en el suelo urbanizable delimitado, por suma ponderada de los aprovechamientos de las zonas que contenga. Para ello se utilizarán los coeficientes de homogeneización siguientes,

RESIDENCIAL. MIXTO.....	1,0000
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR.....	1,1032
RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR DISPERSO.....	1,8500
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL.....	0,6959
INDUSTRIAL.....	0,3528

Si el uso dominante no es el residencial, el valor uno corresponderá al uso característico, pero manteniendo siempre los valores relativos expresados en el listado.

3. *Aprovechamiento medio del sector.* Se expresa en m²t del uso y tipología característico por m² de superficie. Para su cálculo se divide el aprovechamiento del sector por la superficie total del mismo, incluidos los sistemas generales.

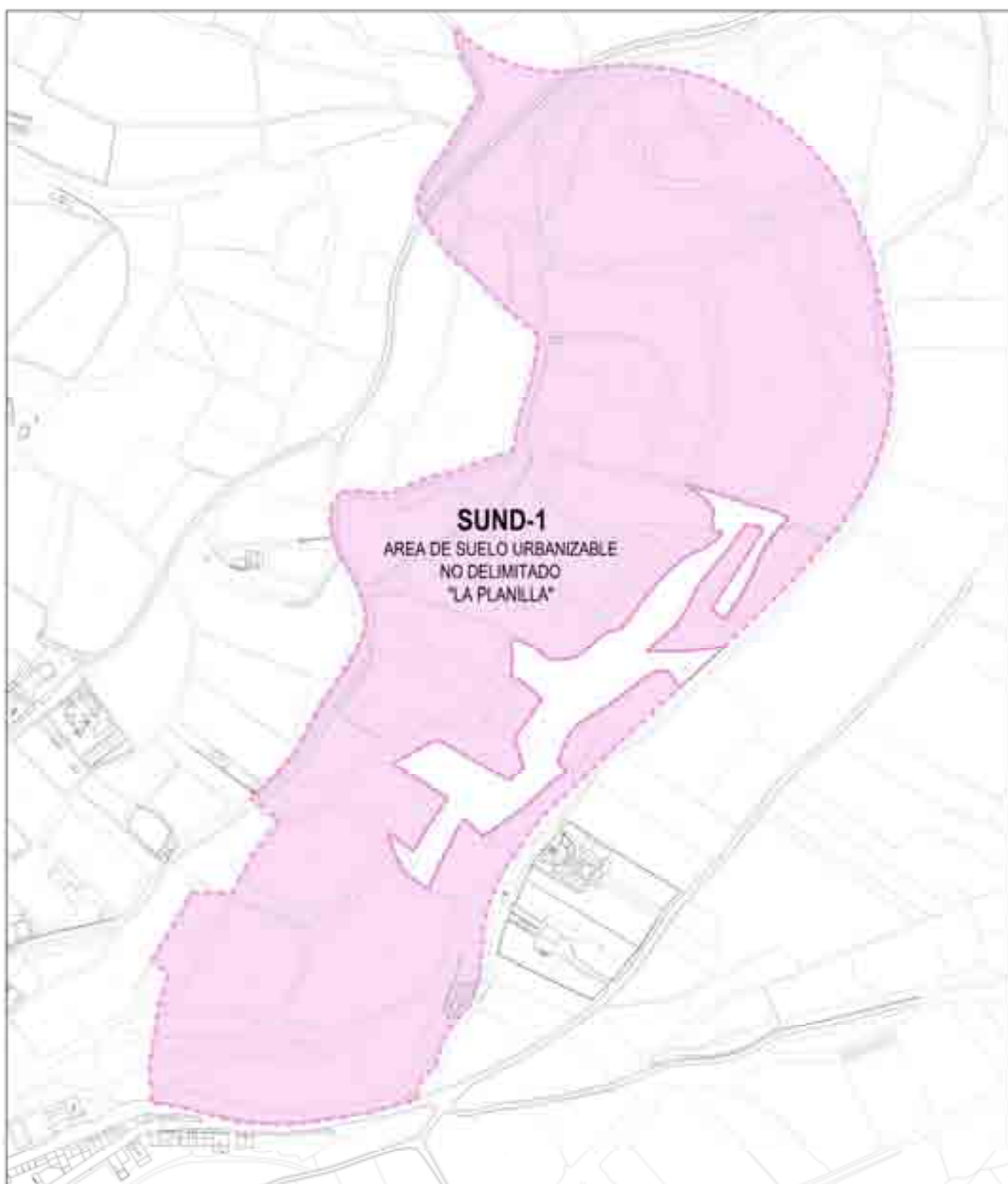
Para cada área se establece un aprovechamiento medio máximo, a cumplir en cada sector que se delimite, expresado en m²t de aprovechamiento de uso global dividido por la superficie total del mismo.

Artículo 278. Áreas del suelo

Se reproducen a continuación en este artículo las fichas de las áreas urbanizables no delimitadas incluyendo las disposiciones referentes a la superficie, usos dominantes, intensidades máximas, tamaño mínimo de los sectores y otras determinaciones.

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

esc: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

----- De Área

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUND-1

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable No Delimitado
NOMBRE DEL AREA	"LA PLANILLA"
SUPERFICIE DEL AREA	189.308,00m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

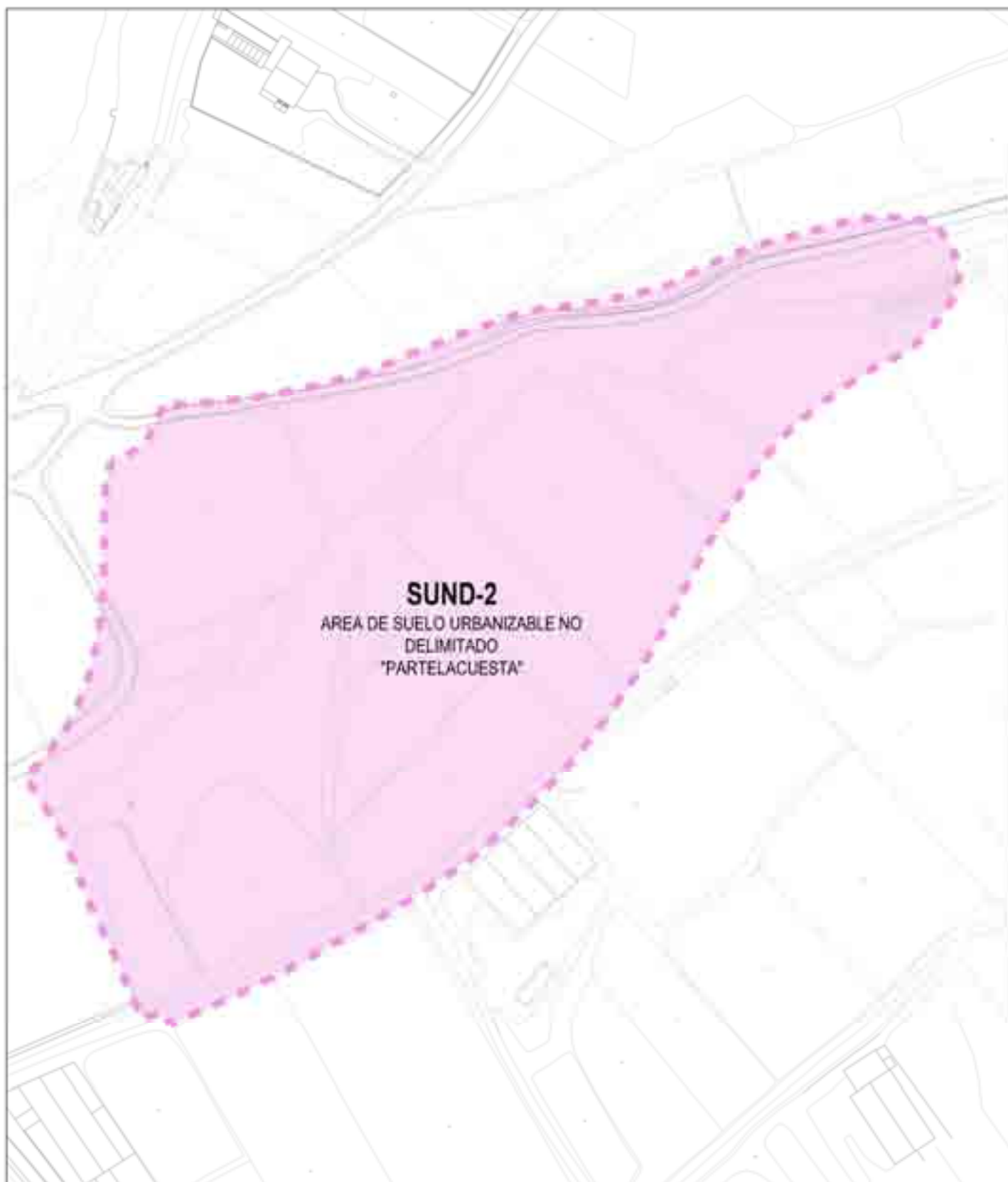
REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	
USOS DOMINANTES PERMITIDOS	Residencial Unifamiliar
USOS INCOMPATIBLES	Resto
USOS PROHIBIDOS	Resto

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD	INTENSIDAD DE USO MAXIMA	INDICE EDIFICABILIDAD MAXIMO	0,183m²t/m²s
	TAMAÑO MINIMO SECTOR		6,0Has
DETERMINACIONES	• El desarrollo del Área mediante sectores se priorizará junto a las zonas consolidadas próximas a dicha Área, garantizando de esta forma un desarrollo racional dentro de la misma. • Sistemas Locales: se situarán con carácter preferente, en contacto con los viarios estructurantes de los Sectores S1 y S2 delimitados y como continuación de las dotaciones de los citados sectores. • Sistemas Generales: serán preferentemente de Espacios Libres de Protección de la Naturaleza situándose en la ladera como continuación de los SPN-1 y SPN-2 ya previstos en el PGM. A su vez se contemplará un Sistema General Viario que enlace con el SGIF2. • Conexión con la trama retícula planteada para el Sector Delimitado S2, permitiéndose el ajuste en dimensiones y trazados de la misma en función de la estructura parcelaria, topografía y otros elementos del territorio, que condicionan el entorno. • La ordenación de las parcelas se ubicará lo más próxima al suelo urbano de los Sectores S-1 y S-2 y en pendientes inferiores al 15%. • Junto con el Plan Parcial se presentará un estudio de integración paisajística de la ordenación propuesta, compuesto por secciones tipo de la integración de la edificación en la zona, movimientos de tierras previstos, especies arbóreas a plantar en los sistemas locales y en los sistemas generales de protección de la naturaleza y fotomontajes de la ordenación propuesta con vistas desde el núcleo de Villamediana de Iregua y desde la carretera LR-250. • Acciones externas al sector necesarias: refuerzo de las infraestructuras de saneamiento, pluvial y fecal del resto del municipio. • El proyecto de Urbanización del Sector resolverá con especial rigor el desvío y adaptación de la red de acequias existente hacia el término de Logroño, dentro de la propuesta general de ordenación que se establezca desde el Plan Parcial, manteniendo el servicio actual, durante y después de las obras. A su vez se estudiará aprovechar el nuevo trazado de la red de riego para el vertido del saneamiento pluvial.		

4. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO USO RESIDENCIAL	0,2797m²t/m²s
APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO USO UNIFAMILIAR AISLADO	0,2135m²t/m²s



Límites

De Área

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUND-2

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELOUrbanizable No Delimitado

NOMBRE DEL AREA"PARTELACUESTA"

SUPERFICIE DEL AREA50.135,77m²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

USOS DOMINANTES PERMITIDOSResidencial Unifamiliar

USOS INCOMPATIBLESResto

USOS PROHIBIDOSResto

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD

INTENSIDAD DE USO MAXIMAINDICE EDIFICABILIDAD MAXIMO 0,183m²t/m²s

TAMAÑO MINIMO SECTOR5,01Has

DETERMINACIONES

- El desarrollo del Área mediante sectores se priorizará junto a las zonas consolidadas próximas a dicha Área, garantizando de esta forma un desarrollo racional dentro de la misma.
- Sistemas Locales: se situarán con carácter preferente, en contacto con la calle Comisaría y como continuación de las zonas verdes del citado ámbito urbano.
- Sistemas Generales: serán preferentemente de Espacios Libres de Protección de la Naturaleza situándose en la ladera como continuación del SPN-3 ya previsto en el PGM. A su vez se contemplará un Sistema General Viario que enlace con la glorieta situada al final del SGIF3. Este viario se iniciará como continuación de la calle Comisaría por el límite sur del área hasta enlazar con el camino de Partelacuesta cuyo trazado discurre por el límite norte del área.
- Se procurará establecer la mínima red viaria posible que en todo caso se ajustará en dimensiones y trazados a la estructura parcelaria, topografía y otros elementos del territorio, que condicionan el entorno.
- La ordenación de las parcelas se ubicará lo más próxima a la calle Comisaría y en pendientes inferiores al 15%.
- Acciones externas al sector necesarias: refuerzo de las infraestructuras de saneamiento, pluvial y fecal del resto del municipio.
- Junto con el Plan Parcial se presentará un estudio de integración paisajística de la ordenación propuesta, compuesto por secciones tipo de la integración de la edificación en la zona, movimientos de tierras previstos, especies arbóreas a plantar en los sistemas locales y en los sistemas generales de protección de la naturaleza y fotomontajes de la ordenación propuesta con vistas desde el núcleo de Villamediana de Iregua.

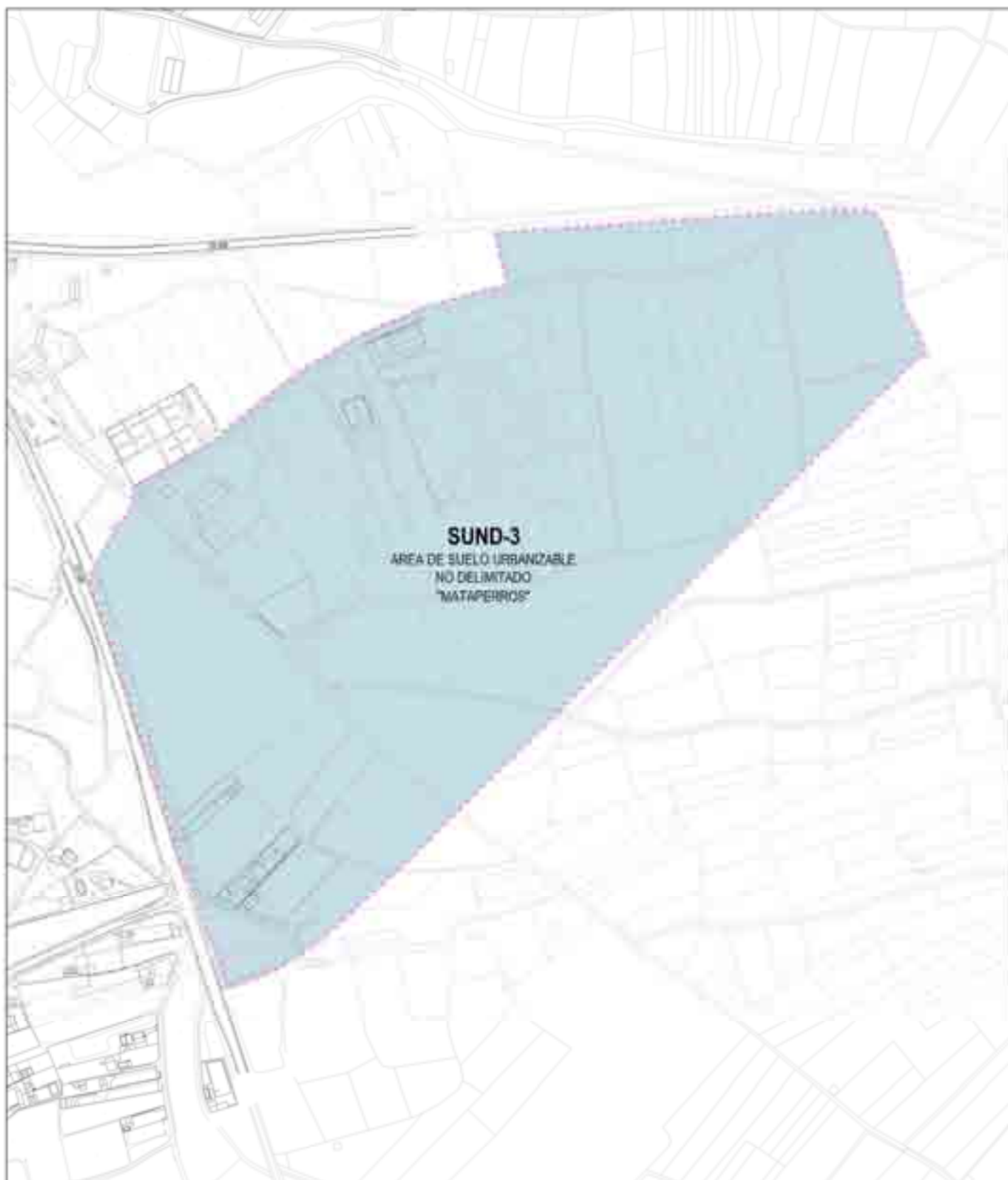
4. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO USO RESIDENCIAL0,2797m²t/m²s

APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO USO UNIFAMILIAR AISLADO0,2135m²t/m²s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/5.000 (en A4) 0 50m 100m 150m 200m 250m

**Límites**

----- De Área

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUND-3

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable No Delimitado
NOMBRE DEL AREA	"MATAPERROS"
SUPERFICIE DEL AREA	289.747,29m ²

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	
USOS DOMINANTES PERMITIDOS	Industrial
USOS INCOMPATIBLES	Resto
USOS PROHIBIDOS	Resto

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

	INTENSIDAD DE USO MAXIMA	INDICE EDIFICABILIDAD MAXIMO	0,650m ² /m ² s
	TAMAÑO MINIMO SECTOR		14,0Has
DETERMINACIONES			
• Sistemas Locales: se situarán con carácter preferente, en contacto con la carretera LR-250 y en la zona norte del área con objeto de minimizar el impacto visual desde el núcleo de Villamediana de Iregua, el Cementerio y los sectores Dispersos. • Sistemas Generales: serán preferentemente de Espacios Libres de Protección de la Naturaleza que mantengan los corredores ecológicos actualmente presentes en la zona. A su vez se contemplará un Sistema General Viario que enlace el camino del cementerio con el acceso al sector desde la LR-259. • Acciones externas al área necesarias: refuerzo de las infraestructuras de saneamiento, pluvial y fecal y de abastecimiento de agua del resto del municipio. Intersecciones de acceso desde la LR-259, o desde la carretera que la Dirección General de Obras Públicas y Transportes establezca, así como refuerzo del camino de acceso al cementerio. • El proyecto de Urbanización del Sector resolverá con especial rigor, el desvío y adaptación de la red de acequias existente, dentro de la propuesta general de ordenación que se establezca desde el Plan Parcial, manteniendo el servicio actual, durante y después de las obras. • El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de Carreteras Autonómica de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización hasta que haya finalizado la construcción de accesos conforme a la autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General apruebe aledañas a las carreteras autonómicas. • La tipología del acceso a la carretera LR-259 será en principio en T canalizada, y por lo tanto dispondrá de carriles de aceleración deceleración y en su caso de giro a la izquierda, de acuerdo con la normativa vigente y los condicionantes que establezca la autorización sectorial de la Dirección General competente en materia de carreteras. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.			

4. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO USO RESIDENCIAL	0,2275m ² /m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO USO INDUSTRIAL	0,6500m ² /m ² s

Artículo 279. Actuaciones en suelo urbanizable no delimitado

Las actuaciones urbanísticas en esta categoría de suelo se iniciarán con la delimitación por el Ayuntamiento del sector o sectores y sus zonas. En este documento se definirán:

1. El uso dominante y aprovechamiento de cada zona. Se procederá de acuerdo con lo indicado en el artículo 277 de las presentes Normas, con las determinaciones de las fichas del artículo 278 de las presentes Normas para cada área concreta.
2. En función de lo anterior, el aprovechamiento medio del sector, que no superará en ningún caso al establecido como máximo para el área correspondiente en el artículo 278 de las presentes Normas, ni al del suelo urbanizable delimitado.
3. Sistemas generales incluidos en el sector. Se deberá prever como mínimo el 5% de la superficie total del mismo para dotaciones generales, con independencia de las dotaciones locales.
4. Las obras que son necesarias para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores y servicios urbanos en general, o cualquier otra actuación necesaria para el correcto funcionamiento del sector, desarrollando con mayor precisión lo expuesto para cada área en el artículo anterior.

Las delimitaciones de sectores tendrán la tramitación indicada en el artículo 105 de la LOTUR para las modificaciones del Plan General Municipal.

Artículo 280. Desarrollo de los sectores

De forma similar a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, el plan parcial desarrollará con precisión la ordenación respetando los parámetros generales del sector definidos en la delimitación del mismo: división en zonas, uso dominante, aprovechamiento máximo, indicaciones generales de ordenación, etc.

La asignación de usos se hará dentro de los definidos como posibles en el Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Se aplicarán las limitaciones señaladas para el suelo urbanizable delimitado referidas a determinaciones generales, aprovechamiento urbanístico, control de la intensidad de los usos compatibles y normas para la redacción de planes parciales.

En cuanto a afinidad e incompatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el artículo 65 de las presentes Normas.

Altura máxima: Se establece una altura máxima de 10 m.

Control de intensidad de usos compatibles:

Zonas de uso global industrial: Se considera uso dominante la industria de cualquier tipo, los talleres, las naves de almacenamiento general, las cocheras, hangares, estaciones terminales de intercambio, mercados de exposición y venta y otros afines. Usos complementarios, las instalaciones deportivas y las viviendas de guarda. Usos compatibles, los permitidos en el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos no comprendidos en los conceptos anteriores.

La ordenación del sector se hará de acuerdo con los criterios generales de continuidad y coherencia de la trama urbana.

TÍTULO OCTAVO. NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

Artículo 281. Criterio General

1.- El Plan General Municipal de Villamediana de Iregua incorpora las previsiones normativas respecto del suelo no urbanizable de la LOTUR.

2.- Conforme al artículo 3 del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de la Rioja (PEPMAN) la normativa general para la protección de recursos naturales (Capítulo primero del Título II) y la regulación de determinadas actividades que inciden en el medio natural (Capítulo segundo del Título II) del citado Plan Especial, son de aplicación al suelo no urbanizable del municipio de Villamediana de Iregua, prevaleciendo en todo caso la regulación más restrictiva en caso de existir contradicción entre la normativa del PGOU y del PEPMAN, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.5 del PEPMAN.

3.- Con carácter general, las acciones en el Suelo No Urbanizable estarán sujetas a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley del suelo estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), y a lo dispuesto en el artículo 47 de la LOTUR. En concreto:

a) Quedan específicamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (aquellas que su utilización no esté ligada al medio agrícola).

b) Se prohíbe la parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable.

c) Las actividades ganaderas (granjas, corrales, establos, etc..) con sujeción a las distancias y condicionamientos impuestos por la Legislación Sanitaria, solamente se podrán ubicar a una distancia superior a los 1.000 metros del límite del Suelo Urbano o Urbanizable con uso previsto residencial.

d) Las actividades Insalubres o Peligrosas, solamente se podrán emplazar a más de 2.000 m. del límite del Suelo Urbano o Urbanizable con uso residencial sin perjuicio de otras limitaciones impuestas por la legislación específica de la actividad a que se refiera.

e) En las segregaciones y divisiones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

f) La determinación específica que deben cumplir todas las actuaciones será la planteada en los artículos del Título Octavo de la presente normativa.

g) Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las edificaciones existentes en suelo no urbanizable cuyo uso resulte autorizable de conformidad con las Fichas señaladas en el artículo 285 de las presentes Normas, en el PEPMAN o en las Normas Urbanísticas Regionales de la Rioja cumpliendo las condiciones de edificación establecidas en las mismas, se podrán mantener y ejecutar en ellas obras de consolidación y aumento de volumen, siempre que se mantenga el uso preexistente.

h) En las edificaciones existentes en suelo no urbanizable cuyo uso no resulte autorizable o permitido de conformidad con las Fichas señaladas en el Anexo Fichas Suelo no Urbanizable y Cuadro Resumen de las presentes Normas, o no se cumplan las condiciones de edificación establecidas en las NUR para esa clase de suelo, les será de aplicación el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 101.2 de la LOTUR.

Artículo 282. Tolerancias

A aquellas construcciones e instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable destinadas a actividades artesanales dedicadas a la manipulación, envasado y primera transformación de productos agrarios, definidos en el artículo 288.E.3. de las presentes Normas, se les aplicará un régimen de tolerancias, permitiéndose, siempre y cuando se mantenga el uso preexistente, las obras de consolidación, modernización y aumento de volumen.

Artículo 283. Evaluación ambiental de proyectos

1.- La Evaluación ambiental de proyectos se realizará de conformidad y en los supuestos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y la normativa autonómica de La Rioja que la desarrolle.

2.- Aquellos proyectos de los descritos en los artículos 287.3. y 288 de las presentes Normas que no deban ser sometidos a la evaluación ambiental de proyectos, serán objeto por parte del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua de la realización de un Informe Ambiental cuando figuren en el Anexo V del Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre, con características análogas a las previstas en la normativa en vigor, con el objeto de asegurar la adecuación ambiental de las actividades o usos que pretende el proyecto sustantivo; y que constarán de las siguientes determinaciones:

- Análisis del proyecto con las diferentes alternativas y su justificación técnica.
- Análisis del medio físico del emplazamiento en el que se va a acometer dicha actuación, incidiendo especialmente en las características geológicas, edáficas, botánicas, zoológicas y paisajísticas.
- Análisis de los impactos previsibles.
- Planteamiento de medidas correctoras y compensatorias valoradas económicamente.
- Plan de vigilancia ambiental y programa de seguimiento.

Este Informe podrá ser redactado por el técnico redactor del proyecto; y su tramitación se hará como parte del proyecto sustantivo correspondiendo la aprobación al ayuntamiento.

Artículo 284. Núcleo de población

De conformidad con lo previsto en el artículo 49.2 de la LOTUR se define el concepto de núcleo de población.

1.- Concepto de núcleo de población y prohibición.

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de acceso viario, etc. ..., que son característicos de las áreas con destino urbano.

No se concederán licencias cuando exista riesgo de formación de Núcleo de Población

2.- Condiciones objetivas de formación de núcleo de población.

Existe posibilidad de formación de nuevo núcleo de formación cuando se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m.
- b) Que la densidad existente sea igual o superior a 5 viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 m. de diámetro queden inscritas 10 o mas viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
- c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o mas lotes, cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta o cuando, aún sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
 - Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
 - Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2 m. con independencia de que cuenten con acera.
 - Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; ó cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
 - Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o inserciones en medio de comunicación social, que no contengan fecha de aprobación o autorización y el órgano que la aprobó.

CAPÍTULO II. RÉGIMENES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

Artículo 285. Régimen de protección y regulación del suelo no urbanizable

1.- De acuerdo a las categorías, subcategorías y subsubcategorías del Suelo No Urbanizable del municipio de Villamediana de Iregua señaladas en el artículo 50 de las presentes Normas se han establecido Fichas que figuran como Anexo a las presentes Normas en las que se establece el régimen aplicable a cada una de ellas.

2.- Las Fichas señaladas en el apartado anterior, tienen carácter normativo, formando parte de la Normativa del Plan, y con el mismo valor jurídico.

En caso de contradicción entre lo dispuesto en las disposiciones generales del Plan, y el contenido de la Ficha, se estará a la disposición más particular.

En caso de contradicción entre lo recogido en las Fichas y lo establecido en normativa sectorial, incluyendo las normativas de los instrumentos de ordenación territorial, se estará a lo dispuesto en las normativas para estos casos. En caso de silencio de las mismas, se aplicará la norma más particular. En ningún caso, se podrán aplicar normas más favorecedoras que se recojan en el presente Plan en contra de lo dispuesto en las normativas sectoriales y de instrumentos de ordenación territorial.

En caso de contradicción entre lo recogido en dos o más fichas para un mismo suelo, se aplicará la normativa más restrictiva.

3.- En cada una de las Fichas se identifica la denominación de la categoría, subcategoría y subsubcategoría que regule, incluyendo los siguientes apartados:

- Plano: De carácter orientativo de los lugares incluidos en la categorización señalada.
- Normativa que afecta a estos espacios: Indicación, en su caso, de la normativa sectorial que afecte a los suelos incluidos.
- Espacios incluidos: Breve reseña de acompañamiento al plano.
- Descripción de valores a proteger: Indicación de los valores específicos que se quieren proteger.
- Sólo para el Suelo No Urbanizable Genérico por Inadecuación para su Desarrollo Urbano, se incluye una descripción y justificación de la protección.
- Criterios Generales de uso: En el caso del suelo No Urbanizable Especial se realiza una remisión a la normativa aplicable a cada suelo categorizado.
- Para el Suelo No urbanizable Genérico se incluye en este apartado una relación de las Actividades permitidas, prohibidas y autorizables, distinguiendo entre Constructivas y No Constructivas; así como la inclusión de "Condiciones específicas" que afectan directamente al uso.

4.- Las Fichas serán interpretadas de conformidad con las definiciones contenidas en los artículos siguientes.

5.- Se incluye, también como Anexo a las presentes Normas, cuadro-resumen del régimen aplicable de los usos y actividades a cada subsubcategoría.

CAPÍTULO III. USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 286. Condiciones generales de uso

1.- El destino prioritario de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable es, en principio, la utilización racional de los recursos naturales, matizada por la circunstancia singular de tratarse del entorno inmediato de una ciudad. Esto hace que sirva de complemento al sistema general de espacios libres y de ocio.

2.- Las condiciones generales de uso se regulan por lo establecido en la Ficha de cada suelo categorizado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de las presentes Normas, y de acuerdo con lo recogido en los siguientes artículos.

Artículo 287. Actividades y usos prohibidos, permitidos y autorizables.

1.- De conformidad con lo señalado en el artículo 48, 49, 50 y 51 de la LOTUR las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en prohibidos, permitidos y autorizables.

2.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la LOTUR, será necesaria la licencia municipal previa o la autorización autonómica respecto a aquellas actividades y usos autorizables de conformidad con lo señalado en el artículo 51 de la LOTUR y de las Fichas anexas a las presentes Normas. Todo ello sin perjuicio de las demás autorizaciones preceptivas impuestas por la normativa sectorial.

3.- Las actividades y usos que a continuación se relacionan deberán someterse para la obtención de la licencia municipal a la previa Evaluación Ambiental regulada en el artículo 285 de las presentes Normas:

- Talas de árboles, cuando se eliminan masas forestales para sustituirlas por otro uso o especie, excepto cultivos de choperas.
- Desmontes y aterrazamientos en el interior de espacios que lleven aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes originales superiores al 15% cuando la altura sea mayor de 3 metros y del 30% con carácter general, o que afecten a una superficie de más de 5.000 m².
- Explotaciones de extracción de gravas, canteras de arcilla y escombreras debiendo incluir el Estudio un Plan de Restauración e Integración Paisajística de la explotación y el ofrecimiento de garantía económica suficiente para su ejecución, garantía que quedará en poder del Ayuntamiento hasta la conclusión de las fases de explotación y restauración del área afectada. El Plan de Restauración contendrá fases detalladas para su ejecución conforme se vaya produciendo la explotación de la gravera, que será igualmente periodizada en fases para evitar un impacto prolongado en el tiempo y, tenderá en lo posible a efectuar la restauración con aporte de escombros evitando así la proliferación de escombreras en el término municipal. El Estudio referido en el presente apartado será igualmente exigible a las explotaciones en funcionamiento actualmente quien tendrán un plazo de un año para la presentación ante el Ayuntamiento del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y de tres para adecuar su funcionamiento actual a las medidas correctoras derivadas del mismo y de la licencia municipal, en su caso.
- Proyectos de concentración parcelaria y transformaciones en regadío.
- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado caprino u ovino.

- Granjas de más de 400 cerdas.
- Granjas de más de 12.000 aves o 700 conejas.
- Piscifactorías.
- Vertederos de residuos de todo tipo.
- Actuaciones ligadas a la explotación de los recursos mineros, de todo tipo.
- Bodegas de crianza, cuando no se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen, o grupo reducido de explotaciones vecinas.
- Parque de Atracciones.
- Construcciones y edificaciones públicas singulares de todo tipo (sanitario, enseñanza, cultural, seguridad, etc.).
- Actuaciones de carácter infraestructural de todo tipo, salvo instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, o de entretenimiento de las mismas.
- Campings y caravanings de más de 10.000 m2.
- Restaurantes y bares de capacidad superior a 200 plazas.
- Espectáculos deportivos.
- Instalaciones deportivas de más de 10.000 m2.

4.- Como criterio general quedan prohibidas las actividades que impliquen:

- Incremento de la erosión y pérdida de la calidad de los suelos.
- Producción de ruidos o emisión de gases innecesarios.
- Destrucción arbitraria de masas de vegetación.
- Vertidos sólidos y líquidos que puedan contaminar o degradar suelos o acuíferos.
- Destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno.
- Vertido, abandono de objetos, residuos, escombros u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

5.- Como criterio general sólo se permitirá el uso de vivienda en suelo no urbanizable genérico por valores significativos agrícolas, debiéndose cumplir el resto de condiciones establecidas en el artículo 52 de la LOTUR.

6.- En relación a los usos y actividades no recogidos expresamente en el artículo 288 de las presentes Normas, la indicación de permitido, prohibido y autorizable se realizará de conformidad con lo señalado en los artículos 49 a 51 de la LOTUR.

7.- Conforme a la categorización del suelo no urbanizable y el régimen de protección del mismo, las construcciones o edificaciones en general que sean permitidas o autorizables se adecuarán a las

condiciones generales establecidas en el Capítulo 4 (Condiciones Generales de Edificación y Regulación de Servicios), del Título III (Normas de aplicación en Suelo No Urbanizable) de las Normas Urbanísticas Regionales, que deberán contemplarse en los proyectos.

Artículo 288. Condiciones particulares de los usos y actividades en suelo no urbanizable.

A) Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos

1. Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola “Casillas”

Se regularán según lo establecido en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales. Las condiciones de edificación y construcción serán las establecidas en el punto 5.1. de dicho artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Solo serán autorizables estos usos en parcelas de superficie igual o mayor a 2.000 m2.

2. Invernaderos y viveros

Se regularán según lo establecido en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales. Las condiciones de edificación y construcción serán las establecidas en el punto 5.3. de dicho artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales, aunque el uso de vivienda estará prohibido de forma expresa. Será autorizable la construcción de una edificación de servicio para la explotación, en la que podrán instalarse un local de venta al pormenor de los productos del invernadero. Los parámetros constructivos de esta edificación serán los establecidos en el citado artículo.

3. Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación

Se regularán según lo establecido en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales. Las condiciones de edificación y construcción serán las establecidas en el punto 5.4. de dicho artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales.

4. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado

Se regularán según lo establecido en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales. Las condiciones de edificación y construcción serán las establecidas en el punto 5.5. de dicho artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales.

5. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas

Se regularán según lo establecido en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales. Las condiciones de edificación y construcción serán las establecidas en el punto 5.7. de dicho artículo 105 de las Normas Urbanísticas Regionales.

6. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios:

Se regularán según lo establecido en el artículo 106 de las Normas Urbanísticas Regionales.

La tipología edificatoria se adecuará al uso propio de almacenaje agrícola debiéndose situar los huecos exteriores de la edificación a partir de 3 metros de altura de la rasante natural.

Junto con la solicitud de licencia para este tipo de actividad se deberá presentar la siguiente documentación:

Documento de Alta de actividad económica de tipo agrícola y copia de las 3 últimas declaraciones de la renta que justifiquen una actividad agrícola.

Acreditación de la posesión de maquinaria agrícola de entidad suficiente para la actividad.

7. Actividades relacionadas con la Primera transformación de Productos Agrarios:

Se regularán según lo establecido en el artículo 107 de las Normas Urbanísticas Regionales

La tipología edificatoria se adecuará al uso propio de almacenaje agrícola debiéndose situar los huecos exteriores de la edificación a partir de 3 metros de altura de la rasante natural.

Junto con la solicitud de licencia para este tipo de actividad se deberá presentar la siguiente documentación:

Documento de Alta de actividad económica de tipo agrícola y copia de las 3 últimas declaraciones de la renta que justifiquen una actividad agrícola.

Acreditación de la posesión de maquinaria agrícola de entidad suficiente para la actividad.

8. Bodegas:

Se regularán según lo establecido en el artículo 107 de las Normas Urbanísticas Regionales.

9. Vallados para ganado con elementos no de obra

Cercados y cierres de parcela mediante elementos de tipo madera, alambrada, setos naturales, etc., que no impliquen la utilización de fábrica de obra.

Su función es definir el espacio e impedir el paso de ganados y/o personas, pero deben ser lo suficientemente permeables para no constituir un obstáculo a la fauna silvestre menuda dejando, en caso de ser necesario, pasos acondicionados.

10. Aprovechamientos agrícolas

Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.

En SNU Genérico por Inadecuación para su Desarrollo Urbano Riesgo Geomorfológico se tolerarán en las zonas que cuenten con cultivos actualmente y en aquellas con pendientes inferiores al 20%.

11. Transformaciones agrarias

Toda aquella actuación, realizada en una explotación agrícola, que suponga una modificación en el sistema de producción.

Será autorizable en parcelas que tengan una pendiente inferior al 20% de pendiente. La solicitud deberá acompañarse de una justificación técnica donde se especifique la localización del terreno afectado, la superficie y detalles suficientes para valorar el cambio.

12. Roturación

Acción de eliminación de vegetación natural herbácea de cualquier tipo que no implique cambio de uso. Se prohíbe la roturación de la vegetación existente entre las superficies de cultivo y en el entorno de los cursos de agua.

No se podrán roturar parcelas que tengan una pendiente superior al 20% y deberá justificarse de forma clara que la vegetación existente no cuenta con un valor natural relevante. No se autorizarán roturaciones de masas de vegetación pertenecientes a series de vegetación que puedan ser catalogadas dentro de los hábitats de interés de la Directiva 92/43 de la Unión Europea.

13. Pastoreo

Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino.

14. Mejora de masas forestales

Tratamiento forestal tendente a mejorar la calidad maderera o ecológica de una masa forestal ya existente o en formación. Se realizará con especies propias de los hábitats que no supongan una alteración de los mismos. De acuerdo con la normativa vigente.

15. Tratamientos fitosanitarios

Tratamiento de masas vegetales con cualquier tipo de sustancia con la finalidad de eliminar o proteger las formaciones vegetales de plagas y enfermedades. Orientados a la mejora de los hábitats, con productos que no dañen la biodiversidad del área tratada.

16. Quema de vegetación

Acción de quemar la vegetación espontánea de un lugar, tanto herbácea como leñosa, con fines de eliminación de la misma, creación de pastos,.... Según normativa vigente.

17. Explotación maderera

Se considera cualquier aprovechamiento maderero que pueda obtenerse de las formaciones forestales del municipio. El aprovechamiento con fines lucrativos deberá contar con un plan de explotación.

18. Corta a hecho

Aprovechamiento maderero consistente en la eliminación total de la madera (árboles) existente en una determinada parcela. En contraposición a entresaca.

19. Otros aprovechamientos forestales

Aprovechamiento de otros elementos vegetales y faunísticos existentes en la formación boscosa diferentes de la madera: setas y hongos, frutos, plantas medicinales, semillas, etc. El aprovechamiento con fines lucrativos deberá contar con un plan de explotación. El aprovechamiento con fines personales se podrá regular.

20. Repoblaciones forestales

La regulación de las acciones sobre las masas arbóreas en sus dos modalidades, tanto conservación de las repoblaciones actuales y como de las nuevas repoblaciones, se realizará en estrecha coordinación y bajo el asesoramiento directo de la Consejería de Medio Ambiente

del Gobierno de La Rioja, orientándose las mismas a la implantación de masas arbóreas con especies autóctonas o con aquellas especies que hayan puesto de manifiesto su perfecta adaptabilidad al medio, así como a la conservación de masas arbóreas existentes.

Se realizará con especies que hayan demostrado idoneidad en el espacio prevista para tal fin. En caso de ser especies o variedades de experimentación, las superficies serán discretas, no superiores a 10 hectáreas. Se deberán integrar en los bordes y caminos las plantaciones de especies y variedades presentes en el paisaje rural.

21. Circulación de vehículos fuera de pista

Está prohibido salvo en el caso de vehículos vinculados a la actividad agrícola, selvícola, ganadera y guardería o policía, siempre que realicen una actividad justificable.

22. Aparcamiento público

Área de aparcamiento de vehículos a motor que sirva de dotación a actividades realizadas en el Suelo No Urbanizable evitando su dispersión por otras zonas en las que puedan ocasionar alteraciones en otras zonas de mayor valor.

Se localizarán en campos de cultivo abandonados hace menos de 5 años a los cuales haya acceso rodado y serán delimitados por el propio ayuntamiento tras un análisis de las condiciones.

23. Apertura de pistas y caminos

Se incluye la creación de nuevos caminos o pistas forestales, para uso agropecuario, forestal o de ocio.

Deberán mantener la estructura de los caminos existentes (anchuras, márgenes, vegetación, etc.)

24. Abancalamientos

Tratamiento superficial de laderas consistente en la formación de bancales o terrazas paralelos a las líneas de nivel para favorecer la retención de agua y facilitar el arraigue de plantaciones forestales.

25. Acopio y depósito de materiales de forma temporal

Depósito temporal de materiales, inertes o no, ligados a la explotación de la finca (estiércol, paja, madera, piedras) y almacenados para su uso posterior. Deben ser eliminados, tratados o utilizados en un plazo no superior a 6 meses.

26. Acopio y depósito de materiales de forma permanente

Se entiende por tal el acopio de piedras de despedregados y/o elementos resultantes de las labores agrícolas.

Será autorizable en parcelas que tengan una pendiente inferior al 20% de inclinación.

27. Vertido de residuos no peligrosos

Se entiende por tal el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su deshecho. Este uso se regulará en base a lo establecido en el Plan Director de Residuos de La Rioja 2007-2015, aprobado en por el Decreto 62/2008, de 14 de noviembre o normativa que la sustituya.

28. Actividades de tratamiento y reciclaje de residuos de demolición:

Se incluyen dentro de este apartado las instalaciones necesarias para el tratamiento y gestión de los residuos de demolición o escombros. Estas plantas tienen como finalidad la gestión de estos residuos para el reciclaje de los elementos que pueden ser devueltos al ciclo productivo y la gestión adecuada de los residuos que no pueden ser reciclados, por los procedimientos regulados en materia de residuos.

Se regularán según lo establecido en el artículo 114 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Para ser autorizada esta actividad, deberá presentarse un proyecto en el que queden justificadas las instalaciones necesarias para la correcta gestión de la actividad.

B) Movimientos de tierras y actividades extractivas

Estas actividades se regularan con carácter general según lo dispuesto en el artículo 109 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Serán autorizables con carácter general en todos los suelos, las actividades extractivas para el servicio de obra pública.

1. Captación de agua

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas entre otras, pequeños represasamientos 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.

Se requerirá proyecto para las captaciones de agua superiores a 1.000 m³, y memoria técnica para las inferiores.

2. Extracción de gravas y arenas

Actividad dedicada a la extracción de materiales de gravas y arenas, generalmente en explotaciones a cielo abierto y sobre formaciones cuaternarias (graveras).

Requieren para su autorización de un plan de explotación en el espacio y en el tiempo y un plan de restauración valorado económicamente en el espacio y en el tiempo.

3. Extracciones mineras subterráneas

Requieren para su autorización de un plan de explotación en el espacio y en el tiempo y plan de restauración valorado económicamente en el espacio y en el tiempo.

Autorizable en SNU Genérico por Inadecuación para su Desarrollo Urbano Riesgo Geomorfológico y en SNU por Valores Significativos Agrícolas si existe recursos suficiente y de calidad, según normativa existente.

C) Obras públicas e infraestructuras en general

1. Dragado

Actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.

2. Infraestructuras de defensa (diques, escolleras...)

Infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones en los ríos.

Autorizable siempre y cuando se respete la integridad de las riberas, absteniéndose de eliminar la vegetación que constituye el hábitat de la fauna existente.

3. Limpieza de cauces y orillas

Labores de limpieza para la eliminación de obstáculos dentro de los ríos que puedan ocasionar retenciones del caudal y supongan un riesgo de desbordamiento del cauce. Estas limpiezas deberán realizarse evitando la erradicación de toda la vegetación y respetando las riberas de manera que permita que estos cauces actúen como corredores ecológicos.

Autorizable siempre que exista justificación técnica.

4. Actividades destinadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas

Se regularán según lo establecido en el artículo 111 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Únicamente serán autorizables las ligadas al sistema de telecomunicaciones, a la producción y transporte energético, embalses, abastecimiento y saneamiento, viario y protección hidrológica y en las zonas con pendientes inferiores al 20%.

5. Actividades destinadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos

Se regularán según lo establecido en el artículo 111 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Únicamente serán autorizables las ligadas al sistema de telecomunicaciones, a la producción y transporte energético, embalses, abastecimiento y saneamiento, viario y protección hidrológica y en las zonas con pendientes inferiores al 20%.

6. Otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social

Se regularán según lo establecido en el artículo 112 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Únicamente serán autorizables las ligadas al sistema de telecomunicaciones, a la producción y transporte energético, embalses, abastecimiento y saneamiento, viario y protección hidrológica y en las zonas con pendientes inferiores al 20%.

D) Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio

Los usos y actividades de este epígrafe se adecuarán a las determinaciones que se establecen en el artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

1. Edificación vinculada al ocio y actividades lúdicas y culturales

Se regularán según lo establecido en el punto 4.1 del artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

2. Edificación vinculada a la acampada

Se regularán según lo establecido en el punto 4.2 del artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

3. Adecuaciones naturalistas y recreativas y parques rurales

Se regularán según lo establecido en el punto 4.3 del artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

4. Instalaciones deportivas en medio rural

Se regularán según lo establecido en el punto 4.4 del artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Podrán ser autorizables siempre y cuando las actividades deportivas no supongan una destrucción o eliminación del recurso edáfico y que las actividades no supongan una alteración de las masas de vegetación existentes.

5. Instalaciones permanentes de restauración

Se regularán según lo establecido en el punto 4.5 del artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

La autorización vendrá condicionada a un estudio de integración paisajística de estas construcciones, de manera que no supongan una alteración con el entorno paisajístico del municipio de Villamediana de Iregua. Otra de las condiciones de autorización vendrá sujeta a que el proyecto tenga soluciones en cuanto a los servicios de agua, electricidad, saneamiento, residuos y accesos. No serán autorizables aquellos proyectos que puedan tener afecciones paisajísticas, o ambientales sobre las aguas subterráneas, cauces, u otros elementos, por lo que deberán presentar junto al proyecto un informe de integración ambiental.

6. Edificaciones destinadas a la hostelería

Se regularán según lo establecido en el punto 4.6 del artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

La autorización vendrá condicionada a un estudio de integración paisajística de estas construcciones, de manera que no supongan una alteración con el entorno paisajístico del municipio de Villamediana de Iregua. Otra de las condiciones de autorización vendrá sujeta a

que el proyecto tenga soluciones en cuanto a los servicios de agua, electricidad, saneamiento, residuos y accesos. No serán autorizables aquellos proyectos que puedan tener afecciones paisajísticas, o ambientales sobre las aguas subterráneas, cauces, u otros elementos, por lo que deberán presentar junto al proyecto un informe de integración ambiental.

7. Edificaciones y obras de conservación de elementos culturales

Se regularán según lo establecido en el punto 4.7 del artículo 110 de las Normas Urbanísticas Regionales.

8. Acampada libre

Se entiende por acampada libre aquellas de carácter itinerante mediante albergues móviles y al aire libre que, respetando los derechos de retirada y uso del suelo, tengan lugar fuera del camping o de espacios para acampada controlada debidamente acordados y dotados de servicios.

Quedan prohibidas con carácter general en base a lo establecido en el artículo 91 del Decreto 111/2003, de 10 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 mayo, de Turismo de La Rioja o normativa que lo sustituya.

9. Acampada juvenil

Se consideran acampadas juveniles las formadas por jóvenes dirigidos por un director titulado de tiempo libre y pertenecientes a asociaciones o entidades prestados de servicios a la juventud y legalmente registradas. También se incluyen dentro de este grupo los campos de trabajo bajo la supervisión de la Dirección General de Juventud.

Para la autorización de estas actividades se requerirá licencia municipal y autorización del Instituto Riojano de Juventud. Según normativa vigente.

10. Actividades recreativas

Se corresponde con actividades deportivas o lúdicas que deban desarrollarse en SNU (senderismo, ciclismo, carreras populares...). Estas actividades no podrán alterar las condiciones naturales ni los valores de los suelos en los que se realicen. De tal forma, en aquellas actividades que supongan la concentración de un número elevado de personas, deberán adoptarse las medidas que aseguren la no alteración de los lugares en los que van a realizarse estas actividades o las medidas que restauren la situación una vez desarrollado el evento y o actividad.

11. Actividades comerciales ambulantes

Actividad consistente en la venta de cualquier producto sin la utilización de locales fijos.

E) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales

1. Actividades de producción industrial destinadas a la primera transformación de productos agrarios

Se regularán según lo establecido en el artículo 113 de las Normas Urbanísticas Regionales.

2. Grandes Bodegas

Se regularán según lo establecido en el artículo 113 de las Normas Urbanísticas Regionales.

3. Actividades artesanales dedicadas a la manipulación, envasado y primera transformación de productos agrarios

Se regularán según lo establecido en el artículo 113 bis de las Normas Urbanísticas Regionales.

CAPÍTULO IV. AFECCIONES

Artículo 289. Afecciones

En los Planos se han tenido en cuenta las siguientes afecciones:

- Vías Pecuarias (**A: VP**).
- Elementos Culturales (**A: C**).
- Inundabilidad (**A: IN**).
- Infraestructuras Locales (**A: IL**).
- Otras Infraestructuras (**A: OI**).
- Abastecimiento y Saneamiento (**A: AS**).
- Zonas de Protección Acústica Especial (**A: PA**).
- Reserva Vías de Comunicación (**A: RV**).

ANEXO FICHAS SUELO NO URBANIZABLE Y CUADRO-RESUMEN

SUELO NO URBANIZABLE

1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El suelo No Urbanizable de Villamediana de Iregua debe tener una adecuada consideración dentro del Plan Municipal, para ello, se ha realizado un estudio detallado del territorio para conseguir una adecuada y racional caracterización de las categorías de protección de esta clase de suelo.

La categorización del suelo que proponemos para la formulación del Plan Municipal, atiende, por tanto, a la realidad física de los terrenos, al reconocimiento de sus valores naturales, agrológicos, forestales, etc. así como a su capacidad o conveniencia para soportar actividades económicas sobre el mismo.

En este contexto conviene recordar que la categorización del Suelo No Urbanizable parte, en nuestro actual sistema jurídico-urbanístico, de conceptos objetivos sometidos a justificación, por lo que se hace imprescindible que el Plan Municipal dedique una especial atención a la categorización del Suelo No Urbanizable describiendo las categorías y subcategorías en que se divide, justificando las mismas y justificando la estrategia territorial adoptada por el Plan Municipal para excluir del proceso de urbanización determinados terrenos por considerarlos inadecuados para el desarrollo urbano.

Partiendo de estos principios y de cara a la categorización del SNU se establecen los siguientes criterios a tener en cuenta en la ordenación

- Reconocer y delimitar aquellos suelos (áreas, espacios, superficies...) que tengan los valores naturales, productivos, paisajísticos, culturales,... que los hagan meritorios de su protección, siempre teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad.
- Reconocer los factores de cada unidad de suelo que deben ser protegidos de forma activa
- Proponer una normativa con respecto a los usos actuales y posibles, para estos suelos que sean protegidos, con criterios de sostenibilidad. Esta normativa adecuará los usos a la potencialidad del suelo sin que esto suponga la eliminación, destrucción o deterioro de los valores que poseen.
- Fomentar la conectividad del territorio.
- Considerar a la mayoría de las actividades primarias, especialmente las agropecuarias, como un factor valioso en la conservación de la biodiversidad y del paisaje, que deben ser, en algunos casos potenciadas y valoradas.
- Tener en consideración los efectos de posibles cambios esenciales en el ámbito y en la ordenación: el cambio climático, los cambios coyunturales económicos y de mercado,...
- Dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 45 y 46 de la Ley Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2. MARCO LEGAL

El Marco Legal en el que se encuadra el futuro Plan Municipal se corresponde con la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En el Capítulo III del Título II de la mencionada ley establece que tendrán la condición de Suelo No Urbanizable, para el que se establecen dos categorías, los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Suelo no urbanizable especial (Artículo 45)

- a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

2.- Suelo no urbanizable genérico (Artículo 46)

- a) Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.

3. FICHAS

Las diferentes categorías de suelos no urbanizables se van a presentar en fichas que se irán desarrollando a lo largo de la elaboración del Plan y que para la fase de avance cuentan con los siguientes apartados y contenidos:

- **Categoría:** según lo establecido en el artículo 45 de la LOTUR.
- **Subcategoría:** según lo establecido en el artículo 45 de la LOTUR.
- **Sub-subcategoría:** Establecida por el Plan General y enuncia el valor que se quiere proteger.
- **Tipología de afección:** Establecida por el Plan General, clasifica las diferentes afecciones del territorio
- **Código:** Se establece un código como fórmula de referencia de los suelos de forma sintética.
- **Plano:** Se recoge un plano orientativo de los lugares incluidos en el suelo.
- **Normativa que afecta a estos espacios:** Recoge la normativa sectorial que afecta a estos suelos. Algunos de estos suelos no cuentan con normativa específica por lo que este apartado no se recoge en la ficha correspondiente.
- **Espacios incluidos:** Breve reseña de acompañamiento al plano.

- **Descripción de valores a proteger:** Dentro de la unidad señalada cuáles son los valores específicos que se quieren proteger: el suelo o el valor paisajístico, la formación vegetal y su diversidad,...
- **Descripción y justificación de la protección:** Este epígrafe solo se establece para los suelos genéricos por inadecuación para su desarrollo urbanístico.
- **Criterios generales de uso:** Descripción somera de criterios de uso en función de los valores específicos a proteger.
- **Afecciones:** En las subsubcategorías de protección de vías de comunicación y cauces de la categoría SNU Especial por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (art. 45c LOTUR), se establecen unas bandas de afección al dominio público las cuales están sometidas a la legislación sectorial aplicable.
- **Normativa propia del Plan (en su caso):** Conjunto de normas aplicables a los usos y actividades que vayan a realizarse en cada subsubcategoría de SNU.

4. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En este apartado se recogen los suelos no urbanizables especiales en base a lo establecido en el artículo 45 de la ley, a través de la identificación de aquellos elementos que se localizan en el municipio de Villamediana de Iregua y que pueden ser objeto de estar incluidos dentro de los tres apartados recogidos en el citado artículo.

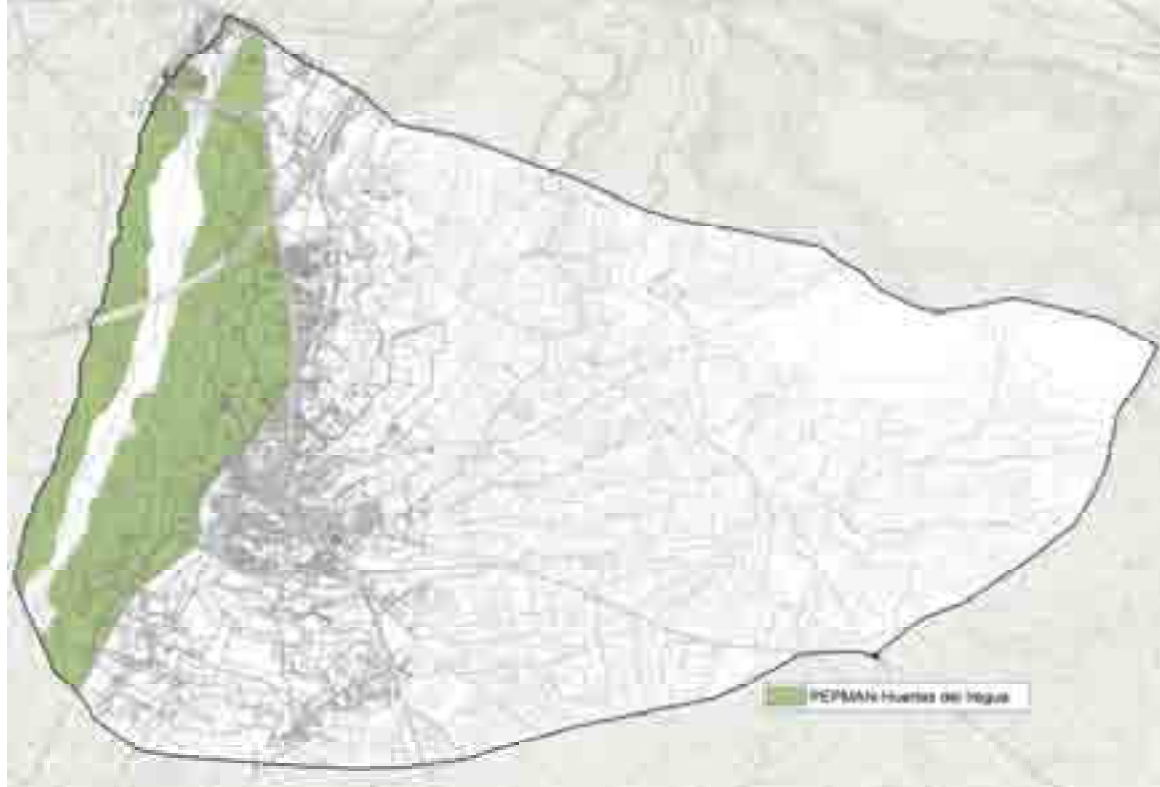
4.1. SNU ESPECIAL POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (Art. 45a) LOTUR

Los suelos protegidos por legislación sectorial en La Rioja están sometidos a una determinada normativa, con la finalidad concreta (sectorial). Muchos de ellos estructuran el territorio conformando una red "lógica" y coherente, salvaguardando los valores naturales y productivos del medio.

En cuanto a los suelos no urbanizables especiales definidos por la legislación sectorial, al no ser suelos de protección definidos por el Plan General estos suelos no deberían recogerse en el apartado de ordenación ya que podrían llevar a equívoco en el caso que entre en vigor una nueva ley sectorial, se apruebe un nuevo proyecto sectorial o se realicen modificaciones en las normativas existentes, ya que no serían recogidas por el Plan General.

Los suelos protegidos por legislación sectorial en el PGM de Villamediana de Iregua son:

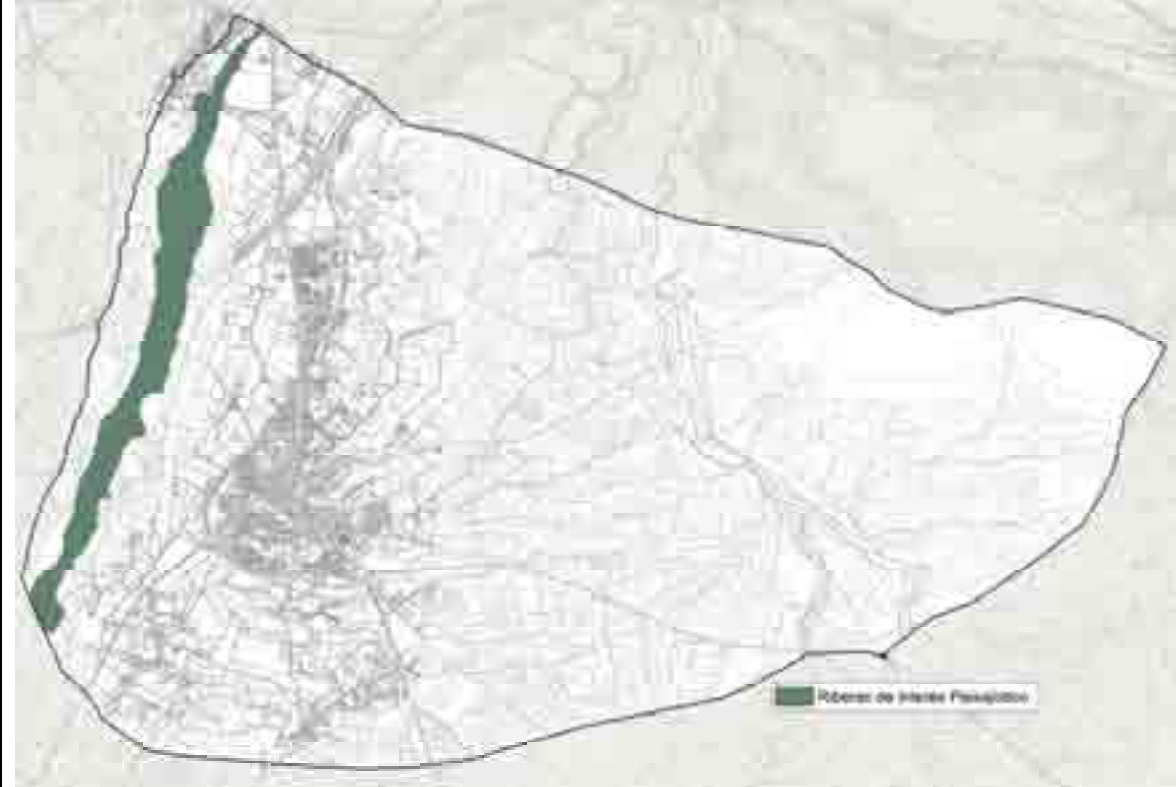
- Huertas Tradicionales del Iregua (**SNUELs: HT**).
- Riberas Interés Paisajístico (**SNUELs: RR**).

S.N.U. ESPECIAL POR LEGISLACION SECTORIAL (Art.45a LOTUR)			
Categoría	Subcategoría	Denominación	Código
SNU Especial	Por Legislación sectorial	Huertas Tradicionales del Iregua	SNUELS: HT
 El mapa muestra una zona irregularmente shaped, principalmente verde, que representa las huertas tradicionales. Esta zona está situada en un terreno que parece ser agrícola, con una red de canales de riego visible. La zona verde está rodeada por áreas más claras, posiblemente de terreno no protegido o de otro tipo de uso. En la parte inferior derecha del mapa, hay una leyenda que indica 'PEPMAN Huertas del Iregua'.			
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS			
• Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de 28 de Junio de 1988 por lo que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.			
ESPACIOS INCLUIDOS			
Se incluye en esta clasificación todo el espacio comprendido desde la Carretera LR-250 hasta la zona de Ribera del Río Iregua, al Oeste del Término Municipal de Villamediana de Iregua, y limitado al Norte por Puente Madre y al Sur por el Término Municipal de Alberite.			
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER			
Gran espacio aluvial sobre suelos de alto valor agrícola dominado por regadíos intensivos y extensivos, existiendo algunas choperas de repoblación y restos de vegetación de ribera, bordeando el Río Iregua. El principal problema de este espacio es la destrucción de zonas con alto valor agrícola como consecuencia de la construcción masiva y descontrolada de segundas residencias que lleva consigo la elaboración de una infraestructura básica importante con numerosos caminos de acceso y líneas de tendido eléctrico. Existe también un cierto número de granjas dentro de la huerta cuyas fosas sépticas en unión a los vertidos directos de los chalets han ocasionado la contaminación orgánica del acuífero impidiendo su aprovechamiento directo para el abastecimiento. Las aguas residuales procedentes de pozos sépticos de las construcciones van directamente al río.			

Dominan las superficies de cultivos hortofrutícolas dominando los regadíos, agroganaderos y plantaciones forestales, como las choperas. Destaca la presencia de anfibios y reptiles representativos así como avifauna vinculada a huertos que toleran la presencia humana.

CRITERIOS GENERALES DE USO

El régimen básico de uso será el del PEPMAN en su artículo 69 que establece un régimen de uso para las "Huertas Tradicionales".
Los usos y actividades permitidas, autorizables o prohibidas serán de conformidad con lo señalado en el Cuadro-resumen contenido en el presente Anexo.

S.N.U. ESPECIAL POR LEGISLACION SECTORIAL (Art.45a LOTUR)			
Categoría	Subcategoría	Denominación	Código
SNU Especial	Por Legislación sectorial	Riberas de Interés Paisajístico	SNUELS: RR
			
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS			
• Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de 28 de Junio de 1988 por lo que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.			
ESPACIOS INCLUIDOS			
Se incluye en esta clasificación el espacio comprendido por el Río Iregua y las riberas de su entorno más inmediato a lo largo del recorrido que atraviesa el Término Municipal de Villamediana de Iregua.			
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER			
Estrecha banda de vegetación situada en las márgenes del Río Iregua, formada por alisos, chopos, sauces, etc. existiendo además pequeñas zonas de huerta que posee un elevado valor paisajístico y un extenso uso recreativo. En el ámbito de Villamediana de Iregua se encuentra el Río en la depresión del Ebro, avanzando por un valle amplio y plano con bajas pendientes, discurriendo por materiales detríticos compuestos por arcillas, conglomerados y areniscas que facilitan la formación de llanuras aluviales y terrazas. Existe una ocupación muy impactante de la ribera y áreas aledañas por infraestructuras como la carretera LR-250 y edificaciones. El uso recreativo del espacio también es importante especialmente durante los fines de semana. Hay una pérdida de calidad del agua en el Río Iregua que afecta a sus ecosistemas ribereños, debido a un descenso de nivel y pérdida de caudal por derivación de las aguas con diversos fines (regadíos agrícolas, abastecimiento humano, etc) Se detectan presencia de contaminantes en el agua procedentes del uso excesivo de plaguicida agrícolas, aguas			

residuales urbanas y contaminación difusa por nitratos procedentes de exceso de abonado y de explotaciones ganaderas. Esto afecta al desarrollo y composición de los boques de ribera.
Toda esta problemática puede verse agravada como consecuencia del cambio climático que modificará previsiblemente el régimen de aportes pluvio-nivales al río.

CRITERIOS GENERALES DE USO

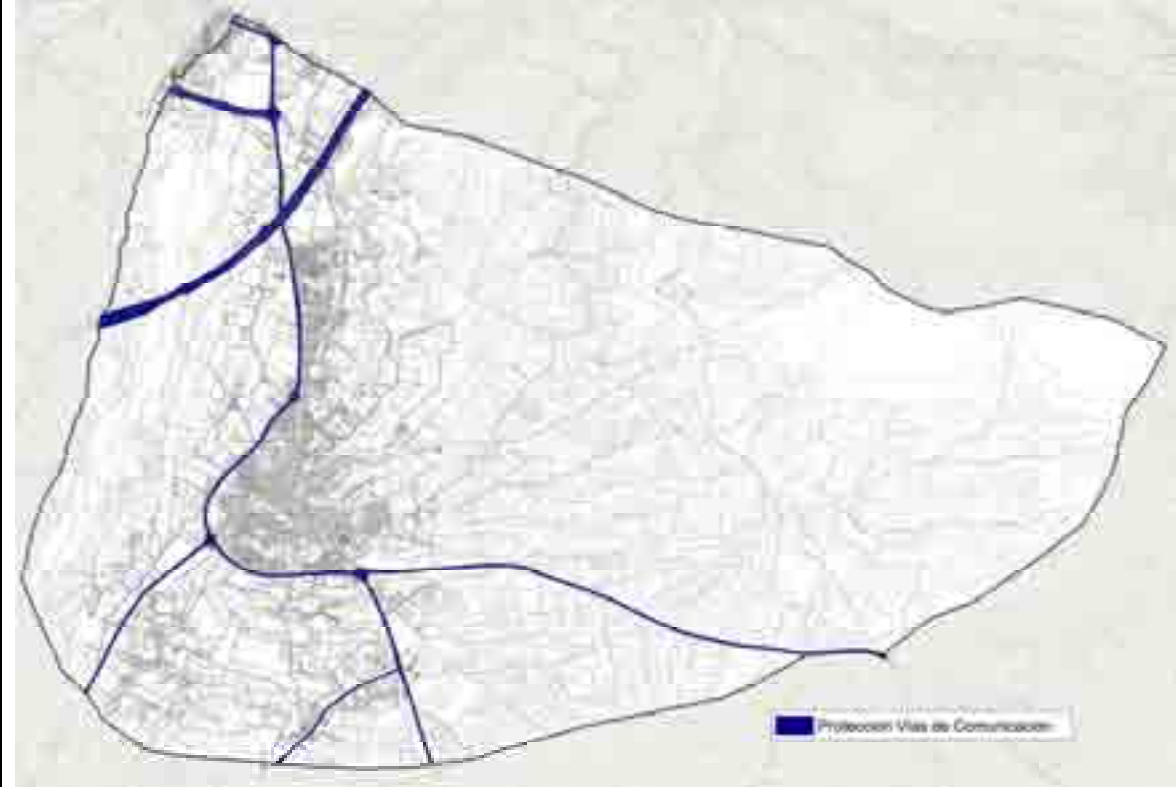
El régimen básico de uso será el del PEPMAN en su artículo 69 que establece un régimen de uso para las "Huertas Tradicionales".
Los usos y actividades permitidas, autorizables o prohibidas serán de conformidad con lo señalado en el Cuadro-resumen contenido en el presente Anexo.

4.2 SNU ESPECIAL POR DOMINIO PÚBLICO (Art. 45c LOTUR)

Las normativas que regulan las diferentes infraestructuras y elementos de relevancia territorial, como las carreteras y los cauces, establecen una serie de dominios públicos, que a modo de bandas de protección van graduando los usos y actividades que se pueden realizar en el entorno de estos elementos. Estos dominios públicos cuentan con diferentes niveles y bandas que serán recogidos para cada uno de los elementos.

Los suelos protegidos por Dominio Público en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Protección a las Vías de Comunicación (SNUEDP: VC).
- Cauces (SNUEDP: C)

S.N.U. ESPECIAL POR DOMINIO PUBLICO (Art.45.c LOTUR)			
Categoría	Subcategoría	Denominación	Código
SNU Especial	Por Dominio Público	Protección a las Vías de Comunicación	SNUEDP: VP
			
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS			
• Ley de Autopistas (8/1972, de 10 de mayo) • Ley de Carreteras (25/1988, de 29 de julio) • Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1194 de 2 de septiembre) y posteriores modificaciones • Ley 2/1991 de 7 de marzo de carreteras de la Comunidad Autónoma de la Rioja			
ESPACIOS INCLUIDOS			
Se incluye las bandas de dominio público de las diferentes carreteras presentes en el municipio. • Vías de Alta Capacidad: Autopista Vasco-Aragonesa AP-68 y Autovía LR-250, que enlaza directamente con el Hospital San Pedro desde la LR-250. • Carreteras autonómicas: Carreteras LR-250, LR-259, LR-255, LR-345.			
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER			
En la Red de Carreteras del Estado (autovías y carreteras convencionales) y Autopistas, el Dominio Público lo conforman los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) en las carreteras convencionales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares,			

se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En la Red de Carreteras Autonómica, el dominio público es el terreno ocupado por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres (3) metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindante con el terreno natural.

CRITERIOS GENERALES DE USO

Cualquier obra o uso que se ejecute en la franja de suelo calificado como SNUEDP: VC, en la A-68 es necesaria la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado de La Rioja.

Sólo podrán realizarse obra o instalaciones en la zona de dominio público de carreteras autonómicas, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Título IV de la Ley 2/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Cuando la zona de dominio público sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente transferida se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad de los vehículos o la seguridad viaria y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas.

En cualquier caso se estará siempre a lo establecido por las diversas normativas que afectan a las diferentes vías de comunicación.

AFECCIONES

Alrededor del Dominio Público de carreteras se establecen tres áreas de afección (cuya clasificación y calificación urbanística estará determinada por el suelo que transcurren, no siendo por tanto SNUEDP: VC) de acuerdo a la normativa vigente (zona de servidumbre, zona de afección y límite de edificación), estas áreas de afección incluyen los siguientes espacios:

- Zona de Servidumbre: Consiste en dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, y autovías, y de 8 metros en el resto de carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- Zona de Afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- Límite de Edificación: Cuya línea se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras estatales y a 18 metros en el resto de carreteras autonómicas de la arista exterior de la calzada más próxima, medida horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. No obstante, en el caso de las carreteras autonómicas, las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones la línea límite de edificación se situará a 35 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

El ámbito territorial de estas afecciones queda reflejado en el plano T04 Afecciones del Suelo de las presentes Normas Urbanísticas.

Los criterios generales de uso de estas áreas de afección son los siguientes:

CARRETERAS DEL ESTADO

- En la zona de servidumbre de la Red de Carreteras del Estado (autovías y carreteras convencionales) y Autopistas, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 del Reglamento.
En todo caso, Demarcación de Carreteras del Estado de La Rioja podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
- En la zona de afección de la Red de Carreteras del Estado (autovías y carreteras convencionales) y Autopistas para ejecutar cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado de La Rioja. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización, siempre que no suponga aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.
Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición de en ningún caso derecho a indemnización, no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.
- Desde la Línea Límite de Edificación de la Red de Carreteras del Estado (autovías y carreteras convencionales) y

Autopistas, hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

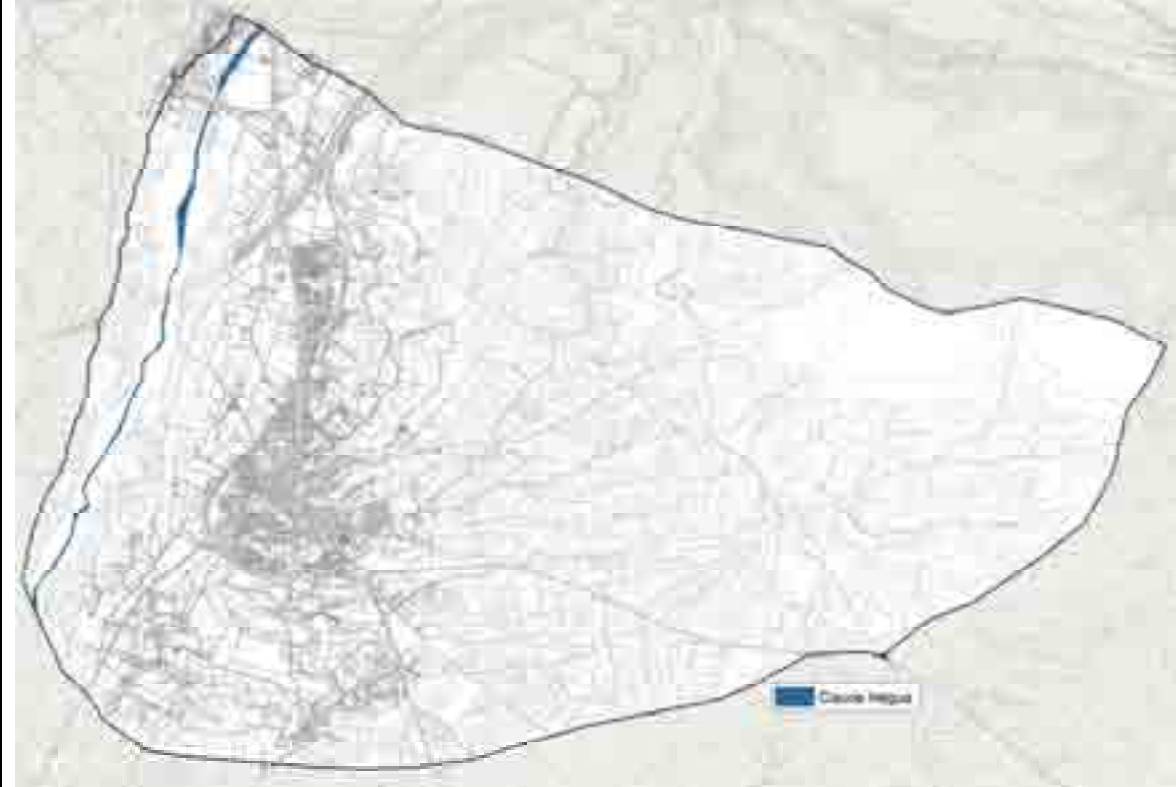
En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la Línea Límite de Edificación, Demarcación de Carreteras del Estado de La Rioja podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente. La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

- En caso de discrepancia en la documentación gráfica conforme a lo establecido en el Art. 49 de las NNUU, se entenderá que los planos se adecuarán a lo establecido en la normativa aplicable tanto en dicho artículo 49 como en el 45.c) de la LOTUR así como del Art. 21 de la Ley de Carreteras.
- En cuanto a los terrenos titularidad del Ministerio de Fomento que estén expropiados mediante el correspondiente procedimiento de expropiación forzosa y pudieran exceder de la clasificación de suelo no urbanizable con especial protección, están en todo caso vinculados al uso y dominio público. Aquellos terrenos que quedarían fuera de la definición establecida en el artículo 21 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, y que tienen la consideración de bienes demaniales estarán protegidos en todo caso por las prerrogativas establecidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las AAPP., así como por la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y su Reglamento de desarrollo.
- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido y demás normativa y Reglamento de desarrollo) y en su caso, en la normativa autonómica y ordenanzas locales. El estudio del ruido que se realice deberá contener los correspondientes mapas de isófonas. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de la correspondiente herramienta urbanística, previa autorización del Ministerio de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio públicos.
- Cualquier plan o actuación urbanística que implique en las carreteras estatales nuevas conexiones, modifiquen las existentes o alteren su nivel de servicio requerirán de autorización previa y expresa del Ministerio de Fomento. Cualquier herramienta urbanística que suponga la modificación conforme a lo anteriormente establecido en una carretera de competencia o titularidad estatal requerirá como condición necesaria para la emisión del informe favorable preceptivo, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto.

CARRETERAS AUTONOMICAS

- En la zona de servidumbre de la Red de Carreteras Autonómica no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso de la Dirección General de Carreteras sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Título IV de la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
En todo caso, la Dirección General de Carreteras podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, siendo indemnizables los daños y perjuicios que se causen por su utilización.
- En la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de las otras competencias concurrentes y lo establecido en el Título IV de la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuanto a efectos expropiatorios, todo ello asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el Título IV de la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.
- Desde la Línea Límite de Edificación de la Red de Carreteras Autonómicas, hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
- Para nuevas edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

En cualquier caso se estará siempre a lo establecido por las diversas normativas que afectan a las diferentes vías de comunicación.

S.N.U. ESPECIAL POR DOMINIO PUBLICO (Art.45.c LOTUR)			
Categoría	Subcategoría	Denominación	Código
SNU Especial	Por Dominio Público	Cauces	SNUEDP: C
			
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS			
• Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. • Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. • Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. • Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas • Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se Modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986. • Resolución de 31 de enero de 1995, de la Secretaría de Estado de Interior, por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones. (BOE de 14 de febrero de 1995)			
ESPACIOS INCLUIDOS			
Se incluye el dominio público hidráulico en torno al único cauce importante del municipio que es el Río Iregua.			
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER			

El único cauce existente en Villamediana de Iregua es el del Río Iregua, el tramo de Río que atraviesa el municipio es relativamente largo, cruzándolo en su extremo occidental, suroeste a noreste. Supone no obstante un elemento importante para el paisaje del municipio, siendo un elemento importante para el riego de las huertas de la zona. La vegetación de ribera está marcada por la existencia de plantaciones de chopo y la invasión de superficies agrícolas. Pero existen también zonas naturalizadas que además de estar formadas por álamo negro, álamo blanco y sauce blanco principalmente, cuentan con la presencia de alisos junto a fresnos y olmos. Se trata de un ecosistema de gran valor ecológico al tratarse de una formación que muestra la vegetación natural y desempeña un importante papel en la dinámica fluvial. Su arbolado debe ser preservado, así como la franja de vegetación arbustiva que los cierra.

CRITERIOS GENERALES DE USO

Los usos a realizar en estas zonas serán usos que eviten la alteración del cauce fluvial y que no supongan obstáculos para el correcto discurrir de las aguas.
En el caso de que determinen que no existe riesgo de inundación, o que este riesgo es evitable a través de las medidas correspondientes que se establezcan, el régimen que se aplicará a las citadas parcelas será el del Suelo No Urbanizable que subyace a la presente categoría correspondiente a la zona donde se ubica la parcela.

AFECCIONES

Alrededor del Dominio Público Hidráulico de cauces se establecen dos áreas de afección (cuya clasificación y calificación urbanística estará determinada por el suelo que transcurren, no siendo por tanto SNUEDP: C) de acuerdo al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, Ley de aguas:

- Zona de servidumbre: 5 metros a cada lado del cauce, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- Zona de policía: 100 metros a cada lado del cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

El ámbito territorial de estas afecciones queda reflejado en el plano T04 Afecciones del Suelo de las presentes Normas Urbanísticas.

5. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)

5.1. SNUG POR VALORES SIGNIFICATIVOS (Art. 46.a LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no estar incluidos en ninguna figura de protección de rango regional o nacional, cuentan con valores significativos a escala local. El objetivo de esta categoría de suelos ha de ser el de proteger estos valores de forma que las actividades que se realicen en los mismos no los altere o elimine. Se incluyen dentro de estos suelos elementos naturales, productivos y algunos elementos de interés a escala local.

Los suelos protegidos por Valores Significativos en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Agrícolas (SNUGVS: A).

S.N.U. GENÉRICO POR VALORES SIGNIFICATIVOS (Art.46a LOTUR)			
Categoría	Subcategoría	Denominación	Código
SNU Genérico	Por Valores Significativos	Agrícolas	SNUGVS:A
			
ESPACIOS INCLUIDOS			
Se incluye dentro de este suelo toda la zona destinada actualmente al cultivo secano y de regadío			
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER			
Esta zona que ocupa la mayor parte del municipio de Villamediana de Iregua, se sitúa principalmente al este del núcleo urbano, hasta el límite del término municipal. Se corresponde con una superficie ocupada por cultivos de cereales en su mayoría, así como cultivos industriales y de hortalizas. Son terrenos con pendientes suaves, donde el acceso de agua para el riego se obtiene a través de toda una red de acequias y arroyos del entorno. Los principales valores a proteger en estos suelos son el potencial productivo del suelo, el paisaje agrícola tradicional y la infraestructura agraria.			
CRITERIOS GENERALES DE USO			
Estos suelos estarán destinados al cultivo agrícola evitando la instalación de edificaciones e infraestructuras que puedan suponer la degradación del recurso del suelo y de la belleza paisajística.			
NORMATIVA PROPIA DEL PLAN			

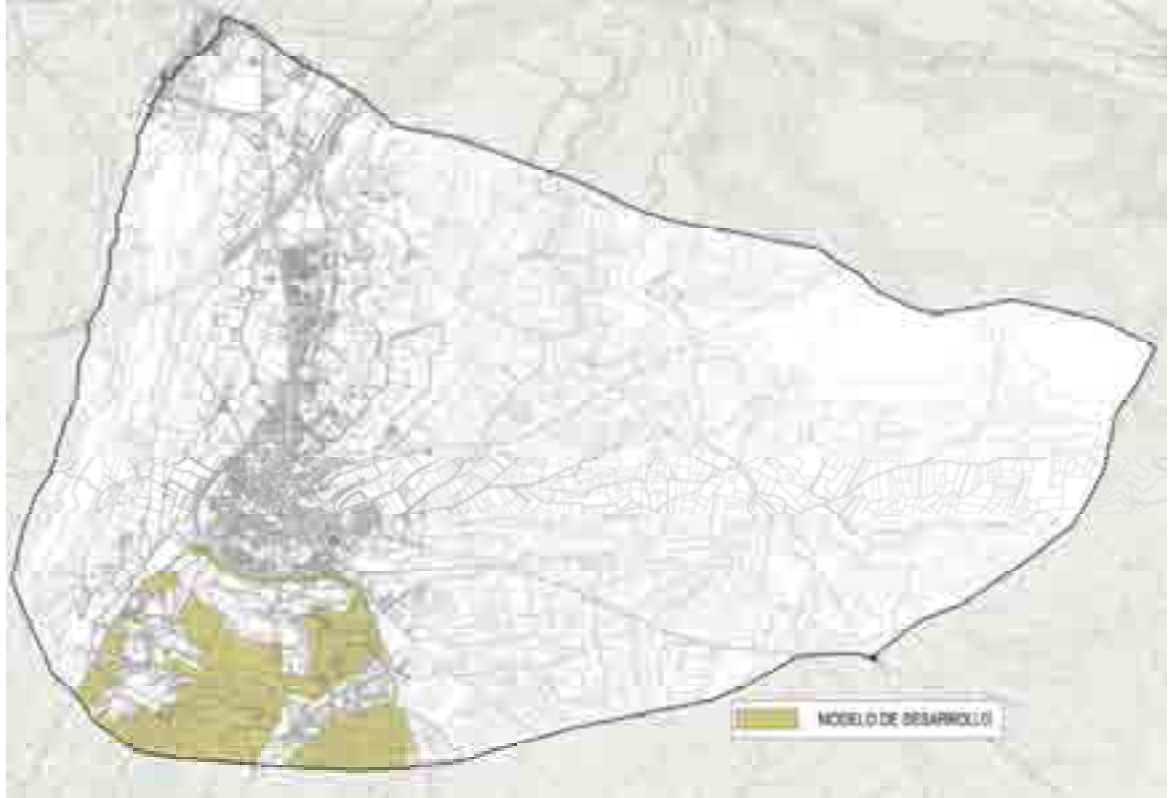
Los usos y actividades permitidas, autorizables o prohibidas serán de conformidad con lo señalado en el Cuadro-resumen contenido en el presente Anexo.

5.2. SNUG POR INADECUACIÓN PARA SU DESARROLLO URBANO (Art. 46.b LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no contar con elementos destacables o singulares dentro del ámbito municipal, son suelos que cuentan con alguna limitación para usos urbanos o no encajan en el modelo de desarrollo que se ha planteado para este Plan General.

Los suelos protegidos por Inadecuación para su Desarrollo en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Modelo de desarrollo (SNUGIDU: MD).
- Riesgo Geomorfológico (SNUGIDU: RG)

S.N.U. GENÉRICO POR INADECUACIÓN PARA SU DESARROLLO URBANO (Art.46b LOTUR)			
Categoría	Subcategoría	Denominación	Código
SNU Genérico	Por Inadecuación para su Desarrollo Urbano	Modelo de Desarrollo	SNUGIDU: MD
			
ESPACIOS INCLUIDOS			
Se incluyen zonas que sin contar con valores significativos se encuentran alejadas del casco urbano, no encajando su desarrollo con el modelo de desarrollo concéntrico en torno al núcleo central. Comprenden los terrenos situados al sur del núcleo habitado, concretamente las parcelas libres de edificaciones aisladas junto a los asentamientos dispersos del municipio.			
DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN			
Se pretende con esta clasificación de suelo una continuidad de los corredores ecológicos que actualmente existen en la zona, y que garantizarían una permeabilidad en los asentamientos dispersos, evitando la colmatación de este entorno rural por edificaciones aisladas.			
CRITERIOS GENERALES DE USO			
Se permitirán los usos que en estas zonas se realicen en la actualidad, como son cultivos y producción agrícola. Se evitarán con carácter general los usos constructivos.			
NORMATIVA PROPIA DEL PLAN			

Los usos y actividades permitidas, autorizables o prohibidas serán de conformidad con lo señalado en el Cuadro-resumen contenido en el presente Anexo.
--

S.N.U. GENÉRICO POR INADECUACIÓN PARA SU DESARROLLO URBANO (Art.46.b LOTUR)			
Categoría	Subcategoría	Denominación	Código
SNU Genérico	Por Inadecuación para su Desarrollo Urbano	Riesgo Geomorfológico	SNUGID U:RG
			
ESPACIOS INCLUIDOS			
Se incluyen en esta categoría los suelos que cuentan con pendientes en las que la realización de actividades urbanísticas puede suponer una alteración de la geomorfología de la zona así como la generación de riesgos de erosión significativos. Estas zonas se localizan en las laderas centrales del municipio al norte del núcleo en torno a la cantera hasta la autopista AP-68 y otra franja de terreno al Noreste del Término Municipal próxima a la Rad.			
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER			
Todos los ámbitos presentes en esta categoría de suelo se corresponden con laderas donde encontramos zonas con pendientes superiores al 20%. La actividad agrícola no se ha desarrollado en la mayor parte de estos terrenos y únicamente se localiza en las zonas de menor pendiente, adaptándose a la geomorfología del terreno. Las zonas de mayor pendiente suelen estar ocupadas por masas de vegetación que simultanean un valor ecológico y edáfico ya que fijan los suelos y evitan o al menos ralentizan la acción de los agentes erosivos. En algunos casos, las actividades agrícolas han roturado esta vegetación en zonas con pendientes superiores al 30% lo que conlleva un elevado riesgo de erosión del terreno. Los desprendimientos también están condicionados por la pendiente y por los materiales que conforman el suelo. Las zonas de mayor riesgo por tanto son las zonas situadas cerca de pendientes elevadas que incrementan la energía cinética de los desprendimientos y que pueden conllevar una mayor afección sobre los entornos urbanos. La ubicación de construcciones y la creación de accesos a las mismas en las zonas de mayor pendiente, conllevarían elevados movimientos de tierras y supondría una alteración significativa de la geomorfología y el paisaje de la zona. En estas zonas se han realizado ya algunas labores de reforestación mediante la plantación de pinos que, tienen un			

elevado valor para la fijación del suelo y para el fomento de la biodiversidad.

CRITERIOS GENERALES DE USO

Los usos a realizar en estas zonas estarán orientados a mantener el uso agrícola en las zonas de menor pendiente y que en la actualidad ya cuentan con zonas cultivadas. También se orientarán a proteger y recuperar la vegetación en las zonas con pendientes elevadas (superiores al 20%). En estas zonas se limitarán de forma estricta las actividades constructivas, de manera que se evite la alteración de la geomorfología y el paisaje de estas zonas.

NORMATIVA PROPIA DEL PLAN

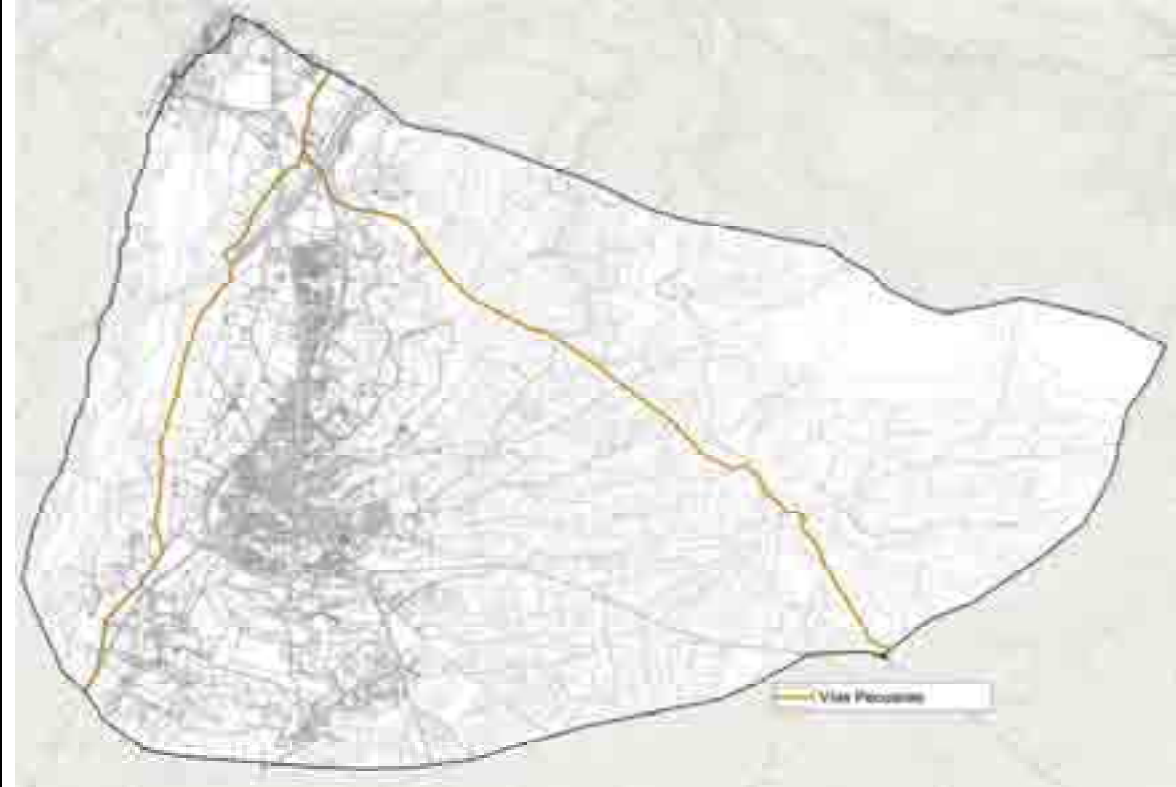
Los usos y actividades permitidas, autorizables o prohibidas serán de conformidad con lo señalado en el Cuadro-resumen contenido en el presente Anexo.

6. AFECCIONES

Existen una serie de afecciones que implican cierta regulación de los usos y actividades afectando en mayor medida al suelo no urbanizable aunque en algunos casos también afectan al suelo urbano y urbanizable, que pese a no ser categorías de suelo ya que no cumplen los requisitos para ser considerados como tales según la LOTUR, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de implantar usos y actividades en todo el ámbito territorial que conforman.

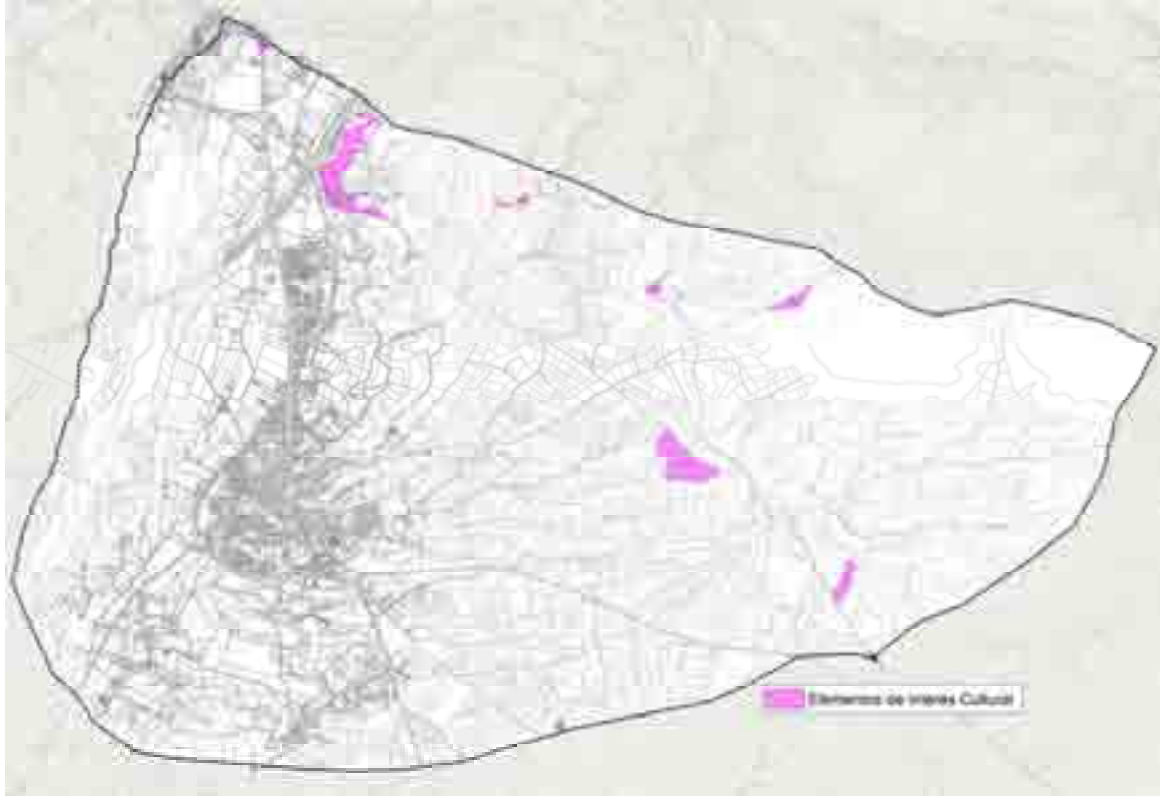
Las afecciones tenidas en cuenta en el Suelo de Villamediana de Iregua son:

- Vías Pecuarias (**A: VP**).
- Elementos Culturales (**A: C**).
- Inundabilidad (**A: IN**).
- Infraestructuras Locales (**A: IL**).
- Otras Infraestructuras (**A: OI**).
- Abastecimiento y Saneamiento (**A: AS**).
- Zonas de Protección Acústica Especial (**A: PA**).
- Reserva Vías de Comunicación (**A: RV**).

AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Vías Pecuarias	A:VP
	
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS	
• Ley 3/1995, de 23 marzo, Ley de vías pecuarias. • Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.	
ESPACIOS INCLUIDOS	
Se incluye en esta categoría de suelo dos recorridos principales que discurren por el Término de Villamediana de Iregua, uno paralelo al cauce del Río Iregua por su margen derecha, y el otro que entra por el extremo sur-este del Término y sale por la zona norte de la cantera en desuso hasta conectar con la otra vía pecuaria.	
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER	
La red de Vías Pecuarias de La Rioja cumple, o puede llegar a cumplir una función importante de interconexión entre diversas áreas de la geografía regional y de relación con regiones limítrofes, amén de ser un importante elemento etnológico-cultural. Presentan un valor indudable a nivel turístico y de ocio y en las zonas más humanizadas pueden servir o apoyar a futuros corredores ecológicos.	

CRITERIOS GENERALES DE USO

Se permitirán actuaciones orientadas a mantener y conservar el estado de estas vías de circulación del ganado de forma que los usos que se desarrollen no alteren o perjudiquen el correcto tránsito del ganado. Serán compatibles así mismo actividades de senderismo o desplazamientos con fines deportivos (ciclista, ecuestre...) no motorizados, respetando ante todo el tránsito ganadero.

AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Elementos de Interés Cultural	A:C
	
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS	
• Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.	
ESPACIOS INCLUIDOS	
Se incluyen dentro de este suelo los yacimientos incluidos en el catálogo de yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos del Gobierno de La Rioja y que pueden tener una significación a escala municipal, por valores culturales o etnográficos:	
• 168-03 Ermita de San Cristóbal (A) • 168-04 Ermita de Santa Eufemia (B) • 168-05 La Era (C) • • 168-07 La Tejera (D) • 168-11 Los Templarios (E) • 168-18 Trujal (F)	

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 168-01 Valsalado (1)• 168-02 Cerro de Santa María de la Cuesta (2)• 168-06 La Morlaca o Valdelubriga (3)• 168-08 La Venta (4)• 168-09 Las Cortes (5)• 168-10 Las Norias (6)• | <ul style="list-style-type: none">• 168-12 Los Tollos I (7)• 168-13 Los Tollos II (8)• 168-14 Molino de Abajo (9)• 168-15 Molino de Arriba (10)• 168-16 Puente Madre sobre el Río Iregua (11)• 168-17 San Vicente (12) |
|--|---|

DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER

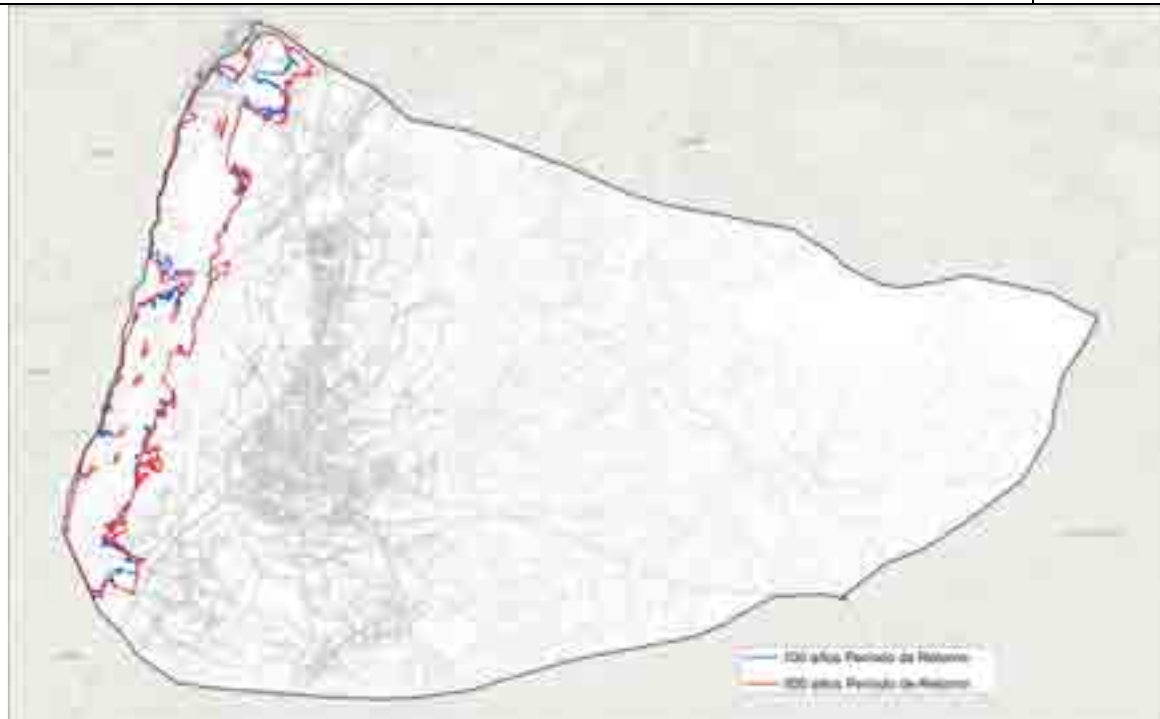
Los valores a proteger son los culturales y etnográficos, desde los declarados como Bienes de Interés Cultural, hasta aquellos que sin tener un valor supramunicipal tienen significación para el municipio.

CRITERIOS GENERALES DE USO

Se evitará los usos que puedan alterar el elemento protegido y se recogerá lo establecido por la Ley de Patrimonio de la Rioja. Se establecerá en el entorno en el que se encuadra, al menos, una banda de protección que se definirá en función del elemento protegido.

Todos los usos o intervenciones que se planteen para las parcelas afectadas por los yacimientos incluidos en esta afección deberán ser previamente comunicadas a la Dirección General de Cultura que establecerá las cautelas oportunas en cumplimiento de la legislación vigente.

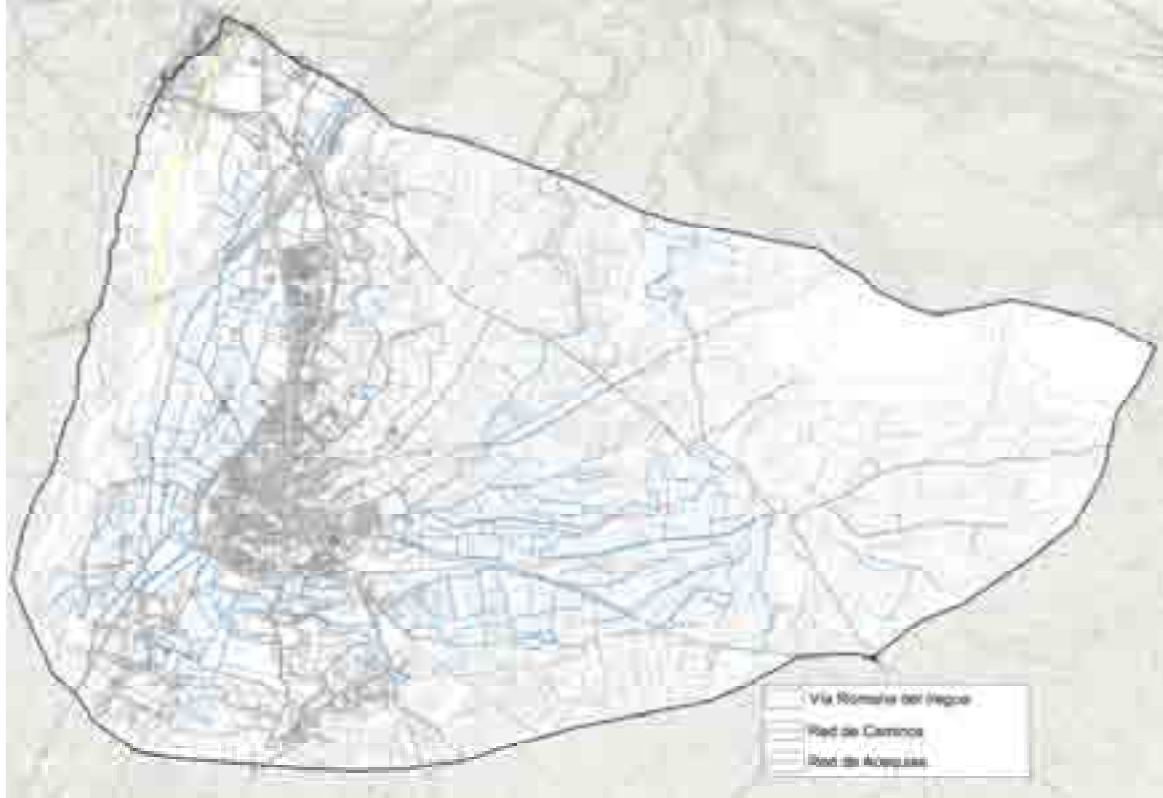
Las fichas de catálogo contendrán la reseña histórica del inventario, se indicará particularizadamente que los escudos están sometidos al régimen de los BIC por Decreto 571/1963 de 14 Marzo y todas las obras a realizar en los edificios catalogados deben contar con el informe previo y vinculante del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

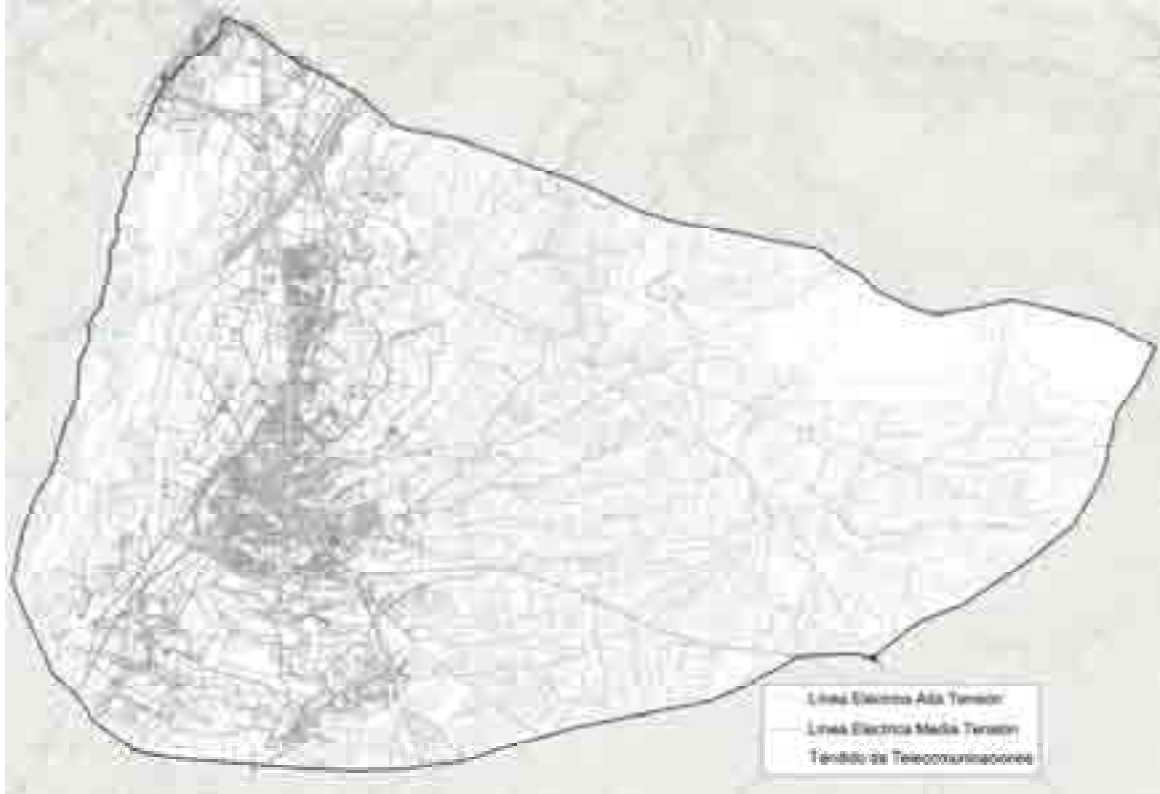
AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Inundabilidad	A:IN
	
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS	
• Ley 1/2011 de Protección Civil y Emergencias de la Comunidad Autónoma de la Rioja. • Decreto 137/2011 por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de la Rioja. • Real Decreto 9/2008 de 11 de enero por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico	
ESPACIOS INCLUIDOS	
Todas aquellas zonas inundables delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de cien y de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas. Las afecciones de inundabilidad quedan recogidas en el plano T04 Afecciones.	
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER	
Permitir el flujo horizontal de las aguas, evitando el riesgo en el entorno en episodios de inundación , principalmente para los usos residenciales.	
CRITERIOS GENERALES DE USO	
En los suelos urbanos o urbanizables incluidos en los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, la construcción u ordenación de la edificación quedará condicionada a la elaboración de estudio de inundabilidad del ámbito según los criterios definidos por SOS Rioja. A su vez se deberá elaborar un estudio geotécnico que determine las necesidades de cimentación en las construcciones y del refuerzo y	

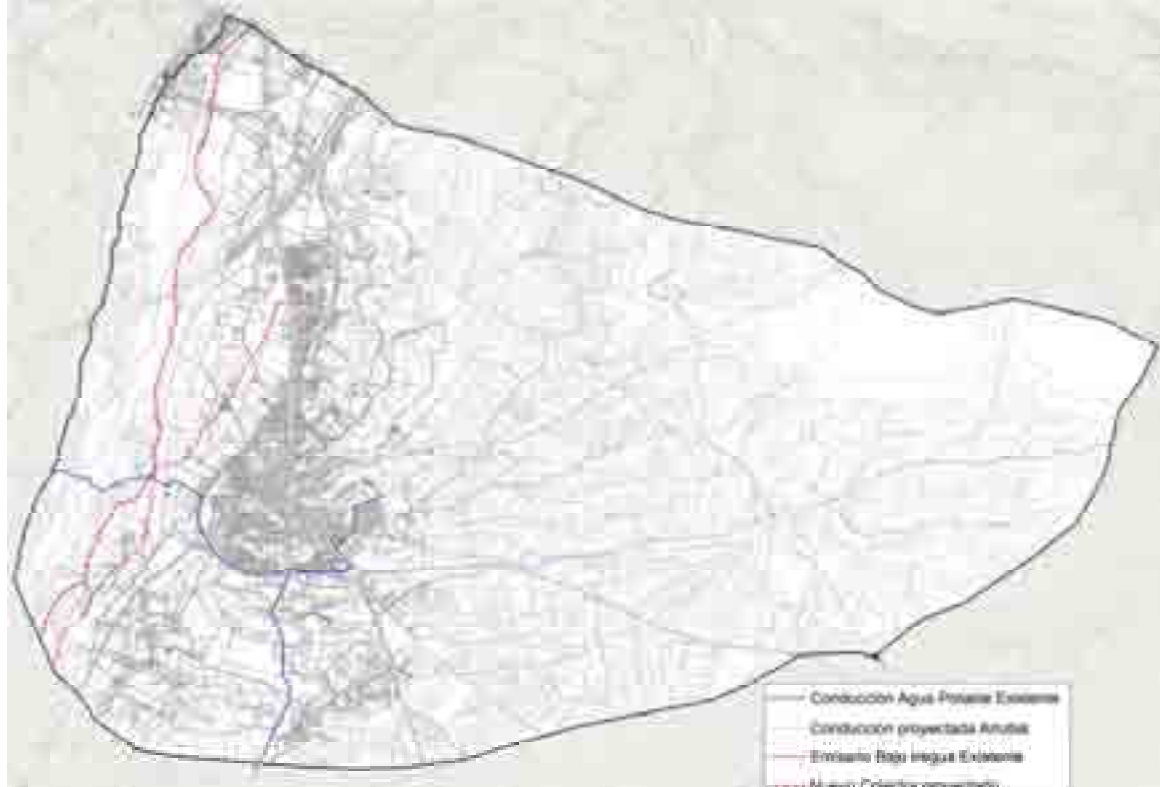
consolidación del ámbito espacial de intervención urbanística con las medidas estructurales que se consideren, condicionadas estas en lo que proceda a los criterios del organismo hidrográfico de cuenca.

En base a las consultas realizadas a SOS-RIOJA y a la Confederación Hidrográfica del Ebro (en adelante CHE), las actividades y usos constructivos y las que impliquen movimientos de tierra, que vayan a situarse en ámbitos incluidos en la afección necesitarán, como requisito previo al resto de autorizaciones municipales y autonómicas, realizar una consulta para que estos organismos determinen la necesidad o no de realizar un estudio de inundabilidad en detalle, de la parcela o parcelas donde vayan a ubicarse, con el fin último de que este organismo oficial determine si ese espacio se encuentra bajo riesgo de inundación.

En licencias, escrituras de transmisión (compraventa, cesiones etc), instrumentos de gestión (reparcelación, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación o urbanizaciones debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.

AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Infraestructuras Locales	A:IL
	
ESPACIOS INCLUIDOS	
• Se incluyen dentro de este suelo las redes de caminos y de acequias del municipio , la senda romana del Iregua.	
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER	
La gestión y protección de las infraestructuras locales es competencia del municipio, por lo que el planeamiento debe de incluir estas construcciones. Las infraestructuras locales como son los caminos y acequias son indispensables para el correcto aprovechamiento del territorio municipal, por lo que se deber evitar la intrusión en su trazado y en su zona área más próxima.	
CRITERIOS GENERALES DE USO	
Se evitarán acciones constructivas y que supongan movimiento de tierra en el entorno inmediato de estas infraestructuras dejando una banda de protección de tres metros desde el eje del camino y dos desde el eje de la acequia. Las actividades agrícolas deberán respetar esta banda de protección de forma que se evite el labrado de los caminos y del entorno de las acequias.	

AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Otras Infraestructuras	A:OI
 Línea Eléctrica Alta Tensión Línea Eléctrica Media Tensión Tendido de Telecomunicaciones	
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS	
• Ley 54/1997, de 27 noviembre, Ley del Sector Eléctrico, o normativa que lo sustituya.	
ESPACIOS INCLUIDOS	
Se incluyen las líneas eléctricas presentes en el municipio.	
DESCRIPCION Y VALORES A PROTEGER	
Las infraestructuras de abastecimiento de energía son vitales para el correcto funcionamiento de los municipios, siendo precisa su protección como así establece la diferente normativa sectorial. Se debe proteger el trazado de estas infraestructuras tanto si se trata de un trazado aéreo como un trazado subterráneo, así como las diferentes instalaciones asociadas a estas infraestructuras.	
CRITERIOS GENERALES DE USO	
Los usos y actividades deberán respetar la funcionalidad y el mantenimiento de estas infraestructuras.	

AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Abastecimiento y Saneamiento	A:AS
	
ESPACIOS INCLUIDOS	
Esta afección incluye las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento dispuestos en el suelo no urbanizable de Villamediana de Iregua. Dichas infraestructuras incluyen las redes de abasteciendo y saneamiento (tuberías, colectores, etc), así como el resto de infraestructuras (depósitos). Se han incluido las instalaciones de agua potable y agua residual existentes. También se incluye en esta afección la instalación del nuevo emisario del bajo Iregua previsto en el "Proyecto del Emisario del Bajo Iregua" así como la instalación de agua potable prevista en el "Proyecto de abastecimiento de agua a diversos municipios de la Comunidad Autónoma de la Rioja (Subsistema del Bajo Iregua)" ambos redactados por el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja, con fecha de 1 de Julio de 2010 y Agosto del 2008 respectivamente.	
DESCRIPCIÓN Y VALORES A PROTEGER	
Las infraestructuras contenidas en esta ficha de afecciones son en su mayor parte tuberías enterradas. Las infraestructuras de abastecimiento se encuentran protegidas frente a la contaminación de agua potable por ser subterráneas y encontrarse protegidas por la propia entubación, a su vez también se incluye el depósito de abastecimiento. Las captaciones de agua potable para el municipio de Villamediana de Iregua se encuentran fuera del municipio. La captación de agua existente en la actualidad se ubica en el municipio de Lardero, la captación prevista incluida en el Subsistema del Bajo Iregua se ubica en el municipio de Viguera.	
CRITERIOS GENERALES DE USO	

Los usos y actividades deberán respetar la funcionalidad y el mantenimiento de estas infraestructuras.

En relación con las captaciones de agua, se establecen los siguientes perímetros de protección:

- a) Se establece un perímetro de protección para captaciones de agua de 50 metros, en los que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.
- b) Se establece un perímetro de protección para los depósitos de agua de 20 metros, en los que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.
- c) Se establece un límite de protección de 15 metros a cada lado de las conducciones desde las captaciones hasta los depósitos de agua, en las que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.

AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Zonas de Protección Acústica Especial	A:PA
NORMATIVA QUE AFECTA A ESTOS ESPACIOS	
• Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido. • Real Decreto 1367/2007, de 19 octubre, Desarrolla la Ley 37/2003, de 17-11-2003 (RCL 2003\2683), del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.	
ESPACIOS INCLUIDOS	
Se incluyen todos los espacios calificados en zonas de incompatibilidad o de limitación acústica, zonas de servidumbre acústica y zonas de Protección Acústica Especial, según quedan definidas en la Ley 37/2003 y en el Real Decreto 1367/2007. El ámbito de esta afección así como de la Zonificación Acústica queda recogido en el plano T-05 y viene determinada por los Mapas de Ruido que se recogen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental que acompaña el presente documento.	
DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	
Prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente.	

Las Zonas de Incompatibilidad de prioridad alta en el suelo urbanizado existente y las Zonas de Limitaciones Acústicas en los nuevos desarrollos urbanísticos vienen definidos en los Planes de Acción de Ruido de las Carreteras de La Rioja y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental que acompaña el presente documento.

Se consideran servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos aplicables de calidad acústica, aun observándose por los emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por la Administración pública competente.

CRITERIOS GENERALES DE USO

En las zonas de incompatibilidad de prioridad alta la concesión de licencias de nueva construcción de viviendas quedará condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en el art. 20.2. de la ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido, con un OCA de Ln 55dB y en los nuevos desarrollos un OCA de Ln 50dB.

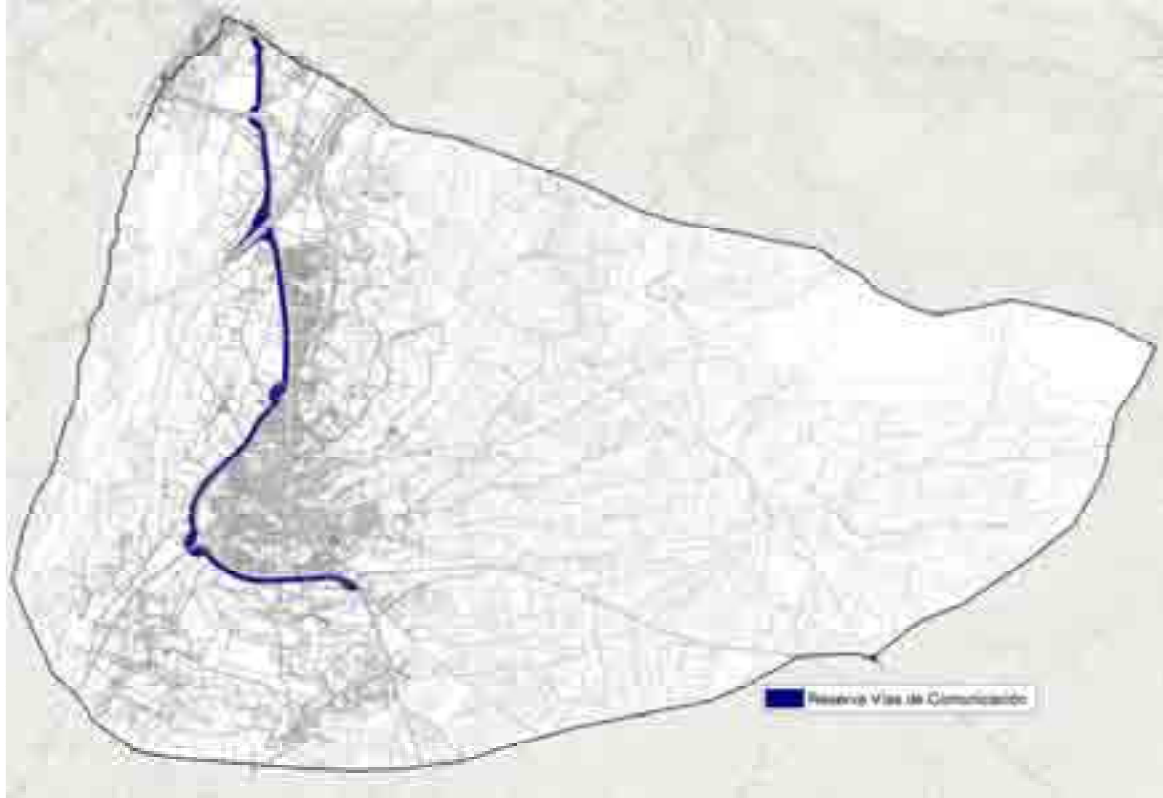
En las zonas de servidumbre acústica mientras no se desarrollen los planes zonales se ejecutarán las condiciones adicionales establecidas en los Planes de Acción de Ruido de las Carreteras de La Rioja.

En el suelo urbano existente se ha definido un Plan Zonal denominado PZ4 debiendo el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua en un plazo de 8 años cumplir los Objetivos de Control Acústico (OCA) mediante las siguientes medidas entre otras:

- Instalación de Pantallas Acústicas en todo el frente de la carretera LR-250
- La Ejecución de esta medida será compatible con el Plan de Acción aprobado por el Gobierno de la Rioja, sin perjuicio de los convenios que se puedan establecer con los organismos sectoriales competentes.
- En principio la valoración de esta medida asciende a 420.000€

Para edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecido en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas u otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los desarrollos urbanos que se planteen en las parcelas afectadas por las servidumbres acústicas deberán ser previamente informados por la Dirección General competente en materia de contaminación acústica y por los órganos titulares de carreteras.

AFECCIONES	
Tipología de Afección	Código
Reservas Vías de Comunicación	A:RV
	
ESPACIOS INCLUIDOS	
• Se incluye la reserva de suelo para el desdoblamiento de la LR-250 y para el enlace con la AP-68	
DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	
Se recoge el ámbito de afección de la alternativa planteada de forma que se articule un sistema de protección urbanística que no obstaculice los trámites de desarrollo del futuro del desdoblamiento de la carretera LR-250 y el nudo de enlace de la carretera LR-250 con la Autopista AP-68, convirtiéndose en la nueva circunvalación del Área Metropolitana de Logroño. Esta banda de afección permite que el proyecto pueda ajustarse al terreno consiguiendo que este sea más adecuado a la morfología del mismo y evite movimientos de tierra innecesarios o afecciones ambientales evitables	
CRITERIOS GENERALES DE USO	
El régimen de usos no constructivos, mientras no se concrete el diseño del nudo, será el que establezcan los suelos que subyacen a esta categoría. Los usos constructivos estarán prohibidos en cualquiera de los casos.	

CUADRO RESUMEN I	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL				SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		
	LEGISLACIÓN SECTORIAL		DOMINIO PÚBLICO		VALORES SIGNIFICATIVOS	INADECUACIÓN PARA SU DESARROLLO URBANO	
	HUERTA TRADICIONAL DEL IREGUA	RIBERAS DE INTERES PAISAJISTICO	PROTECCIÓN A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN	CAUCES	AGRÍCOLAS	MODELO DE DESARROLLO	RIESGO GEOMORFOLÓGICO
Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos							
Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola “Casillas”	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable*	Prohibido	Prohibido
Invernaderos y viveros	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Naves para el cultivo del champiñón y otros cultivos agrícolas	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Actividades relacionadas con la primera transformación de productos agrícolas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Bodegas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Vallados para ganado con elementos no de obra	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
Aprovechamientos agrícolas	Permitido	Permitido	Autorizable	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido*
Transformaciones agrarias	Permitido	Permitido	Autorizable	Prohibido	Autorizable*	Autorizable*	Autorizable*
Roturación	Permitido	Permitido	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido
Pastoreo	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Permitido	Prohibido
Mejora de masas forestales	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Tratamientos fitosanitarios	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
Quema de vegetación	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Explotación maderera	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Permitido	Prohibido
Corta a hecho	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Otros aprovechamientos forestales	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
Repoblaciones forestales	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable*	Autorizable*	Autorizable*
Circulación de vehículos fuera de pista	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Aparcamiento público	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Apertura de pistas y caminos	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Abancalamientos	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Acopio y depósito de materiales de forma temporal	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
Acopio y depósito de materiales de forma permanente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Vertido de residuos no peligrosos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Actividades de tratamiento y reciclaje de residuos de demolición	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Movimientos de tierras y actividades extractivas							
Captación de agua	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Extracción de gravas, arenas	Prohibido	Prohibido	Prohibido**	Prohibido	Autorizable	Prohibido**	Autorizable*

Extracciones mineras subterráneas	Prohibido	Prohibido	Prohibido**	Prohibido**	Autorizable*	Prohibido**	Autorizable*
-----------------------------------	-----------	-----------	-------------	-------------	--------------	-------------	--------------

* Ver Condiciones particulares de uso y edificación

CUADRO RESUMEN II

	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL				SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		
	LEGISLACIÓN SECTORIAL		DOMINIO PÚBLICO		VALORES SIGNIFICATIVOS	INADECUACIÓN PARA SU DESARROLLO URBANO	
	HUERTA TRADICIONAL DEL IREGUA	RIBERAS DE INTERES PAISAJISTICO	PROTECCIÓN A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN	CAUCES	AGRÍCOLAS	MODELO DE DESARROLLO	RIESGO GEOMORFOLÓGICO
Obras públicas e infraestructuras en general							
Dragado	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Infraestructuras de defensa (diques, escolleras, etc.)	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Limpieza de cauces y orillas	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Actividades destinadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Actividades destinadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial, así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio							
Edificación vinculada al ocio y actividades lúdicas o culturales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Edificación vinculada a la acampada	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido
Adecuaciones naturalistas y recreativas y parques rurales	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable*
Instalaciones deportivas en medio rural	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable*	Autorizable*	Prohibido
Instalaciones permanentes de restauración	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable*	Autorizable*	Prohibido
Edificaciones destinadas a la hostelería	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable*	Autorizable*	Prohibido
Edificaciones y obras de conservación de los elementos culturales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Acampada libre	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Acampada juvenil	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Actividades recreativas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Actividades comerciales ambulantes	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales							
Actividades de producción industrial destinadas a la primera transformación de productos agrarios	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Grandes Bodegas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido
Actividades artesanales dedicadas a la manipulación, envasado y primera transformación de productos agropecuarios	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizado	Prohibido	Prohibido

* Ver Condiciones particulares de uso y edificación

** "sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que disponga de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial".

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Las Normas Urbanísticas del PGM se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en Título VII de la LOTUR, que regula la disciplina urbanística.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Se deroga cuanta normativa municipal resulte contraria a la presente Normativa.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Normativa entrará en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de la aprobación definitiva del texto íntegro del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua y del articulado del mismo.

Villamediana de Iregua, Mayo de 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a large loop, enclosed within a hand-drawn oval shape.

Roberto García Berlanga, arquitecto