

**NORMAS URBANÍSTICAS
REGIONALES DE LA RIOJA**

Gobierno de La Rioja

Consejería de Obras Públicas y Urbanismo

INDICE

MEMORIA

| | |
|---|----|
| 0. Presentación | 13 |
| 1. Conveniencia y oportunidad | 13 |
| 2. Fines y objetivos de su promulgación | 14 |
| 3. Ambito territorial | 14 |
| 4. Núcleos de población | 14 |
| 5. Relación e incidencias de las Normas Urbanísticas Regionales con el planeamiento que contemplan | 14 |
| 5.1. En cuanto a la ordenación | 14 |
| 5.2. En cuanto a la urbanización | 15 |
| 5.3. En cuanto a la edificación | 15 |
| 6. Previsiones mínimas para centros, servicios y otros fines de interés público y social | 15 |
| 7. Participación Pública | 16 |
| A) Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja | 17 |
| B) Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja | 17 |
| C) RENFE | 18 |

NORMATIVA

| | |
|---|----|
| TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES | 21 |
| TITULO II. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO URBANO | 22 |
| Capítulo 1. Concepto y requisitos del suelo urbano | 22 |
| Capítulo 2. Condiciones generales de uso | 22 |
| Capítulo 3. Condiciones generales de edificación | 24 |
| Sección Primera: Condiciones de parcela | 24 |
| Sección Segunda: Alineaciones y rasantes | 24 |
| Sección Tercera: Alturas de los edificios | 26 |
| Sección Cuarta: Altura de las plantas | 28 |
| Sección Quinta: Patios | 28 |
| Sección Sexta: Cuerpos volados | 34 |
| Sección Séptima: Retranqueos | 36 |
| Sección Octava: Fondo edificable | 36 |
| Sección Novena: Condiciones estéticas | 36 |
| Sección Décima: Condiciones técnicas y de habitabilidad | 39 |
| Capítulo 4. Condiciones generales de urbanización | 41 |
| Sección Primera: Abastecimiento de Agua | 41 |
| Sección Segunda: Saneamiento y Alcantarillado | 43 |
| Sección Tercera: Suministro de energía eléctrica | 45 |
| Sección Cuarta: Alumbrado exterior | 46 |
| Sección Quinta: Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano | 47 |

| | |
|---|----|
| TITULO III. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZARLE | 49 |
| Capítulo 1. El Concepto de Suelo no Urbanizable | 49 |
| Capítulo 2. Núcleo de población | 49 |
| Capítulo 3. Condiciones generales de uso | 50 |
| Capítulo 4. Condiciones generales de edificación y regulación de servicios | 51 |
| Capítulo 5. Condiciones particulares de uso y edificación | 53 |
| | |
| TITULO IV. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZARLE EN ESPACIOS DE CATALOGO | 65 |
| TITULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS | 65 |
| TITULO VI. NORMAS DE RÉGIMEN JURÍDICO | 66 |
| Capitulo 1. Licencias urbanísticas | 66 |
| Capitulo 2. Documentación exigible | 67 |
| Capitulo 3. Tramitación de licencias | 68 |
| Capitulo 4. Licencias de apertura de industrias y actividades | 69 |
| Capitulo 5. Parcelaciones | 69 |
| Capitulo 6. Conservación de las edificaciones | 70 |
| Capitulo 7. Declaración de ruina | 70 |
| ANEXOS | |
| ANEXO 1. RELACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS DE LA RIOJA | 75 |
| ANEXO 2. PROPUESTA DE PROGRAMA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL | 81 |
| ANEXO 3. METODOLOGÍA ORIENTATIVA PARA LA DEUMITACION DEL SUELO URBANO | 84 |
| ANEXO 4. PREVISIONES MINIMAS PARA CENTROS Y SERVICIOS DE INTERÉS PUBLICO | 86 |

MEMORIA

0. PRESENTACIÓN

El Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de La Rioja dicta las presentes "Normas Urbanísticas regionales de La Rioja" al amparo de lo dispuesto en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1978 de 9 de abril.

Se formulan a tenor de las facultades establecidas por los artículos 3-I b y 70 de la Ley del Suelo y 150 del Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, con las determinaciones y contenido que especifican los artículos 71-3 LS, 88-3a, 90 y 96 RP.

Las regulaciones que contienen, con el alcance y límites de ámbito de aplicación que se fijan, son de aplicación general en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja. De acuerdo con los artículos 2 y 3 LS, establecen las determinaciones de la actividad urbanística cualquiera que sea su naturaleza. Son, por lo tanto, de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración (artículo 57 LS), sin que la aprobación de las mismas limite a los distintos Departamentos ministeriales ni Congojarlas en el Ejercicio de sus propias competencias, según la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La Comunidad Autónoma de La Rioja ha emprendido en los últimos años la labor de completar la ordenación territorial y urbanística del barítono regional. Dentro de esta labor se enmarcan por una parte los esfuerzos por ir desarrollando el planeamiento urbanístico municipal de los principales núcleos riojanos, y por otra parte, la adopción de normas de carácter más general que sirvan para dotar a la totalidad del territorio de una cierta uniformidad de tratamiento y pare suplir las deficiencias o carencias del planeamiento estrictamente local. Esta tarea se considera tanto mas importante cuanto que se reconoce desde un principio la imposibilidad a corto y medio plazo de dotar a todos los Entes Locales de su correspondiente planeamiento municipal, dadas las características del sistema de población riojano.

Es en este contexto que debe situarse la elaboración de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito regional, ya que con ellas viene a atajare. una doble problemática. En primer lugar lea Normas, en su calidad de Subsidiarla vienen a rellenar los huecos que deja el planeamiento municipal en la cobertura del territorio regional, garantizando ni que todos los suelos de la Comunidad Autónoma contarán con algún tipo de normativa urbanística. Si bien puede considerara deseable que todos lo municipios, independientemente de su tamaño y condiciones, cuenten con su propia planificación urbanística de ámbito municipal, lo cierto es que este empeño no resulta hoy viable a la luz de los recursos de todo tipo disponibles.

Por ello, y ante esta constatación de la imposibilidad de garantizar a corto y medio plazo la cobertura urbanística de la totalidad del territorio regional, a ha optado por suplir la ausencia de planes locales mediante una norma regional que aporte los criterios y normas más importantes pare garantizar un mínimo de ordenación en el interior de la Comunidad Autónoma.

Se da cumplimiento con ello a los objetivos establecidos en el artículo 68.3 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que expresamente prevé la elaboración de Normas Subsidiarias con las finalidades siguientes:

"Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable a los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal".

No es otro el propósito que se ha perseguido con la elaboración de las presentes Normas regionales, en la creencia de que la ausencia total de regulación urbanística provoca desigualdades en el tratamiento del territorio que pueden provocar situaciones de agravio comparativo y generan un desorden urbanístico que puede extenderse a todo el territorio.

En segundo lugar las Normas se plantean con carácter Complementario, por entender que la ordenación contenida en los planes generales y normas subsidiarias no siempre contempla con el detalle necesario determinados problemas, o deja lugar a interpretaciones que deben orientarse y homogeneizara. Se cumple así el objetivo previsto por el artículo 88.2 del Reglamento de Planeamiento, que define las Normas Complementarias como instrumento para "regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados" por el planeamiento municipal.

En su conjunto las Normas Regionales constituyen una expresión de la voluntad ordenadora de la Administración regional, que pretende dejar constancia de los criterios que habrán de orientar la aplicación de la normativa urbanística en su territorio y acotar algunos de los temas fundamentales en aquellos lugares a donde no pueda llegar de momento el planeamiento municipal.

2. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN

Aparte de las finalidades básicas que se expresan en el apartado anterior, las Normas Urbanísticas Regionales tienen una serie de otros objetivos como:

- Definir el programa de planeamiento municipal asignando a cada término la figura adecuada en función de su problemática urbanística y de las tendencias observadas.
- Definir las condiciones, características y tramitación de las obras de infraestructura y de las edificaciones que se ejecuten tanto en el medio urbano como en el rural.
- Identificar los suelos que están afectados por alguna legislación sectorial.
- Especificar las condiciones que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las distintas áreas con problemática urbanística homogénea.

Especialmente importante, es el papel normativo que pueden ejercer las Normas en el suelo no urbanizable y ello, sobre todo, a través de la traducción urbanística de las conclusiones y diagnóstico que establece el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja. Será uno de los objetivos principales del trabajo trasladar el catálogo de protecciones así como las condiciones urbanísticas que deban observar las actividades que necesariamente deban ubicarse en el medio rural, a fin de que se protegen los recursos y se posibilite su explotación.

3. ÁMBITO TERRITORIAL

Las presentes Normas se aplicarán en la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en cada término municipal, con el alcance y la forma específica que indica el apartado 1 de esta Memoria en base a su carácter subsidiario o complementario y según exista o no planeamiento municipal vigente.

4. NÚCLEOS DE POBLACIÓN

A los efectos de la aplicación del Título II de la Normativa: Normas del Suelo Urbano, se consideran todos los núcleos clasificados como suelo urbano en los Proyectos de Delimitación con o sin ordenanzas, las Normas Subsidiarias municipales y los Planes Generales vigentes, así como otros núcleos y entidades de una cierta importancia, no delimitados, en municipios sin planeamiento general, exista o no un Proyecto de Delimitación de SU con aprobación definitiva.

La aplicación de las Normas a núcleos no delimitados no obstante lo cual, cabe admitir su utilización excepcional como "norma de aplicación directa" según los artículos 98 y 99 en base a las siguientes razones:

- Algunas sentencias se inclinan por el tratamiento del suelo urbano "de hecho" como tal, aunque no esté vigente la delimitación formal del mismo.
- El Reglamento de Planeamiento atribuye a las Normas provinciales el señalamiento de las agrupaciones de población ya existentes que deban considerarse como núcleos urbanos a efectos de su ulterior delimitación (artículo 90-b RP) y el establecimiento de criterios que, en aplicación de los mismos y por lo tanto de las Normas Provinciales, lo permitan (artículo 90-d HP).

Los núcleos de población actualmente existentes se relacionan en el **Anexo nº 2 a la Normativa**.

5. RELACIÓN E INCIDENCIAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES CON EL PLANEAMIENTO QUE COMPLEMENTAN

En municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley del Suelo, las Normas Regionales se aplicarán con carácter complementario hasta que se produzca la aprobación definitiva de su adaptación, que llevará implícita la revisión del planeamiento considerando las determinaciones de estas Normas para el nuevo planeamiento, en especial los criterios para la clasificación del suelo y las previsiones mínimas para centros, servicios y otros fines de interés público y social.

Asimismo, en su carácter complementario, estarán vigentes en el suelo no urbanizable de todos los municipios con planeamiento general aprobado definitivamente (P.G. o N.S.) cuando en los mismos no se contemple alguna de las determinaciones que aquí se contienen o bien cuando contengan aspectos insuficientemente desarrollados.

5.1. En cuanto a la ordenación

La adaptación, revisión o modificación del planeamiento aprobado tendrá en cuenta las directrices de estas Normas Regionales en cuanto a la elección de la figura de planeamiento, la relación de núcleos urbanos a delimitar, los conceptos de núcleo de población y las previsiones mínimas para centros, servicios y otros fines de interés público y social.

El programa-propuesta de planeamiento municipal está contenido en el **Anexo nº 3 a la Normativa**.

Tendrá en cuenta asimismo el resto de la normativa de protección, de ejecución de obras de urbanización y de edificación en cuanto a su carácter coordinador e interpretativo del planeamiento posterior.

La clasificación del suelo y la ordenación resultante no estarán vinculadas necesariamente a los criterios que señalan las Normas Regionales, conservando los Ayuntamientos su competencia a todos los efectos para adaptar, revisar o modificar su planeamiento general.

El desarrollo del planeamiento general con figuras subordinadas se adecuará a lo previsto en el mismo planeamiento teniendo en cuenta la normativa regional sólo con carácter complementario o interpretativo. De acuerdo con la sentencia del T.S. de fecha 20/10/82 no cabe la redacción de Planes Parciales por la simple aplicación de estas Normas.

5.2. En cuanto a la urbanización

En los municipios con planeamiento general aprobado definitivamente las normas de ejecución de obras de urbanización se aplicarán con carácter complementario cuando dicho planeamiento no contemple alguna de las determinaciones o contenga aspectos genéricos o particulares insuficientemente desarrollados.

En el suelo urbano, salvo que exista planeamiento general aprobado (N.S. o P.G.; no es suficiente su delimitación puesto que ésta no constituye un instrumento de planeamiento), las Corporaciones sólo podrán ejercer las facultades que establecen los artículos 25 y 5 de la Ley de Bases de Régimen Local en orden a viario público y ordenanzas, desarrollando la urbanización con proyectos de obras ordinarias (que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, lo que sería el caso de los proyectos de urbanización, artículo 67 R.P.).

Los proyectos de obras ordinarias no pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo ni sobre la edificación (artículo 15.1 L.S.) y se han de acomodar a la legislación de régimen local con la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que se determinen, a los efectos de expropiación forzosa (artículo 143 LR.L), y en su caso aplicar contribuciones especiales sobre los beneficiados de las obras.

En el suelo no urbanizable no podrán hacerse parcelaciones urbanísticas (artículo 96 L.S.) ni obras de urbanización, salvo la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio previa la redacción de un plan especial (artículo 17.2 LS.).

5.3. En cuanto a la edificación

En los municipios con planeamiento general aprobado definitivamente las normas de edificación se aplicarán con carácter complementario cuando el planeamiento no contemple alguna de las determinaciones o contenga aspectos genéricos o particulares insuficientemente desarrollados. Se aplicarán particularmente en el suelo no urbanizable según la clasificación contenida en los planes, tramitándose estas Normas como modificación de dicho planeamiento cuando sea necesario.

Se aplicarán en el suelo urbano y en el no urbanizable de todos los municipios que carezcan de planeamiento general.

En concreto, las Normas Regionales son el instrumento adecuado para diferenciar ordenanzas estéticas o "de estilo" en núcleos y/o zonas determinadas así como para delimitar los usos y actuaciones (no siempre edificatorias) y las condiciones de edificación admisibles en el Suelo No Urbanizable.

6. PREVISIONES MÍNIMAS PARA CENTROS, SERVICIOS Y OTROS FINES DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Las Normas de Ordenación complementarias y subsidiarias del planeamiento provincial deben contener determinaciones sobre "previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario" (Art. 71-3e LS.) o bien "previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o comunitario en suelo insuficientemente dotado" (art. 89-le R.P.) o bien "previsiones

mínimas para centros y servicios de interés público y social que habrán de tenerse en cuenta en las Normas Subsidiarias municipales" (art. 90-4 R.P.); deben destacarse las importantes matizaciones del Reglamento, en base a la consideración de los caracteres complementario o subsidiario del documento.

En efecto, cuando un municipio cuenta con planeamiento general aprobado sólo cabe constatar la existencia de suelo infradotado (los artículos 88-2 y 89-2 R.P. impedirán modificar las calificaciones o determinaciones del plan) y prever la subsanación de las deficiencias en los supuestos de adaptación, revisión o modificación del mismo. Esta limitación reglamentaria no existe, sin embargo, en los artículos equivalentes de la Ley del Suelo.

Los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano (artículo 102 y 103 R.P.) no estudian ni prevén equipamiento; las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal si deben contener determinaciones sobre "previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano" en el caso de las que se limiten a las finalidades establecidas en el artículo 91-a R.P. (art. 92-g R.P.) o bien sobre el "esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización, y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano" en el caso de las que se ajusten al artículo 91-b R.P. (art. 93 R.P.).

El mantenimiento de las restricciones de altura como una de las condiciones de edificabilidad de una Delimitación de suelo urbano (tres plantas de altura máxima) supone la aceptación de que es posible continuar un proceso de edificación con densidad moderada, por relleno de los vacíos urbanos o reposición de las edificaciones, sin condicionarlo al cumplimiento de unos estándares de equipamiento.

La posibilidad de utilizar como instrumento de ordenación unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal (o un Plan General) permite romper esta norma de altura, pero esto se condiciona a la ordenación completa del suelo urbano y, por lo tanto, a un estudio de los equipamientos precisos. Para el suelo urbano estos equipamientos no están cuantificados en los textos legales, por lo que es precisamente este vacío el que vienen a llenar las Normas provinciales.

El objetivo de las determinaciones del art. 71 LS. y de los artículos 89 y 90 R.P. puede expresarse como la necesidad de que las Normas Regionales propongan una cuantificación de los equipamientos mínimos precisos en cada municipio, cuya aparición debe ser facilitada en cada caso por el planeamiento general (N.S. o P.G.; nueva formulación, adaptación, revisión o modificación según casuística) tanto para el suelo urbano como para el urbanizable.

En cuanto al suelo urbanizable, no parece conveniente incrementar los mínimos establecidos reglamentariamente ya que las Normas Regionales no incluyen los estudios de estructuración comarcal necesarios ni otros que dan lugar a propuestas en este sentido; toda vez que en los proyectos de Normas municipales o en los planes generales existe la posibilidad de exigir y justificar equipamientos a este nivel (incluso supramunicipal) aunque no vengan exigidos por las Normas Regionales.

Se considera, deseable la aplicación directa de los estándares mínimos de equipamiento, regulados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para el suelo urbanizable, a todo el suelo que queda clasificado como urbano y urbanizable en el planeamiento general. La absorción del déficit de equipo colectivo habrá de abordarse a partir de un enfoque adecuado de la gestión urbanística.

- Realizando una delimitación de suelo urbano estricta, para no aumentar los déficits.
- Si la parcelación lo hace viable, definiendo unidades de actuación reparcelable en aquellos vacíos que puedan considerarse suelo urbano, recuperando en ellos viales, espacios libres públicos y terrenos para E.G.B.
- Dedicando a este uso posible propiedades municipales o transaccionándolas por otras localizaciones más idóneas. Manteniendo el uso obligatorio en aquellos terrenos dedicados actualmente a equipamiento, cuando éste no sea de cesión obligatoria.
- Localizando el equipo en el entorno próximo inmediato a los núcleos urbanos, desarrollando estos sectores de borde como suelo urbano o bien englobándolos en las áreas urbanizables.
- Mayorando los estándares exigibles al planeamiento parcial.
- Minorando, si la gestión es imposible, el requerimiento de equipo colectivo considerado como deseable, en función de las posibilidades socio-económicas de la población.

En materia de equipamientos el gran objetivo que debe plantearse es lograr que todos los habitantes del área tengan acceso en condiciones que les resulten convenientes a los servicios de sanidad, cultura, deportes, educación, etc., necesarios para el desenvolvimiento adecuado de la vida sin una sociedad moderna. Este objetivo no puede plantearse, sin embargo, sin tener en cuenta las posibilidades reales de implantar y gestionar las dotaciones necesarias en base al nivel de recursos públicos y personales existente.

Por ello se hace necesario plantear como objetivo no sólo el aumento de las dotaciones existentes sino la introducción de una mayor racionalidad en el uso de los mismos. Ello supone que en algunos casos habrá que concentrar equipamientos en algunas cabeceras de comarcas o subcomarcas funcionales o que habrá que compartir los recursos existentes en un municipio con otros que se hallen peor dotados.

La racionalización que debe introducirse no se plantea únicamente en términos geográficos, es decir de máximo aprovechamiento de la zona de captación propia de cada equipamiento, sino en términos funcionales, lo que supone en muchos casos la jerarquización y especialización de los centros para que cada uno pueda alcanzar la máxima eficiencia en la tarea que se le encomiende.

La necesidad de potenciar en algunos casos la especialización de los centros no supone que ello deba ser siempre así ni mucho menos que los equipamientos deban concebirse de forma errada como dedicados a un solo uso, sino que debe tenderse a extraer de las dotaciones el máximo rendimiento compatible con su buen funcionamiento, mediante enfoques que permitan multiplicar la utilización de las instalaciones.

Las previsiones mínimas para centros y servicios de interés público están contenidas en el **Anexo nº 4 a la Normativa**.

7. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El proceso de participación pública tiene por finalidad transmitir y difundir a la opinión pública, instituciones y colectivos sociales los objetivos, metodología, contenido y determinaciones de las Normas regionales a fin de que puedan incorporarse las sugerencias oportunas a la redacción definitiva del documento que se presenta a tramitación.

Para facilitar esta función que, en última instancia, busca mejorar la calidad de la documentación y determinaciones normativas, haciendo las Normas más viables y permitiendo una mayor asunción social de sus presupuestos y objetivos, se pusieron en marcha las siguientes tareas:

- En primer lugar, toda la documentación del Avance estuvo expuesta en los locales de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de La Rioja durante un periodo de tiempo superior a un mes.
- A todos aquellos organismos e instituciones que tienen una mayor incidencia en la gestión y aplicación de las Normas se les envió un ejemplar completo de la documentación del Avance, para permitirles un estudio y reflexión más detenido.
- Por último se mantuvieron reuniones específicas de explicación y discusión del Avance con las siguientes instituciones:
 - Comisión de Medio Ambiente de la Diputación General de La Rioja.
 - Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.
 - Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.
 - Comisión de Urbanismo de La Rioja que, por su composición, reúne a la mayor parte de los organismos y personas directamente vinculadas con la gestión de las Normas.
 - Representantes de la Administración Local.

Como consecuencia de todo este proceso se recibieron sugerencias escritas de:

- Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.
- Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.
- RENFE.

Aparte de las sugerencias presentadas, que han permitido mejorar muchos de los aspectos tratados en las Normas regionales, las aportaciones verbales surgidas en las reuniones mantenidas también han sido de una gran utilidad.

Se ofrece a continuación un resumen de las sugerencias y la respuesta a las mismas.

A) Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico da La Rioja

"1. Las Normas desempeñan un doble papel de Subsidiarias (municipios sin Plan) y Complementarias (enriqueciendo el contenido de aquellos planeamientos con normativa urbanística insuficiente). Convendría completar estos aspectos con algún artículo que tratara precisamente del contenido a exigir en el planeamiento a redactar. En el Plan Especial de Protección al Medio Ambiente figura un anexo ("Determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico": Anexo II, pág. 123) que incide en este tema, señalando una serie de contenidos al futuro documento a redactar. Algo similar podría incluirse en las Normas Urbanísticas Regionales en un sentido más amplio, en cuanto a contenido mínimo tanto para la memoria informativa como para la parte normativa.

Entre otros aspectos, debería contemplar una disposición de este tipo, la exigencia al planeamiento a redactar, de señalar los elementos de interés histórico, artístico, arqueológico, paleontológico, etnológico, etc. con una breve descripción y valoración, así como establecer la correspondiente normativa tendente a su salvaguarda: ordenanzas especiales, perímetros de protección, etc.."

Respuesta: Se acepta la sugerencia dentro de los límites que impone el carácter meramente complementario y subsidiario de las Normas que se desarrollará en el artículo 145 de la Normativa.

"2. Se observa en las Normas un gran número de artículos tendentes a evitar las actuaciones en el campo de la construcción que, con escaso o nulo encaje en la tradición constructiva, suponen un impacto negativo tanto en medio urbano como en situaciones aisladas. Esta Comisión, aun compartiendo la intención del redactor de las Normas, estima que el sistema elegido no es el más adecuado. La principal característica de éste parece ser un listado pretendidamente exhaustivo de materiales, características tipológicas, colores, etc.. permitidos o prohibidos. Sin embargo, en la aplicación de este sistema a casos concretos se darán casos de proyectos inadecuados que cumplen estrictamente la normativa y, al contrario, casos en los que un incumplimiento de la normativa no supondría un efecto negativo. Una de las causas que hace difícilmente viable este planteamiento es la diversidad de la arquitectura tradicional de las distintas zonas, más fácil de regular desde el planeamiento local.

Se estima más conveniente articular un sistema de control distinto, que pudiera obviar los inconvenientes antes expuestos.

Sugerimos el siguiente:

- A. Exigir, con carácter genérico, el cumplimiento de los principios de integración en su contexto (bien sea rústico o urbano) para las diversas construcciones e instalaciones de cualquier tipo.
- B. Considerar los artículos de las Normas Regionales que regulan temas de características tipológicas, materiales, colores, etc.. como no estrictamente vinculantes.
- C. Si se considera la inclusión de un articulado como el propuesto en el apartado 1 (Determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico), en el contenido de éste deberá pedirse al equipo redactor del planeamiento local el estudio de las características propias de la tradición constructiva local y una normativa de ordenanzas para la construcción que permita la correcta integración de las nuevas edificaciones.
- D. Para un mejor control regional del tema, se propone la siguiente: Al ser preceptivo un informe técnico previo a las licencias de obras, debe examinarse en éste el cumplimiento de la exigencia genérica de integración expuesta en el punto A. En aquellos que el proyecto presentara características en cuanto a tipología, materiales, etc.. diferentes a las consideradas como recomendables por las Normas Regionales, deberán justificarse las variaciones tanto en la Memoria del Proyecto como en el Informe técnico del mismo.

Se dará cuenta de la actuación al organismo superior que proceda."

Respuesta: Se acepta la sugerencia. Véase los artículos 39 y 145 de la Normativa.

B). Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

"1. SOBRE SU CARÁCTER DE NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS

A nuestro entender, Normas Complementarias y Subsidiarias son dos instrumentos de planeamiento diferentes. Las segundas deben de constituir un documento sencillo y preciso para aplicar donde no hay planeamiento, de forma articulada con las conocidas como Normas de Aplicación Directa de la Ley del Suelo y en desarrollo de aquéllas.

Las Normas Complementarias, en cambio, parten de la existencia de un planeamiento local al que apoyan, regulando aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquéllos.

El documento que se tramita unifica ambas normativas, estrategia que parece poco oportuna al tratarse de dos situaciones radicalmente distintas las de los municipios con o sin planeamiento".

Respuesta: Respetando la opinión del COAR en cuanto a la conveniencia de separar las normas subsidiarias de las normas complementarias, y el carácter que debe revestir cada documento, hay que afirmar que nada en la Ley impide que un mismo documento revista el doble carácter de complementará y subsidiario, existiendo razones técnicas de peso para que ello sea así. Si se reflexiona medianamente sobre el tema se vera que el hecho de completar al planeamiento vigente o suplir al no existente tienen un estrecho paralelismo funcional, puesto que en ambos casos lo que se pretende es rellenar lagunas en el sistema regional de planeamiento.

"2. SOBRE EL CONFLICTO CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

El artículo 88 del Reglamento de Planeamiento señala que las Normas complementarias deben guardar la debida coherencia con las propias de los planes que complementen, no pudiendo modificarlas en ningún caso.

Sin embargo el documento en tramitación debería matizar qué entiende por aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados en las normativas en vigor, ya que se plantean dudas en múltiples casos. La postura por parte de algunos Planes de no entrar, por ejemplo, en consideraciones de limitación de materiales puede interpretarse tanto como una imprevisión o como una actitud consciente y deliberada. Se impone, por lo tanto, el romper esta ambigüedad señalando claramente en cada caso la normativa en vigor, y emprendiendo el camino del diálogo con los distintos Ayuntamientos en aquellos casos que se observen disfunciones importantes que justifiquen una modificación del planeamiento general."

Respuesta: El artículo 4 de la Normativa indica el carácter complementario (y como norma de interpretación) con respecto al planeamiento general que contenga aspectos no regulados o insuficientemente desarrollados. Se entiende que el supuesto de que un Plan no entre a regular una cuestión (a priori importante) desde una actitud consciente y deliberada es irrelevante, salvo que el propio Plan lo justifique e indique expresamente.

"3. SOBRE EL CARÁCTER GENERALIZADO DE LA NORMATIVA

"4. SOBRE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN."

Respuesta: En estos dos puntos, el COAR plantea las mismas cuestiones que la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico. Las sugerencias son aceptadas y se intentan recoger los artículos 39 y 145 de la Normativa.

"5. SOBRE LA ORGANIZACIÓN GENERAL DEL ARTICULADO Y SU RELACIÓN CON OTRAS NORMATIVAS.

Se observa cierta falta de claridad en el conjunto de la normativa, quizás falta de un repaso final que depure el texto. Así, en muchos puntos se tratan temas similares con diferentes criterios. Por ejemplo el suelo no urbanizable, los retranqueos a caminos, separaciones en linderos, ocupación y edificabilidad en distintos supuestos de uso rara vez coinciden, y no siempre de forma justificada. Son frecuentes las contradicciones en el articulado, y se copia innecesariamente normativa en vigor.

Sin embargo aspectos que requerirían un pronunciamiento claro, como las parcelaciones, incidencia de elementos de gran potencia visual pero que no consumen edificabilidad (como los frontones), etc. quedan insuficientemente desarrollados."

Respuesta: En efecto hemos intentado que esta versión del documento contenga un texto depurado, eliminando errores, contradicciones o incoherencias. La cuestión de las parcelaciones presuntamente urbanísticas en suelo no urbanizable entendemos queda suficientemente tratada en el capítulo 2 del título III de la Normativa.

"6. ASPECTOS PUNTUALES."

Respuesta: Se acepta la práctica totalidad de las sugerencias sobre aspectos puntuales.

C) **RENFE**

PRIMERA. Para una mejor regulación del suelo ferroviario, sería conveniente que las normas recogieran, como ha sucedido en otros Planes de Ordenación, la normativa general del suelo ferroviario, cuya regulación en forma reducida se adjunta, solicitando que se incorporen a las normas urbanísticas las determinaciones más importantes de las mismas.

Repuesta: Se acepta parcialmente la sugerencia, mejorando la definición de los artículos 118 y 120 de la Normativa.

NORMATIVA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Regionales tienen el carácter de Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, de acuerdo con lo previsto en los artículos 70 y 71 de la Ley sobre Régimen Jurídico del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 88 a 90 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Serán de aplicación en la totalidad del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 2. Vigencia.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento tendrán vigencia indefinida y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3. Revisión y modificación.

La Comisión de Urbanismo de La Rioja podrá, en cualquier momento, sobre la base de la inadecuación de estas Normas a la realidad existente, iniciar los trámites para su revisión, o bien, una vez detectada la necesidad de incorporar nuevas determinaciones con carácter complementario, realizar la modificación correspondiente.

Se consideran como otras circunstancias para la modificación o revisión la aparición de nueva legislación o modificación de la vigente que aconseje adaptar el texto normativo, o la aprobación de un planeamiento de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

Artículo 4. Efectos.

1. Las Presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento serán de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares.
2. En su calidad de Normas Subsidiarias serán de aplicación directa en todos aquellos municipios que no cuenten con planeamiento municipal definitivamente aprobado, y tendrán carácter orientativo para la redacción de planeamiento que se formule con posterioridad a su entrada en vigor.
3. En su calidad de Normas Complementarias resultarán también de aplicación en aquellos municipios que cuenten con Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de delimitación de Suelo Urbano definitivamente aprobados en todos aquellos aspectos no regulados o insuficientemente desarrollados y como Norma de interpretación cuando fuese necesario.

Artículo 5. Contenido.

1. Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de La Rioja se componen de los siguientes documentos:
 - a) Memoria.
 - b) Normativa.
 - c) Anexos.
2. En su interpretación se dará preferencia a los textos que figuren en la Normativa.

Artículo 6. Aplicación y desarrollo.

La aplicación de estas Normas se realizará, por los Organismos competentes para la aprobación, gestión y ejecución de los actos e Instrumentos de Planeamiento.

TITULO II. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO URBANO

CAPITULO 1. CONCEPTO Y REQUISITOS DEL SUELO URBANO

Artículo 7. Concepto y Requisitos

En los municipios que cuenten con planeamiento municipal aprobado tendrá la consideración de suelo urbano el que aparezca delimitado como tal en dichos instrumentos, así como el que llegue a tener dicho carácter en ejecución de los Planes Generales o las Normas Subsidiarias de ámbito municipal. En los demás municipios únicamente podrá considerarse suelo urbano el que expresamente aparezca clasificado como tal en el correspondiente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 8. Delimitación del Suelo Urbano

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 90.b) del Reglamento de Planeamiento se elaborará el correspondiente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para cada uno de los núcleos urbanos relacionados en el Anexo II de estas Normas que no cuente aún con dicha delimitación en el momento

de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias y Complementarias.

2. La Comisión de Urbanismo de La Rioja podrá establecer los plazos en los cuales los Municipios deben proceder a la elaboración de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano correspondientes a los núcleos urbanos en ellos enclavados. Transcurridos dichos plazos la redacción de dichos Proyectos podrá ser realizada con carácter subsidiario por la Comisión de Urbanismo de La Rioja o por la Dirección Regional de Ordenación del territorio, Urbanismo y Vivienda.
3. En la elaboración de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano se entenderá que constituyen suelo urbano los terrenos que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en las condiciones previstas en el Capítulo 4 del Título 11 de estas Normas.
 - b) Aun careciendo de alguno de los servicios previstos en el párrafo anterior, los que se sitúen en áreas consolidadas por la edificación en más de un 50% de su superficie. Se entenderá que constituyen tales áreas aquellos terrenos comprendidos entre las zonas totalmente consolidadas por la edificación y los elementos naturales, sistemas generales de comunicación o envolventes de edificación existente que sirvan para establecer límites concretos, sin que el conjunto de estas áreas pueda exceder del 20% del total de la superficie totalmente consolidada por la edificación en cada núcleo urbano.
 - c) A los efectos de determinar la consolidación por la edificación se computarán únicamente las construcciones residenciales y dotaciones así como las de carácter agrícola ganadero o artesanal directamente vinculadas a las mismas e integradas en la estructura urbana.
 - d) En lo no previsto en estas Normas Subsidiarias se aplicará preferentemente la metodología y procedimientos establecidos en la Instrucción número 12, de junio de 1979 de la Dirección General de Acción territorial y Urbanismo sobre alcance y objetivos de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 9. Uso principal dominante

El uso principal dominante del suelo urbano es el residencial, abarcando tanto los usos de vivienda unifamiliar como colectiva, residencias, pensiones, albergues, etc.

Artículo 10. Usos tolerados o compatibles con el principal

Se admitirá la coexistencia con el uso principal residencial, adaptándose en cada caso a las limitaciones que para cada uno de ellos se dicten, de los siguientes usos:

- Agropecuario.
- Comercial y oficinas.
- Industrial y almacenaje.
- Público e Institucional.
- Cultural y recreativo.
- Aparcamiento.

Artículo 11. Uso agropecuario.

1. En las condiciones prescritas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás leyes sectoriales aplicables, podrá autorizarse en el suelo urbano las instalaciones ganaderas así como el almacenaje y manipulación de productos agrarios e industria menor agroalimentaria.
2. Se permite la coexistencia con el uso de vivienda de la cuadra para estancia del ganado de labor y la cría de pequeños animales domésticos como conejos, gallinas, etc., dedicados al consumo exclusivamente familiar.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá exigir un informe en el que se demuestre la existencia de peligros sanitarios y molestias para la propia vivienda y el vecindario.
3. Se prohíbe la cría de ganado porcino en el suelo urbano en unidades de producción superiores a ocho animales adultos.
4. Toda explotación ganadera que supere los supuestos anteriores no podrá instalarse en el suelo urbano,

debiendo hacerlo en el suelo no urbanizable, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas en estas normas para este uso en las Normas De Regulación del Suelo Urbanizable.

5. Todas las actividades antes relacionadas se permiten en planta baja o en edificios anejos a la vivienda, debiendo estar independizadas de esta y de los posibles locales comerciales o de otro tipo. Igualmente se podrá utilizar estas dependencias como cocheras para guardar vehículos, maquinaria y aperos de labranza y almacenamiento y manipulación de productos agrarios así como industria agroalimentaria menor de productos agrarios. Se permite para aperos de labranza y almacenamiento la utilización de los espacios bajo cubierta, someros y solanas para el aireado, secado y almacenaje de estos productos.
6. Se permite la existencia de almacenes para productos agropecuarios y maquinaria agrícola en edificio exclusivo. La altura máxima permitida será en este caso de 7 m.

Artículo 12. **Uso comercial y oficinas.**

1. Se permite el uso de locales y tiendas en planta baja y primera destinados a la compraventa y exposición al público de bienes y servicios.
2. En el caso en que el uso comercial se de simultáneamente al de vivienda los accesos y escaleras serán independientes.
3. La luz y ventilación podrá ser natural o artificial, exigiéndose en el segundo caso los Proyectos de instalaciones técnicas de iluminación y ventilación.
4. Se exigirán en cada caso las instalaciones y características de materiales, necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos vibraciones y peligros de propagación de incendios.

Artículo 13. **Uso industrial y de almacenaje**

1. El uso industrial y de almacenaje se limita a las siguientes categorías:
 - a) Talleres domésticos o artesanales: Comprende las actividades de carácter familiar con una potencia máxima instalada de 2 C. V. y una superficie máxima de 50 m², que no transmitan molestia alguna ni puedan originar un peligro especial. Se podrán situar en planta baja, semisótano o incluso en las plantas de pisos.
 - b) Talleres o almacenes de servicio en planta baja Correspondientes alas actividades denominadas de pequeña industria con una superficie máxima de 200 m de actividad pudiendo completarse con usos complementarios (aseos oficina almacenaje, etc.) hasta 300 m². Se situarán únicamente en plantas bajas y su instalación debe ser aprobada por la Comisión de Medio Ambiente de La Rioja de conformidad con las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Normas y Peligrosas. El nivel de incisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 de, de 22 a 8 horas, ni los 30 de 8 a 22 horas.
 - c) Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo: Se ajustarán a los requisitos exigidos para la categoría b) salvo en lo referente a superficie que será de 500 m de actividad pudiendo completarse con usos complementarios hasta 800 m². La altura máxima de edificación no podrá exceder de 7 metros El nivel de incisión sonora en cualquier vivienda no superar los 28 de, de 22 a 8 horas, ni los 30 de 8 a 22 horas.
 - d) *Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios. Corresponden a industrias de pequeña entidad, en cuanto a actividad, volumen de elaboración y medios mecánicos, que manipulan, elaboran o transforman productos agrarios. Se ajustarán a los siguientes requisitos:*

En Planta Baja: superficie máxima ocupada 200 m², pudiendo llegar a 300 m² con usos complementarios. Nivel sonoro inferior a 28 dB de 22 a 8 horas y 30 dB de 8 a 22 horas.

En edificio exclusivo: iguales condiciones que en planta baja, con la excepción de la superficie que será de 500 m² pudiendo llegar a 800 m² con usos complementarios y la altura máxima de los cerramientos verticales será de 7 metros. Nivel sonoro inferior a 28 dB de 12 a 8 horas y 30 dB de 8 a 22 horas.

En ambos casos se independizará la industria de la vivienda y locales comerciales o de otro tipo.

*Será necesaria la tramitación de acuerdo con el R.A.M.I.N.P.**

*** Se modifica el apartado d) (Art. 13.1 d) modificado B.O.R. nº 145 de 3 de diciembre de 1992)**

2. Los locales destinados a actividades industriales deberán tener suficiente ventilación natural o forzada se exigirán las instalaciones y características de materiales necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.

Artículo 14. Uso Público e Institucional.

Es el destinado a equipamientos y dotaciones de carácter público o primado (administrativo deportivo, sanitario, religioso, etc.) Este uso se permitirá en cualquier caso sin más limitaciones que las establecidas para la parcela donde se sitúen, cumpliendo en cada caso con la legislación específica que les corresponda.

Artículo 15. Uso cultural y recreativo

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

1. Será de aplicación la legislación general y fundamentalmente el Reglamento de espectáculos Públicos. También se deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso comercial.
2. En aquellos locales como bares, cafeterías, restaurantes etc. en los que por tener cocina u oficio, se preparen comidas, se dispondrán las convenientes instalaciones de evacuación de humos y olores por los conductos generales del edificio o en su defecto por conductos independientes que Deberán sobresalir al menos 40 cm. por encima de la cubierta del edificio.
3. El uso cultural no tiene limitaciones de superficie, ni situación.
4. Deberán disponer como mínimo de un aseo con retrete y lavabo.

Artículo 16. Uso de aparcamiento

Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano siempre que el carácter y dimensiones de la vía a la que de frente el solar lo permita.

Las rampas de acceso tendrá n una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. La altura libre mínima en sótano será de 2,00 metros.

El recinto de garaje aparcamiento deberá estar aislado del resto del edificio con muros y forjados resistentes al fuego, con el aislamiento acústico suficiente y carecer de patios y de huecos de comunicación con espacios destinados a otros usos.

Se exigirán las instalaciones y características de materiales necesarios para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios. Se permite la existencia de garajes y talleres en edificación exclusiva. Con un máximo de 7 m.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Sección Primera. Condiciones de Parcela

Artículo 17. Parcela mínima edificable.

1. Para ser edificable una parcela en suelo urbano deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Reunirá la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 130 de estas Normas.
 - b) Frente mínimo de fachada en vía pública: 4,56 metros.
 - c) Superficie mínima: 60 m².
2. Cuando no se cumplan las condiciones mínimas anteriores la parcela se considerar inedificable.
3. En cualquier caso la edificación deberá respetar las características del tejido urbano y trama parcelaria tradicional del casco urbano o parte diferenciada del mismo, debiendo justificarse estas circunstancias en el proyecto técnico cuando la actuación diera lugar a agrupaciones de parcelas o reparcelaciones.

Artículo 18. Parcelas exceptuadas

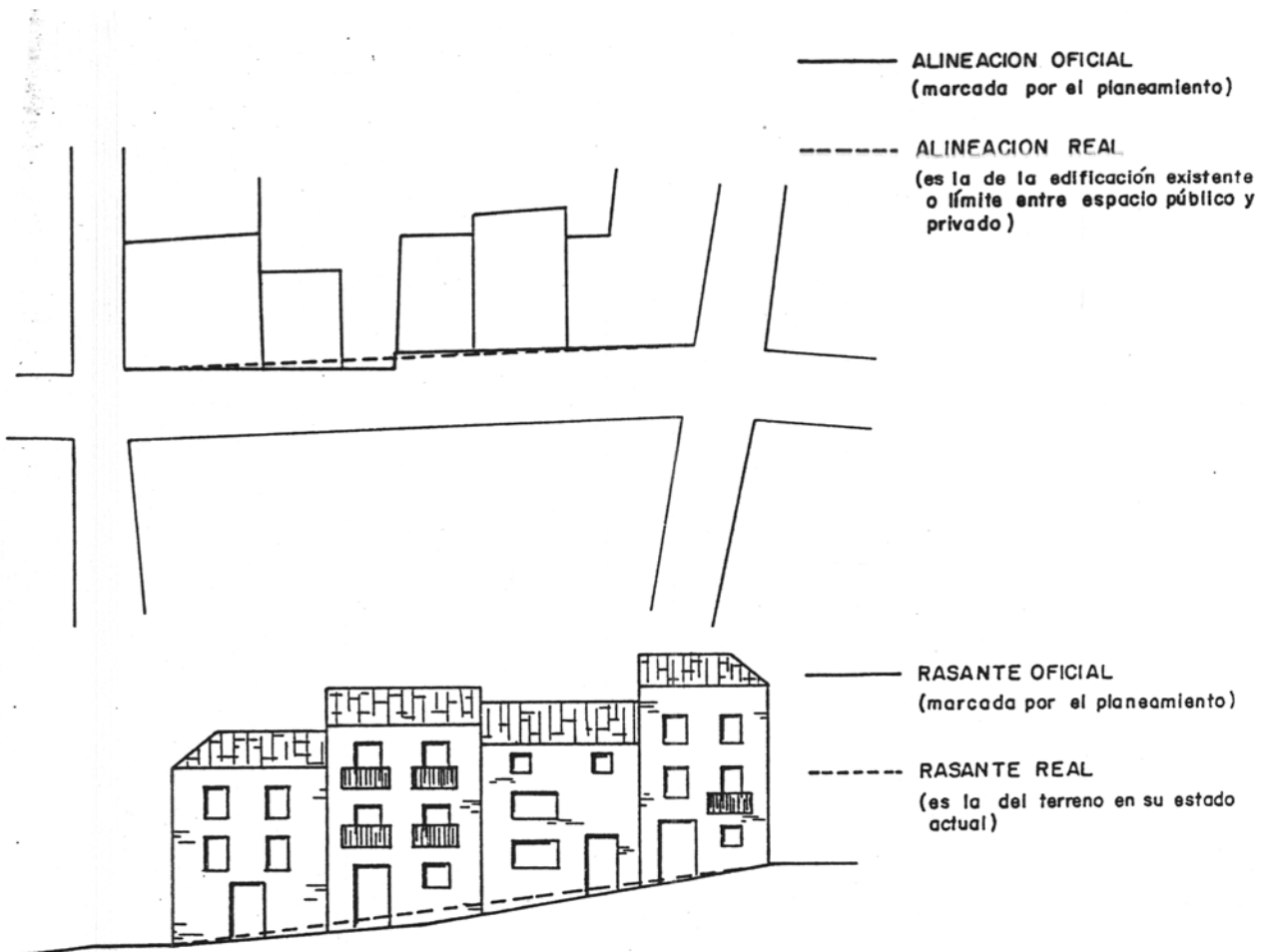
1. Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no están fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

Sección Segunda: Alineaciones y Rasantes

Artículo 19. Alineaciones

1. Se entenderá por alineación real el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público existentes. La estimación de las alienaciones reales deberá ser siempre realizada por el Ayuntamiento correspondiente.
2. Se entenderá por alineación oficial el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público según se establezca en cada caso en los documentos de ordenación urbanística municipal vigentes.

Art. 19 - ALINEACIONES



Art. 20 - RASANTES

Artículo 20. **Rasantes**

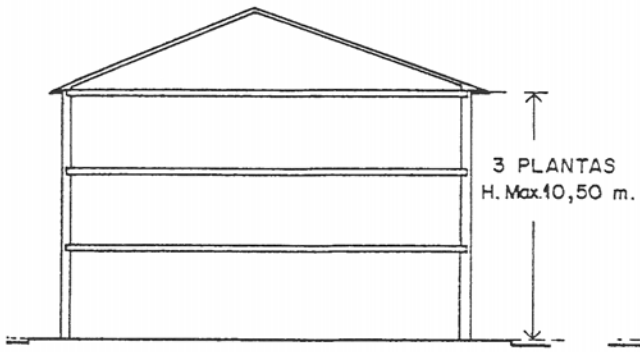
1. Se entenderá, en todo caso, por rasante el nivel del acerado en la alineación representado por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudina1.
2. Toda edificación deberá ajustarse a las alienaciones y rasantes, oficiales y, en su defecto, a las reales o actuales o las provisionales que para una parcela específica, o para una parte o la totalidad de un núcleo sean señaladas por el Ayuntamiento.

Sección Tercera: Altura de los edificios

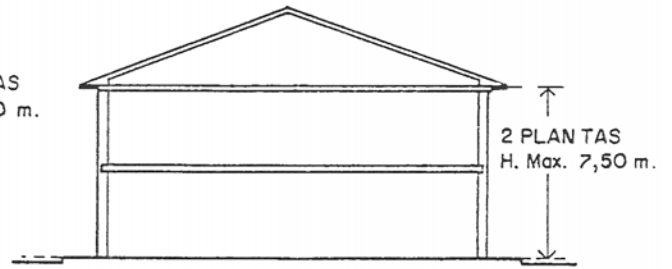
Artículo 21. **Altura Máxima de la edificación**

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general, de tres plantas o 9,50 metros.
2. No obstante lo anterior las edificaciones que se pretendan realizar en solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en sus dos terceras partes podrán alcanzar la altura media de los edificios ya construidos en el tramo de fachada comprendido entre dos calles adyacentes o consecutivas a las cuales tenga fachada el solar aunque de esta aplicación resulte una altura o número de plantas superior a la máxima establecida en el párrafo anterior. Dicha altura media será el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejar la fracción decimal cual o inferior a cinco décimas y si esta fracción es superior a las cinco décimas se redondear en exceso para la obtención del número de plantas.
3. En todo caso cuando de la aplicación de este artículo resulte una altura y número de plantas superior al máximo establecido en el apartado 1 de este artículo, la altura total en metros de la edificación se ajustará a la altura media de las edificaciones contiguas, calculada de idéntica forma que en el apartado 2 de este artículo. El número de plantas máximas para estos casos será de cuatro.
4. En edificación de dos plantas, la altura máxima permitida será de 6,50 metros.

Art. 21 – ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN



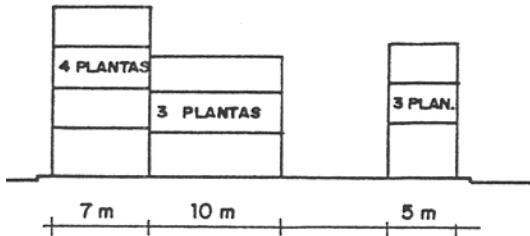
Art. 21.1 - Altura máxima de cualquier edificación



Art. 21.4 - Altura en edificación de dos plantas

Art. 21.2 - APLICACION DEL Art. 99.2 R.P.

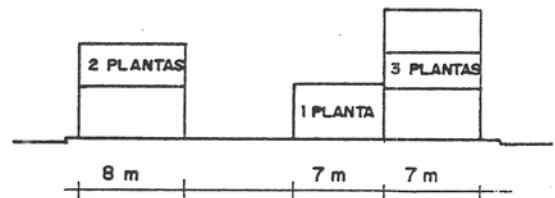
CASO A



$$H. \max = \frac{4 \times 7 + 3 \times 10 + 3 \times 5}{7 + 10 + 5} = 3,3.$$

Nº máximo de plantas = 3

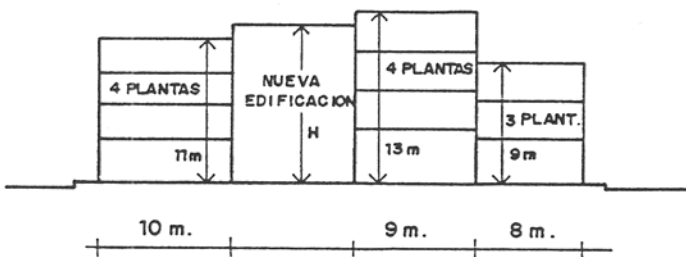
CASO B



$$H. \max = \frac{2 \times 8 + 1 \times 7 + 3 \times 7}{8 + 7 + 7} = 2$$

Nº máximo de plantas = 2

Art. 21.3 - ALTURA CUANDO EN APLICACION DEL Art. 99.2
RESULTE UN Nº DE PLANTAS SUPERIOR A TRES



$$H. \max = \frac{4 \times 10 + 4 \times 9 + 3 \times 8}{10 + 9 + 8} = 3,7$$

Nº máximo de plantas = 4

$$H. \max. (\text{según Art. 21.3}) = \frac{10 \times 11 + 9 \times 13 + 8 \times 9}{10 + 9 + 8} = 11$$

Altura máxima del nuevo edificio = 11 m.

Artículo 22. **Medición de Alturas**

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán en todos los casos la planta baja los ticos y los semisótano que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
2. La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno hasta el plano superior del último forjado. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.
3. En calles de fuerte pendiente se podrá escalonar la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior. En todo caso se respetara en cada tramo el frente mínimo de fachada exigido en estas Normas.

Artículo 23. **Construcciones por encima de la altura máxima**

Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de las cubiertas del edificio, y las chimeneas y conductos de ventilación.

Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones.

Artículo 24. **Terrenos en pendiente**

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana los forrados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública más iba a hasta 3 m. por encima de la altura máxima en la alineación mas alta.

Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir las cubiertas de los edificios con las condiciones de máxima pendiente reguladas en estas Normas.

Sección Cuarta: Altura de las plantas

Artículo 25. **Alturas máximas y mínimas**

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

| PLANTA BAJA Y SEMISÓTANO NO HABITABLE O SÓTANO CON ACCESO A NIVEL DE CALLE | | PLANTA PISOS Y SEMISÓTANO HABITABLE | SÓTANO Y SEMISOTANO |
|---|---------|--|--------------------------------|
| MAXIMA | 3,50 m. | 3,00 m. | 2,50 m. |
| MINIMA | 2,50 m. | 2,40 m. | 2,00 m. |

Artículo 26. **Viviendas en Planta Baja**

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm. sobre la rasante de la calle o terreno.

Artículo 27. **Reducciones de Altura**

En vestíbulos pasillos y cuartos de restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

Sección Quinta: Patios

Artículo 28. **Patios de luces**

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

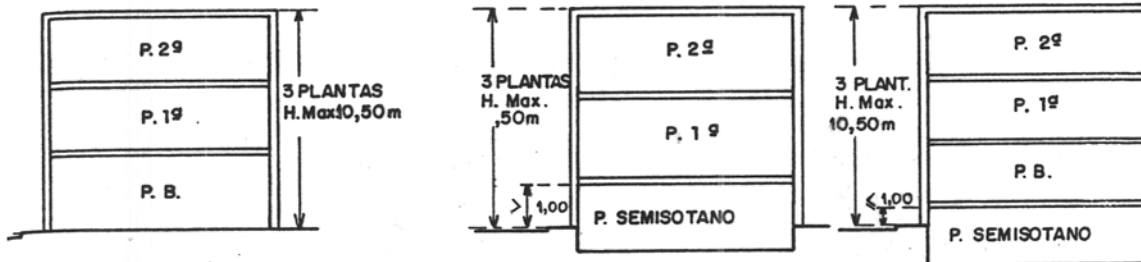
- a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas:

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de di metro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 00 metros.

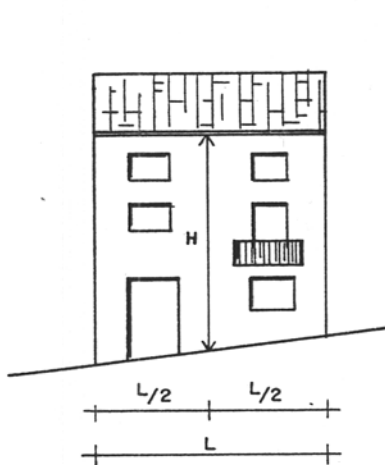
La superficie mínima será de 9 m².

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

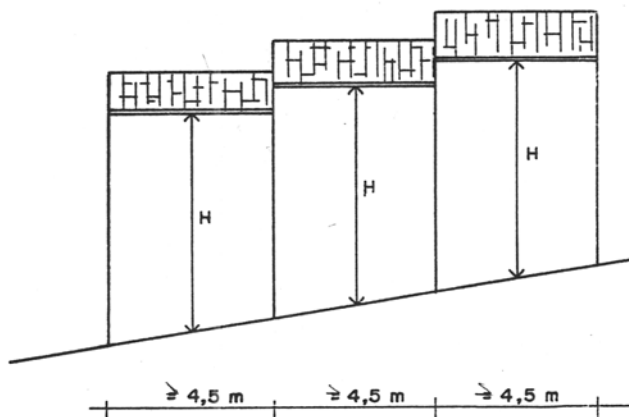
Art. 22 - MEDICION DE ALTURAS



Art. 22.1 - COMPUTO DE PLANTA

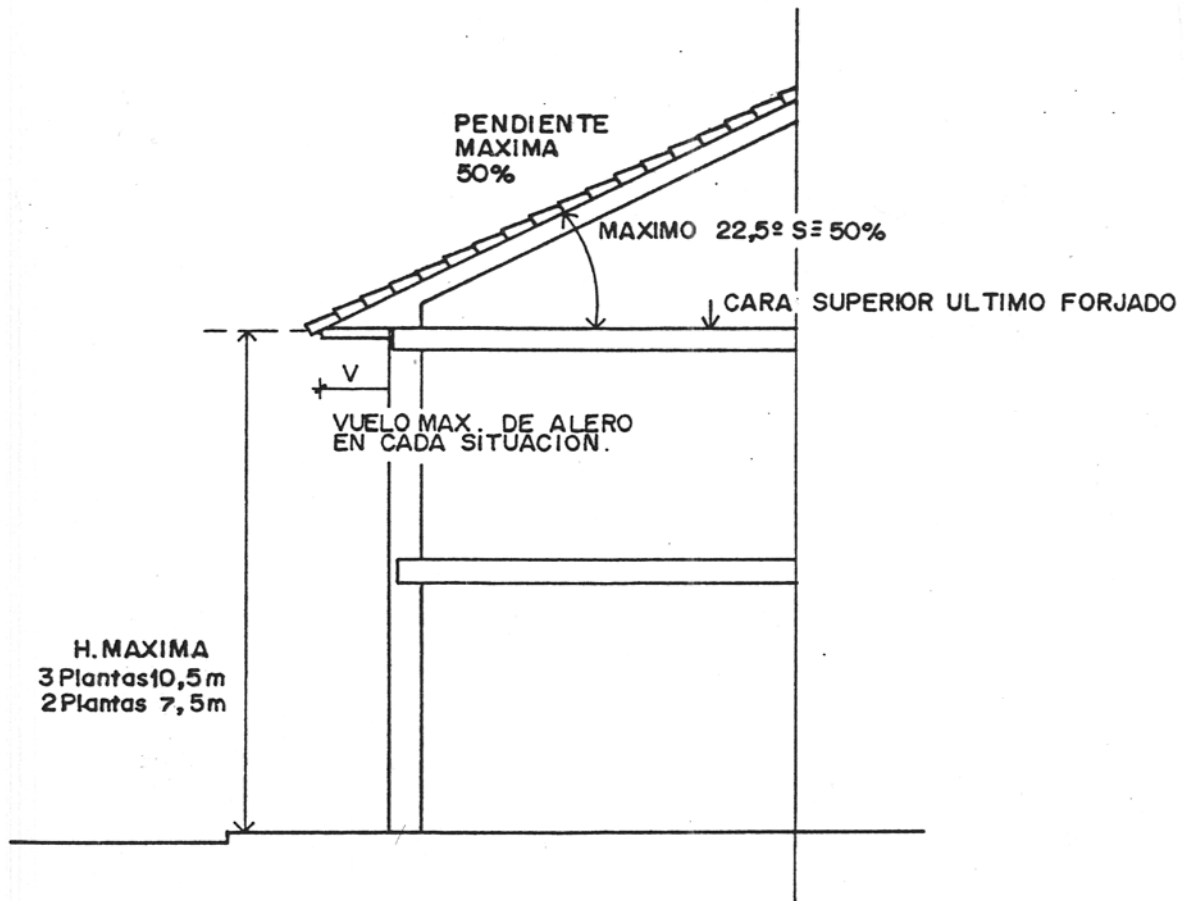


Art. 22.2 - FORMA DE MEDICION

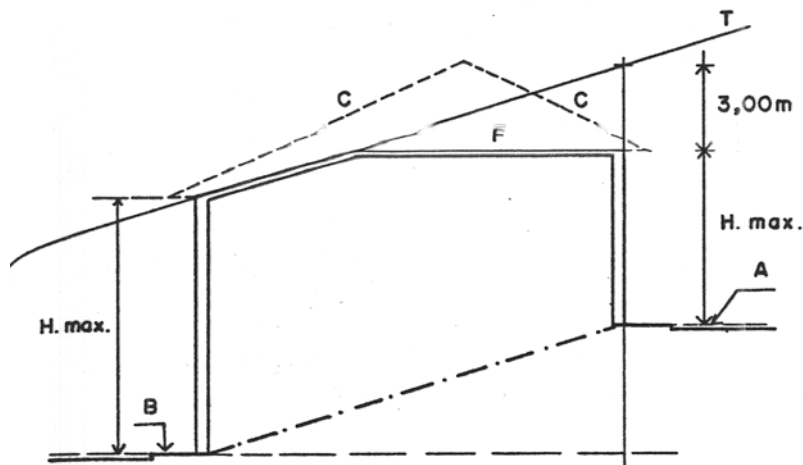


Art. 22.3 - ESCALONAMIENTO EN CALLES DE FUERTE PENDIENTE

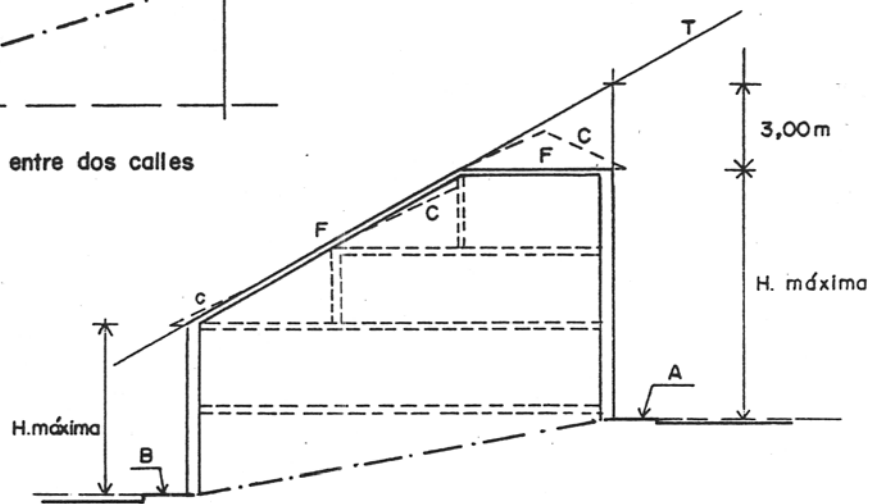
Art. 23 – CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA



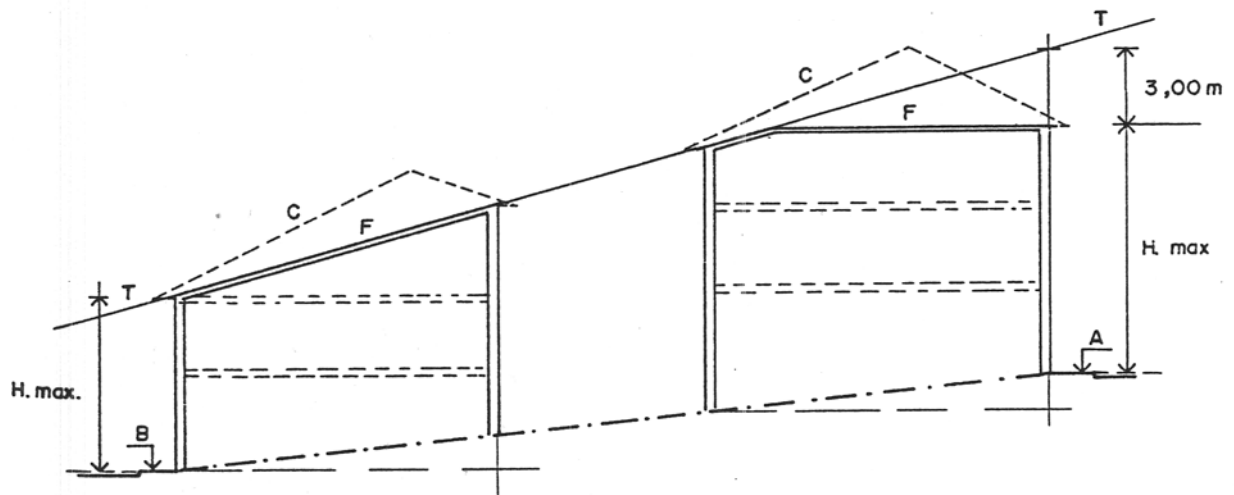
Art. 24 - TERRENOS EN PENDIENTES (Ejemplos de aplicación.)



CASO A Edificio entre dos calles



CASO B Edificio entre dos calles

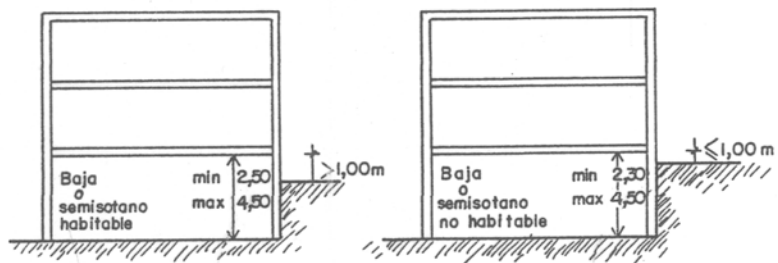
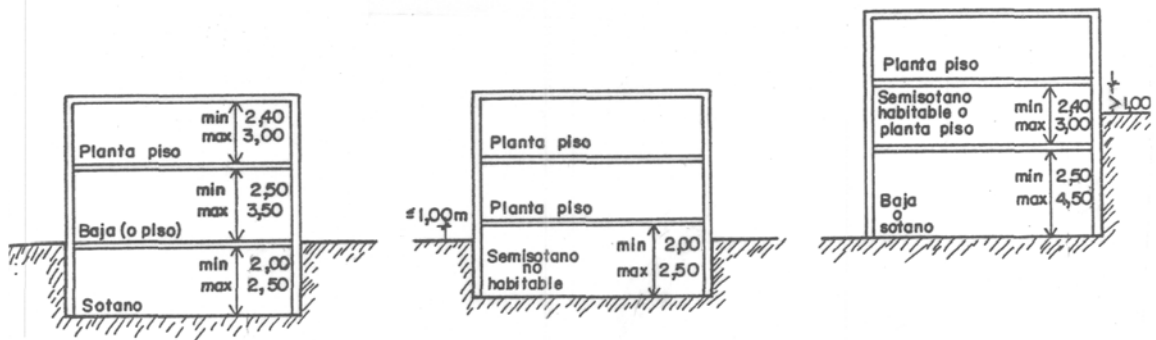


CASO C Manzana con edificación a dos calles y patio

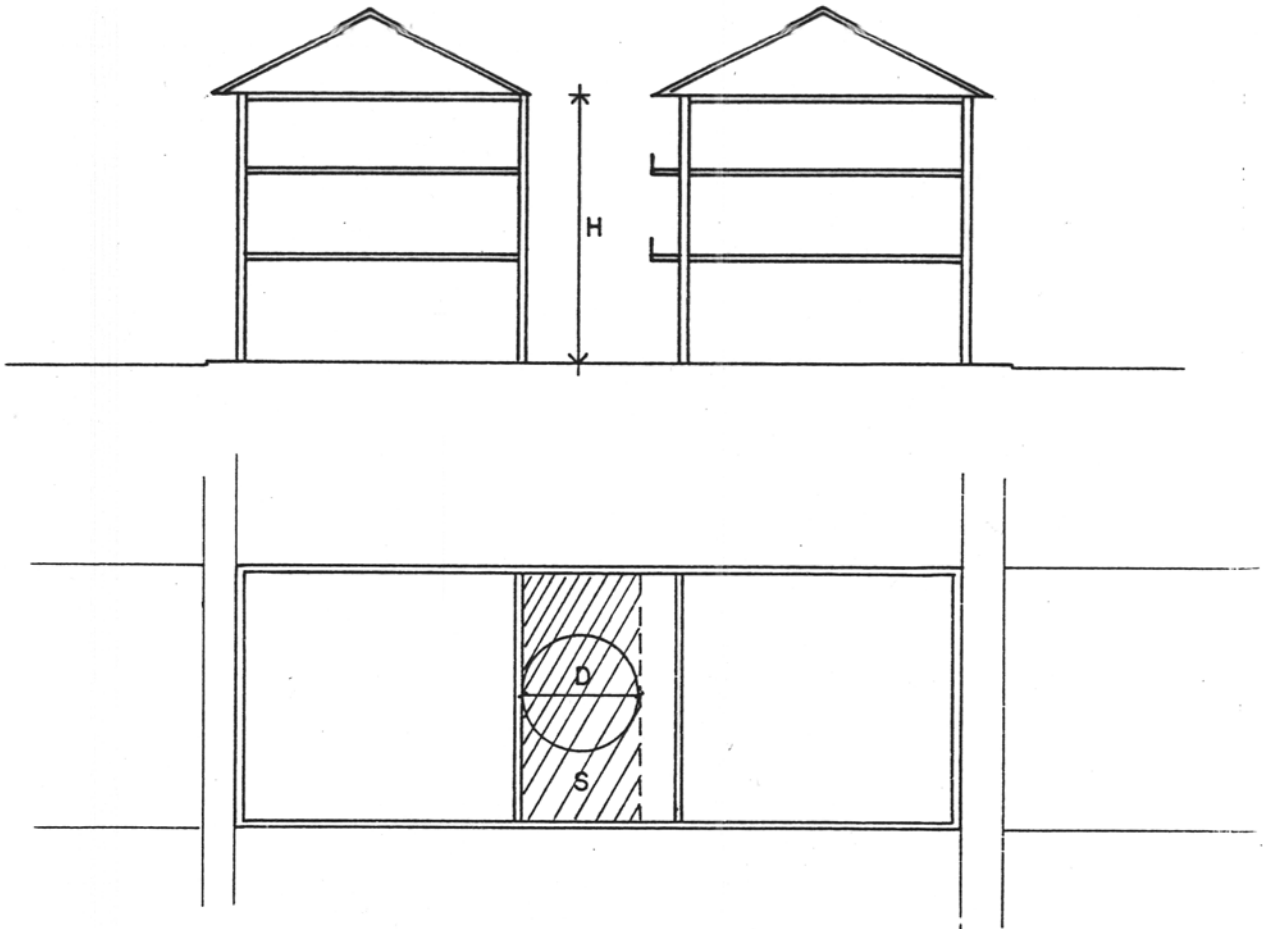
- T = Plano teórico límite del sólido capaz
- A = Nivel de la alineación en la calle mas alta
- B = Nivel de la alineación en las calles mas bajas
- C = Línea de cubiertas segun máxima pendiente
- F = Límite forjados de techo de las últimas plantas

----- Pendiente del terreno

Art. 25 - ALTURA MAXIMA Y MINIMA DE PLANTAS



Art. 28 – PATIOS DE LUCES



D = Diámetro círculo inscribible

S = Superficie libre del patio

Art. 28 a $D \geq 1/3 H$

$D \geq 3 \text{ m}$

$S \geq 9 \text{ m}^2$

Art. 28 b $D \geq 3 \text{ m}$

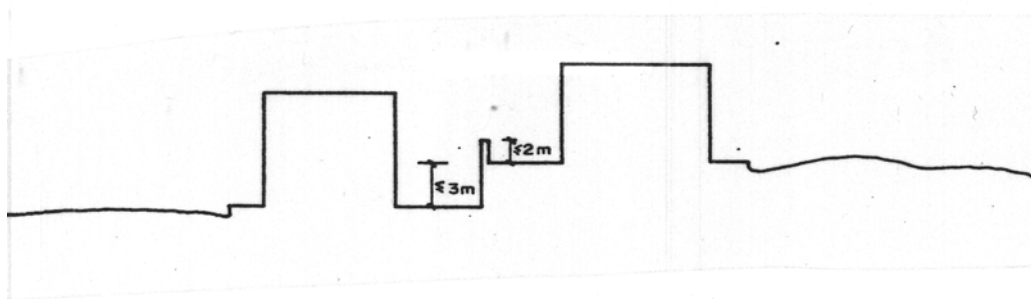
$S \geq 9 \text{ m}^2$

- b) Patios a los que no abran dormitorios, estancias, ni cocinas.
Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m. siendo la superficie mínima de 9 m².
- c) Se prohíben los patios abiertos a fachada.
- d) Los patios Deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento bien desde de Pendencias comunes o a través de alguna de las viviendas que teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la Limpieza y mantenimiento de éste.

Artículo 29. **Patios Mancomunados**

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas.

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m. debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitir su separación con muros cuya altura no sobrepasen los 2 m. a contar desde la rasante del patio más alto.



Artículo 30. **Cobertura de patios**

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja, siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

Sección Sexta: Cuerpos Volados

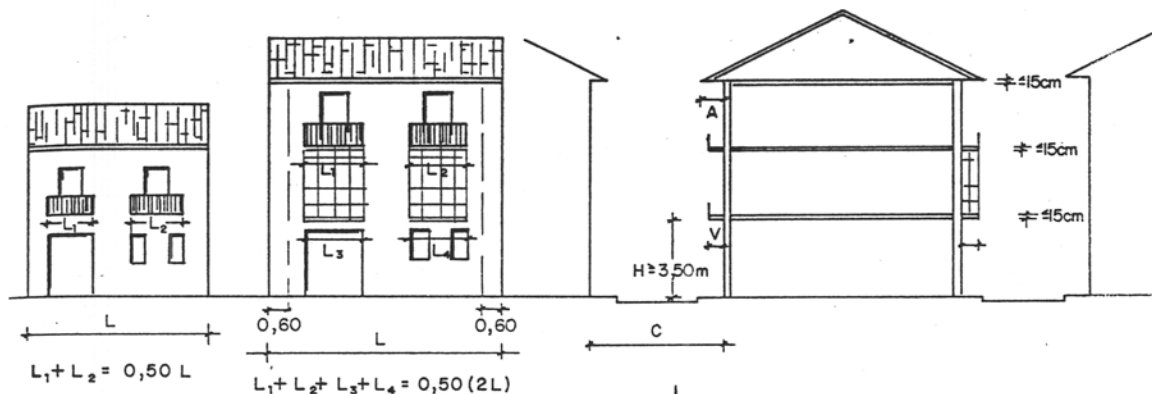
Artículo 31. **Normas Generales**

1. Se prohíben los cuerpos volados salvo justificación en contrario, excepto los miradores totalmente acristalados en sus tres lados.
2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0,80 m. El saliente se contar a partir del plano de fachada del edificio y quedar separado como mínimo 0,60 m. de las medianerías.
3. Los vuelos tendrá n su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 metros sobre la rasante.
4. En las calles de anchura inferior a 4 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo excepto los balcones si constituyen una invariante tipológica del entorno y los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo ser de 0,30 metros, excepto en los aleros.
5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 m. del máximo permitido en la fachada.
6. La longitud máxima de vuelos en cada fachada ser del 50% de la longitud de fachada en planta 1. y superiores, en planta baja y semisótano se guardar la alineación. Esta longitud máxima podrá distribuirse libremente en toda la fachada.

Artículo 32. **Salientes**

Se permiten salientes de jambas, molduras, pilastras, etc. que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m. sobre la fachada. El saliente máximo de cornisas ser de 0,15 metros.

Art. 31, 32 y 33 - CUERPOS VOLADOS



LONGITUD MAXIMA DE VUELOS

| | | |
|---------------------------|---------------|--|
| CALLES EN QUE $C \geq 4m$ | VUELO MAXIMO: | $V \leq 10\% C$ $V \leq 60cm$ |
| | ALERO MAXIMO: | $A = V + 0,30$ $A \leq 90cm$ |
| CALLES EN QUE $C < 4m$ | VUELO MAXIMO: | $V = 30cm$ Siempre que lo justifique el entorno |
| | ALERO MAXIMO: | $A = V + 0,30$ $A \leq 60cm$ |

CONDICIONES GENERALES

Artículo 33. **Vuelos en patios**

En los patios no se permite ningún tipo de saliente o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de di metro y superficie.

Sección Séptima: Retranqueos

Artículo 34. **Retranqueos en fachadas**

Como norma general se prohíben los retranqueos en fachadas.

Artículo 35. **Retranqueos en última planta**

Se permitirán retranqueos en la última planta a hastiales para formar solanas que deberán tener cubierta como prolongación del paño del tejado. Podrán ser abiertos o acristalados debiendo tener antepechos o barandillas no opacos (por ejemplo: metálicas). No podrán tener ningún cerramiento de obra.

Artículo 36. **Retranqueos en planta baja**

Los retranqueos en planta baja únicamente se permitirán cuando existan en el entorno y constituyan invariantes o permanencias de la arquitectura vernácula y siempre que pasen a ser espacios de uso y dominio público.

Sección Octava: Fondo edificable

Artículo 37. **Fondo máximo**

1. El fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías ser de 16 m.
2. En el caso de que la alineación de las fachadas y posteriores de las edificaciones pertenecientes a la misma calle y manzana del edificio sobrepasare esta dimensión podrá superarse esta limitación para alcanzar la alineación impuesta por el resto de las fachadas posteriores.

Artículo 38. **Resto de parcela**

En el caso de edificaciones en manzana cerrada entre medianerías o en hilera, se permitirán, en el resto del fondo de la parcela, construcciones complementarias de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta iba a de la edificación con una ocupación máxima del 20% de la superficie de parcela no ocupada por la edificación. Estas deberán compartir los mismos criterios de composición, materiales y acabados que éste.

Sección Novena: Condiciones Estéticas

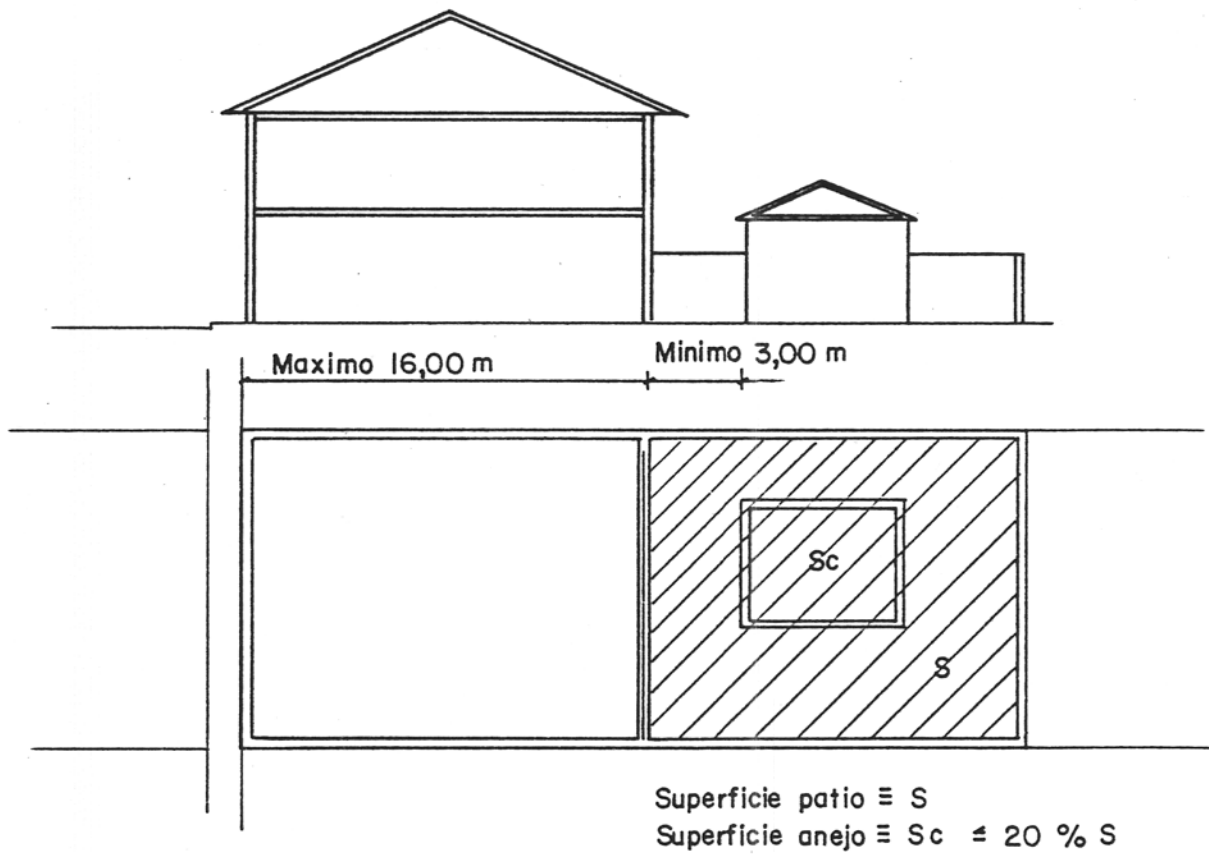
Artículo 39. **Normas generales**

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se inscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
2. Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.
3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

Artículo 40. **Fachadas** (orientativo)

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocas enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería sillería o sillarejo y los aplacados de piedra natural
2. Los revocos, enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocres, tierras, blancos y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

Art. 37 y 38 - FONDO MÁXIMO Y RESTO DE PARCELA



3. Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.
4. En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

Artículo 41. **Huecos en fachada** (orientativo)

Los huecos de fachada serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja Deberán corresponder al resto de la fachada prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada.

Artículo 42. **Locales en planta baja** (orientativo)

En los Proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos ejecutan dos el elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

Artículo 43. **Toldos, marquesinas y repisas** (orientativo)

1. Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.
2. No se permiten las repisas de balcones de hormigón que presenten un frente de espesor superior a 15 cm.

Artículo 44. **Obras de reforma** (orientativo)

En las obras de ampliación y reforma se respetar n los materiales originales de la fachada, salvo que su adquisición no sea posible en cuyo caso se admitir el revoco, enfoscado concluido.

Artículo 45. **Carpintería y Cerrajería** (orientativo)

1. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.
2. La cerrajería en balcones y balaustradas deberá ser metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

Artículo 46. **Conducciones eléctricas y telefónicas** (orientativo)

Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

Artículo 47. **Medianerías** (orientativo)

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas Deberán recibir tratamiento de fachada.
2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

Artículo 48. **Cubiertas** (orientativo)

1. Las cubiertas Deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50%. Los aleros Deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo llano que el faldón de cubierta a que corresponda. ruedan prohibidos los petos y, la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.
2. Cuando se permita el uso en entre cubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que rompan el plano de la cubierta.
3. Se prohíben las faldas descubierta quebradas, las cubiertas planas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.
4. El material de cobertura ser de teja cerámica, perfil árabe o laja de piedra. Tan sólo se autorizara como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.
5. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas Deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

Artículo 49. **Vallas y cerramientos** (orientativo)

1. En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica de piedra hasta 1 metro de altura y el resto de cerrajería o vegetación.
2. En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

Artículo 50. **Anuncios publicitarios** (orientativo)

1. **Muestras.** Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros; cumplirán además las condiciones siguientes:
 - a) Se prohíben los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia de más de cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.
 - c) Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales, y deberán ser independientes para cada uno de ellos.
 - d) En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestra en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos. Esta excepción no se aplicará en recintos históricos ni en edificios catalogados.
 - e) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros, en la misma alineación, o veinte (20) metros en la alineación de enfrente.
2. **Banderines.** Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros y dimensión vertical máxima de noventa (90) centímetros en planta baja o setenta (70) centímetros en las superiores. Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasarlas una altura máxima igual a su espesor.

Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros.
3. **Anuncios Publicitarios.** Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres (3) por dos (2) metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

Sección Décima: Condiciones Técnicas y de Habitabilidad

Artículo 51. **Condiciones de superficie y programa de vivienda**

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m², y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.
2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.
3. En viviendas de un solo dormitorio la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.
4. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

| VIVIENDAS DE | E (M²) | E+C+K (M²) |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| - Un dormitorio..... | 14 | 18 |
| - Dos dormitorios..... | 16 | 20 |
| - Tres dormitorios..... | 18 | 22 |
| - Cuatro dormitorios..... | 20 | 24 |

5. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrán corresponder 5 m² a cocina y 2 m² a terraza tendero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.
6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de dos camas de 8 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².
7. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima ser de 1,20 metros.
8. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m².

Artículo 52. **Condiciones higiénicas**

1. Toda vivienda ha de ser exterior disponiendo para ello de al menos dos habitaciones vivideras volcadas a las vías o espacios públicos o abiertos.
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótano.
3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.
4. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en al menos dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.
5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.
6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.
7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.
8. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

Artículo 53. **Condiciones de los servicios**

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.
2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.
3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m². Si la superficie supera los 100 m² Deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.
4. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.
6. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.
7. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.
8. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Artículo 54. **Condiciones de accesibilidad**

1. Toda edificación que se realiza en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.
2. El portal en edificios de vivienda colectiva, deberá tener una anchura mínima de 2 metros y una longitud mínima de 1,50 metros.
3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.
4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
 - b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm.
 - c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
 - d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.
 - e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18 y 3.
 - f) En escaleras curvas longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm, medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.
 - g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.
 - h) Altura mínima de pasamanos: 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
 - i) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.
 - j) La separación entre balaustras de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.
5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.
 6. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m² y 400 cm² respectivamente.
 7. En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m. de diámetro.
 8. En viviendas colectivas y cuando se instala ascensor, este tendrá unas dimensiones mínimas de 1,20 x 0,90 y una puerta de al menos 0,80 m.
 9. En portales de viviendas colectivas se eliminarán las barreras arquitectónicas hasta el ascensor, existiendo un desnivel máximo del 11 %.
 10. En viviendas colectivas las puertas tendrán un mínimo de 0,70 m.

Artículo 55. **Condiciones de seguridad**

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.
2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.
3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

Artículo 56. **Condiciones acústicas**

Deberán cumplirse las determinaciones de la Norma Básica NBE-CAT-82 sobre condiciones acústicas en los edificios.

Artículo 57. **Condiciones térmicas**

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 58. **Condiciones de protección contra incendios**

Deberán cumplirse las determinaciones vigentes con carácter obligatorio de la Norma Básica NBECPI-81 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Sección Primera: Abastecimiento de Agua

Artículo 59. **Condiciones sanitarias**

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

Artículo 60. Depósito regulador

Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando no exista un sistema de abastecimiento continuo o cuando, en caso de existir, no tenga presión suficiente y se trate de poblaciones mayores de 500 habitantes.

Artículo 61. Red de distribución

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.
2. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 metros y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.
3. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, con arreglo a los siguientes criterios:
 - a) Se utilizará preferentemente la red mallada, que será obligatoria en núcleos cuya población supere los 1.000 habitantes que tengan una longitud de arteria superior a 1.000 m. o cuya configuración urbana no sea básicamente lineal.
 - b) Cuando el núcleo tenga menos de 300 viviendas se dispondrá una sola malla.
 - c) La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.
 - d) Se colocarán bocas de riego cada 100 metros situadas en las aceras próximas al bordillo y en las zonas de paso de jardines. En calles de anchura no superior a 15 m. se colocarán al tresbolillo.
 - e) La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe colocadas en arquetas registrables.

Artículo 62. Profundidad y separación a otras instalaciones

1. Las conducciones estarán separadas de los conductos de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm:

| | Distancia horizontal | Distancia vertical |
|-------------------|----------------------|--------------------|
| Electricidad alta | 30 | 30 |
| Electricidad baja | 20 | 20 |
| Alcantarillado | 60 | 50 |
| Telefonía | 30 | - |
| Gas | 50 | 50 |

2. Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de alcantarillado.
3. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras cargas exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no ser inferior a 1 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

Artículo 63. Instalación de hidrantes de incendios

Se cumplirá la Normativa vigente de protección contra incendios y en particular la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 en cuanto a las condiciones de instalaciones en núcleos urbanos (Art. 5.2.).

Artículo 64. Consumo diario y caudal punta

1. El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 4.2 personas):

| | Hasta 1.000 hab. | De 1.000 a 6.000 hab. |
|------------------------------|------------------|-----------------------|
| Dotación l/vivienda/día | 630 | 945 |
| Caudal punta l/vivienda/seg. | 0,030 | 0,035 |

2. Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

| | Hasta 1.000 hab. | De 1.000 a 6.000 hab. |
|--|------------------|-----------------------|
| Boca de incendios tipo 80 | 280 | 240 |
| Piscinas públicas | 250 | 215 |
| Hoteles (cada 100 plazas) | 100 | 90 |
| Mercados (cada 100 puestos) | 125 | 100 |
| Hospitales (cada 100 camas) | 155 | 130 |
| Oficinas (cada 1.000 m ²) | 40 | 35 |
| Comercios (cada 1.000 m ²) | 35 | 30 |
| Colegios (cada 100 plazas) | 20 | 17 |
| Jardines (cada 1.000 m ²) | 2 | 1,5 |

3. En el caso de existir instalaciones ganaderas en suelo urbano o urbanizable se considerará también el consumo de éstos en las siguientes dotaciones de carácter orientativo:

| Consumo de ganado | Dotación litro/cabeza y día |
|-------------------------|-----------------------------|
| Avícola | 5 |
| Equino | 75 |
| Ovino | 15 |
| Porcino de engorde | 10 |
| Porcino de reproducción | 20 |
| Vacuno | 90 |

Artículo 65. Normativa aplicable

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-IFA. Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-ITF.
2. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 66. Acometidas

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 67. Documentación del proyecto

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada cálculos justificativos captaciones depósitos reguladores, distribución interior materiales así como la previsión y valoración de su mantenimiento.
2. Planos: Se incluir n como mínimo los siguientes:
 - Planta general de la red.
 - Plano de situación de las captaciones y depósitos y conducción del abastecimiento.
 - Plano de detalles y otros especiales.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos
 - Presupuesto general.
 - Fórmula de actualización de precios si procede.
4. Pliego de condiciones Técnicas.

Sección Segunda: Saneamiento y Alcantarillado

Artículo 68. Trazado y características

1. La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

2. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20 metros, reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad respecto de las aceras o de 2,50 m. respecto a calzadas.
3. Se utilizará preferentemente el sistema unitario. Se admitirá el sistema separativo en núcleos de población contiguos a riberas de río o con una edificabilidad inferior a $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Artículo 69. **Elementos de la red**

1. Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro. Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m^2 y a separación máxima de 50 m. Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm. se utilizarán pozos de resalto.
2. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotubo, PVC o fundición con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

Artículo 70. **Depuración**

1. En ningún caso dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el afluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.
2. El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado previa colocación de rejillas de 2 cm. de abertura máxima con retirada diaria de residuos.
3. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo en la acometida.
4. Los vertidos industriales Deberán ajustarse, en todo caso a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (LLR 1961, 1736, 1923 y RCL 1962, 418 y NDL 16641)
5. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo en los casos en que resulte admisible deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

Artículo 71. **Normativa aplicable**

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios de la NTE-ISA.
2. Cuando sea necesario instalar estación depuradora su ejecución se adaptará a lo previsto la NTE-ISD.
3. Los correspondientes Proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente

Artículo 72. **Acometidas**

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Artículo 73. **Documentación mínima del Proyecto**

1. Memoria en la que se describe el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificamos de la red y de la depuración.
2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de la red. Perfiles longitudinales.
 - Plano de vertido y estación depuradora si procede.
 - Planos de detalle y otros especiales.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto en general.
 - Fórmula de actualización de precios, si procede.
4. Pliego de Condiciones Técnicas.

Sección Tercera: Suministro de Energía eléctrica

Artículo 74. Previsión de cargas

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

| Uso: | Potencia: |
|-----------------------------------|---|
| Viviendas | 3.000, 5.000, 8.000 w (según grado de electrificación). |
| Locales comerciales o de oficinas | 100 W/m ² (mínimo por abonado de 3.000 W) |
| Industrias | 125 W/m ² |

2. Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicar el número de ellas por la demanda máxima revista por vivienda Este valor vendrá afectado por, un coeficiente de simultaneidad que se calculara según la siguiente tabla:

| N. de abonados | Electrificación min. y media | Electrificación elevada |
|----------------|------------------------------|-------------------------|
| 2 a 4 | 1 | 0,8 |
| 5 a 15 | 0,8 | 0,7 |
| 15 a 25 | 0,6 | 0,5 |
| 25 | 0,5 | 0,4 |

Artículo 75. Potencia mínima por vivienda

1. El grado de electrificación de las viviendas ser el que de acuerdo con su utilización determine el propietario sin embargo, como mínimo depender de su superficie, según el siguiente cuadro.

| Grado de electrificación | Superficie máxima m ² |
|--------------------------|----------------------------------|
| Minima (3.000 w) | 80 |
| Media (5.000 W) | 150 |
| Elevada (8.000 W) | 200 |

Artículo 76. Previsión de centros de transformación

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el Centro de Transformación.
2. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano. En suelo urbano industrial se estará lo que señalen las normas municipales y en su defecto a la normativa sectorial.

Artículo 77. Características de la red

1. La distribución en baja tensión ser preferentemente a 380/220 V y el tendido de cables deberá ser subterráneo. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de éste las obras correspondientes.
2. Cuando sea subterránea, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 metros, estableciéndose registros suficientes y convenientes dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. La profundidad mínima será de 0,60 metros.
3. Los centros de transformación y redes de distribución tienen el carácter de sistemas generales debiendo preverse por el planeamiento, las reservas de suelo público necesarias.

Artículo 78. **Normativa aplicable**

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias que lo desarrollan.

Artículo 79. **Documentación mínima del proyecto**

1. Memoria en la que se describa el proyecto; con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada y anexo en el que se recojan los cálculos justificativos de, las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de transformación.
2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de cada una de las redes.
 - Detalles secciones y tipos de canalización.
 - Detalle de los centros de transformación.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos.
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de previsiones unitarias, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto general.
 - Fórmula de actualización de precios, si procede.
4. Pliego de Condiciones Técnicas.

Sección Cuarta: Alumbrado Exterior

Artículo 80. **Condiciones estéticas**

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas.

Artículo 81. **Nivel medio de iluminación**

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

| Tipo de espacio urbano | Iluminación media (lux) | Factor de uniformidad |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Travesía | 22 | 0,30 |
| Calle de tráfico rodado | 12 | 0,25 |
| Calle preferentemente peatonal | 10 | 0,20 |
| Plazas | 12 | 0,25 |
| Paseos | 15 | 0,25 |
| Parques | 10 | 0,25 |

Artículo 82. **Sustentación**

1. Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2,00 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, excepto en los casos de paseos, plazas y parques.
2. Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

Artículo 83. **Luminarias y lámparas**

1. Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas. Debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

| Disposición | Valor mínimo | Valor recomendado |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| Bilateral al tresbolillo | 1/2 | 2/3 |
| Bilateral pareadas | 1/3 | 1/2 |

- Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

| Iluminación media (lux) | Relación separación/altura |
|-------------------------|----------------------------|
| De 2 a 7 | De 4 a 5 |
| De 7 a 15 | De 3,5 a 4 |
| De 15 a 30 | De 2 a 3,5 |

- Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas con reflector de aluminio y difusor de policarbonato.
- Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio de alta presión, color corregido, de vapor de sodio o de halógenos metálicos

Artículo 84. Características de la red

La red podrá ser subterránea o sobre fachada: En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

Artículo 85. Normativa aplicable

- Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE/IEE, Reglamento Electrónico de Baja Tensión (RCL 1973, 1842, NDL 10135), e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Artículo 86. Previsión de centros de transformación

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 30 KVA de potencia instalada, se deberá prever un centro de transformación que deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Eléctrico para Alta Tensión

Artículo 87. Documentación mínima del proyecto

- Memoria en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada en cuanto a niveles de iluminación, tipo de punta de luz, materiales y modelos.
- Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de la red
 - Detalles y otros especiales.
- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto General.
 - Fórmula de actualización de precios, si procede.
- Pliego de Condiciones Técnicas.

Sección Quinta: Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano

Artículo 88. Parques

- Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería
- La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra empedrado, hormigón prefabricado o lavado baldosa hidráulica antideslizante.
- La jardinería y fundamentalmente las alienaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales confirmadores de su estructura interna.

Artículo 89. **Paseos**

1. Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrá en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinando con ésta se admite la pavimentación terriza.
 - b) La jardinería se basará en alienaciones de árboles en su caso pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

Artículo 90. **Plazas**

1. tendrá en esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
2. Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:
 - a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, piedra empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
 - b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
 - c) El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música etc., y elementos focales que determinen la composición.

Artículo 91. **Tramos urbanos de carreteras**

1. Se entiende por tramos urbanos de carreteras la calle que atraviesa o bordea un núcleo de población con un tráfico de carácter interurbano.
2. Los tramos urbanos de carreteras se ajustarán a las siguientes características:
 - a) Deben contar con una anchura mínima de calzada de 9 metros y aceras de 3 metros.
 - b) En el caso que la travesía tenga al mismo tiempo carácter de calle principal la alimentación aun resistiendo bien las cargas de tráfico, no debe invitar a la velocidad.
 - c) Bordillos de piedra u hormigón y. acerados de piedra empedrado hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
 - d) La jardinería se limitará, en su caso, a las alienaciones de árboles paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

Artículo 92. **Calles de tráfico rodado**

1. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 6,50 m. distribuidos en 3,50 m. de calzada y dos aceras de 1,50 metros. En caso de ser de doble dirección el ancho mínimo será de 9 metros con 6,00 m. de calzada y dos aceras de 1,50 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,5 x 4,50 metros.
2. La pavimentación no debe invitar a la velocidad, y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.
3. La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.

Artículo 93. **Calle preferentemente peatonal**

1. En calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados elevados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.
2. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada con excepción de los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

Artículo 94. **Elementos singulares**

Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, árboles de gran porte, rótulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

Artículo 95. **Documentación mínima del proyecto**

1. Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos papeleras, etc), pavimentos: tipos y materiales descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran; mención expresa de cada una de las plantaciones.
2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de calles, plazas, paseos y construcciones.
 - Planta general de instalaciones y redes de servicios.
 - Planta general de plantaciones.
 - Detalle de construcciones.
 - Detalle de servicios.
3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elemento a de obras incluso de las plantaciones.
 - Cuadros de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto general.
 - Fórmula de actualización de precios, si procede.
4. Pliego de Condiciones Técnicas.

TITULO III. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. EL CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 96. Definición

1. Constituyen suelo no urbanizable aquellas reas del territorio regional que por sus condiciones naturales, valor forestal, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo, agropecuario o minero, su localización dentro de los municipios o que por razones semejantes deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.
2. En todo caso tendrán dicha consideración todos los suelos que no hayan sido expresamente clasificados como urbanos o urbanizables mediante el correspondiente planeamiento general o proyecto de delimitación de suelo urbano.

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 97. Concepto de núcleo de población

1. 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 accesos viarios, etc. que son característicos de las reas con destino urbano.
2. Los núcleos de población actualmente existentes se relacionan en el **Anexo nº 2 a la Normativa**.

Artículo 98. Condiciones objetivas de formación de núcleos de población

1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo se entenderá que existe posibilidad de formación de nuevo núcleo de población cuando se dé 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 metros.
 - b) Que la densidad existente sea igual o superior a cinco viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
 - c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - i) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta pueda deducirse la existencia de un plan o proceso, de urbanización unitario.

- ii) 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.
 - iii) 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 dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - iv) 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; o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
 - v) 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.
 - vi) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como vivienda en régimen de propiedad horizontal como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - vii) 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 los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Organismo que la otorgó.
2. Caso particular de las zonas MA MM y SPE del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja. En los espacios MA MM y SPE (según el Art. 53 de la Normativa del Plan Especial) y a estos efectos se sustituirá lo dispuesto en las letras (a) y (b) del punto anterior de este artículo por la exigencia de que se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:
- a) No existencia de vivienda unifamiliar a distancia de 150 metros de otra edificación cualquiera que sea su uso (medida entre cerramientos).
 - b) Vivienda unifamiliar asentada en parcelas superiores a 5.000 m² en suelos de regadío y 20.000 m² en suelos de secano ello según delimitación del plano IV de la INFORMACION-AVANCE del Plan Especial: usos agrarios) y con los siguientes máximos:

| <i>Parcela sobre la que se asienta (m²) máxima</i> | <i>Superficie Construida máxima (m²)</i> | <i>Edificabilidad (m²/m²)</i> |
|---|---|---|
| <i>De 5.000 a 10.000</i> | <i>150</i> | <i>0,02</i> |
| <i>De 10.001 a 15.000</i> | <i>200</i> | <i>0,02</i> |
| <i>De 15.001 a 20.000</i> | <i>250</i> | <i>0,02</i> |
| <i>Más de 20.000</i> | <i>300</i> | <i>0,02</i> |

*Se permiten las plantas sótano siempre que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%, computando a efectos de edificabilidad únicamente la superficie cuyo techo se encuentre en todos sus puntos por encima de 1 metro de la cota del terreno, entendiéndose como techo la cara inferior del forjado correspondiente.**

- c) Solución de vertidos controlados mediante sistema de fosa séptica que garantice los requisitos establecidos en el art. 10 del Plan Especial.
- d) Tipología constructiva adaptada y perfectamente integrada en el medio rural

** Se modifica la tabla del apartado b) y el párrafo posterior (Art. 98.2 b) modificado, B.O.R. nº 25 de 28 de febrero de 1995)*

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 99. Usos característicos

1. Se consideran usos característicos en suelo no urbanizable los siguientes:
 - a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano y regadío los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero la explotación maderera la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
 - b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.
 - c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

Artículo 100. Usos permitidos

1. Con carácter general sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos permitidos en el suelo no urbanizable:
 - a) Los relacionados con la producción agropecuaria.
 - b) Los relacionados con la defensa y el mantenimiento del medio natural.
 - c) Las explotaciones mineras.
 - d) Los usos ligados al ocio y actividades lúdicas o culturales de la población.
 - e) Los infraestructurales.
 - f) Los que se declaren de utilidad pública o interés social.
2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial, cuando la actividad a desarrollar pertenezca a una de las cuatro categorías siguientes:
 - a) *Aquellas que por su sistema de producción estén vinculadas a la extracción de la materia prima. Se incluirán dentro de este apartado además, todas aquellas que por la necesidad de movimientos continuos de maquinaria pesada, o por necesitar una gran extensión para el secado de la materia prima o por la producción de molestias como ruidos, polvo, etc. de consideren incompatibles con el medio urbano o con otras industria (como, por ejemplo, lavado de áridos, centrales hormigoneras, fábricas de yeso, cal, etc.), se ubicarán fuera de los espacios de catálogo determinados por el Plan Especial y cumplirán las condiciones exigidas para las actividades industriales.**
 - b) Producción de energía eléctrica mediante minicentrales hidroeléctricas.
 - c) Actividades cuya principal fuente de energía la constituyan energías alternativas o la combustión de derivados del petróleo o la energía hidroeléctrica, siempre que se demuestre la inviabilidad del transporte de la energía hasta suelos industriales.
 - d) Las que se destinen al primer almacenaje y primera transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
 - f) Los relacionados con actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
3. Asimismo queda expresamente permitida la ampliación o mejora de las industrias situadas en el suelo no urbanizable de acuerdo con lo previsto en el planeamiento municipal.

En estos casos habrá de acreditarse la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio que el planeamiento urbanístico califica expresamente para acoger el uso industrial.

4. La vivienda familiar directamente vinculada a explotaciones agropecuarias o al servicio de alguno de los usos permitidos y la vivienda unifamiliar autónoma en los espacios MA MM y SPE definidos en el Plan Especial. En todo caso la vivienda se vinculará a una parcela mínima según el uso de que se trate y tendrá un tamaño máximo, tal como se expresa en las Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

** Se modifica el apartado a) y se elimina el e) (Art. 100.2 a) y e) modificado, B.O.R. nº 25 de 28 de febrero de 1995)*

Artículo 101. Usos incompatibles

1. Se consideran usos incompatibles los restantes que no se contemplan en el artículo anterior.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 102. Condiciones de volumen y superficie. Conceptos básicos

1. **Alturas.** Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, cara superior del último forjado.
La altura máxima para cada uso o actividad se regula en las Condiciones Particulares de Uso del Suelo y Edificación.
Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 metros, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.
La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.
Se considera altura máxima de cumbre la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en las Condiciones Particulares de Uso del Suelo y Edificación.

2. **Superficies:** Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta, de terreno que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50% o de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

Ambos índices se fijan para cada uso o actividad en las "Condiciones particulares de Uso del Suelo y Edificación".

3. **Parcela y Retranqueos.** Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.

Se considera retranqueo la separación entre una edificación y cualquier lindero de la finca con otras propiedades. Se determina para cada uso o actividad distinguiendo entre el retranqueo a linderos y el retranqueo con caminos.

En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

Artículo 103. **Condiciones estéticas y constructivas.**

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Art. 73 de la Ley del Suelo en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
 - b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
1. **Composición.** Las construcciones Deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación se exigirá la justificación documental mediante fotografía y descripción del entorno, tanto a nivel del medio físico como de edificaciones, del cumplimiento de estas condiciones de adecuación y del Art. 73. de la Ley del Suelo.

En este sentido se respetará justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal En el caso de sustitución o ampliación de la vegetación y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

2. **Fachadas.** En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción vistos o de revestimiento y la composición de huecos y volúmenes que en función de los epígrafes anteriores no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio Deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

3. **Cubiertas.** Las cubiertas Deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%.

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe y color rojo. Se podrá sustituir por la tela de hormigón siempre que ésta presente el mismo perfil y color que la cerámica.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos translúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de cubierta.

4. **Cerramiento de Fincas.** Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, excepto de espinos empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 metros.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

5. **Movimiento de Tierras.** Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30%.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

6. **Carteles y Elementos de Señalización.** La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de los elementos de señalización de zonas públicas e información u orientación oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

7. **Ampliación de Edificios Existentes.** La ampliación de los edificios existentes siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc., del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

8. **Implantación de uso en edificación existente.** *La implantación de un uso o actividad en un edificio existente se permitirá si el uso o actividad está permitido, tanto si es cambio de uso como si no lo es.*

Se exige de la obligatoriedad de adecuar la construcción a las condiciones de edificación de cada uso como retranqueos, alturas, etc., en caso de que no sea posible cumplirlo. Las construcciones, para ello, justificarán mediante certificado expedido por el Ayuntamiento que son anteriores a la aprobación de estas Normas Urbanísticas Regionales.

*En caso de ampliaciones, se permite hasta un 25 % en las mismas condiciones señaladas anteriormente; si la ampliación es mayor se exigirán las condiciones de edificación de cada uso.**

* Se añade al Art. 103 el punto 8. (Art. 103.8 modificado B.O.R. nº 25 de 28 de febrero de 1995)

Artículo 104. **Condiciones higiénicas y de infraestructura básicas**

1. **Abastecimiento de Actúa** Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar peón suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima ser de 150 litros por habitante y día. La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad. Considerando que el agua es un bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

2. **Saneamiento.** Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibir en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a treinta y cinco (35) metros.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales, que pueda contener elementos no biodegradables, deberá contar con un sistema previo de auto depuración según regule y apruebe el Organismo competente.

3. **Acceso rodado a las edificaciones.** Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc, salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad y así lo estime la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 105. **Actividades relacionadas con los usos agrarios**

1. **Concepto.** Se considerarán agrarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales. El ejercicio de estas actividades deberá sujetarse a las normas y planes sectoriales que les sean de aplicación. Dentro de dichas actividades se incluirán las siguientes:

- a) Agricultura de secano.
- b) Agricultura de regadío, incluyendo los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie y la horticultura y floricultura bajo invernadero.
- c) Explotación forestal
- d) Explotaciones ganaderas.
- e) Exportaciones piscícolas.
- f) Almacenamiento y manipulación de productos agrarios.
- g) Primera transformación de productos agrarios.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dediquen las explotaciones a las que están vinculadas. Las construcciones ligadas a las explotaciones agrarias podrán incluir viviendas en aquellos casos en que se justifique la necesidad de las mismas y se demuestre su vinculación directa con la explotación de que se trate.

3. **Directrices para el planeamiento urbanístico.** El planeamiento urbanístico tendrá en consideración la existencia de zonas de importante productividad primaria bien sea agrícola, forestal, acuícola, piscícola, etc., estableciendo las medidas necesarias para su protección y regulando la implantación de las instalaciones necesarias, de forma que se evite la intrusión de usos ajenos al aprovechamiento primario.

El planeamiento municipal identificará, en particular, las zonas de agricultura intensiva entendiendo por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas o árboles en condiciones especiales. Dentro de dichas zonas establecer las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agrícola y regular las condiciones de implantación, utilización y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos etc.

El planeamiento urbanístico municipal deberá definir criterios de localización para instalaciones vinculadas a la ganadería estabulada, delimitar áreas donde tales actividades puedan ser autorizadas y establecer, en función de las características concretas de cada zona, las limitaciones y condiciones de implantación necesarias.

4. Condiciones de tramitación.

- 4.1. A la solicitud de construcción en la cual se indiquen el tipo de obras a realizar se acompañará:
- Certificado oficial del uso agrícola de la finca.
 - Certificado municipal de los locales o construcciones que, en su caso el promotor posee en suelo no urbanizable, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.
 - Proyecto redactado por técnico competente y en el caso de que éste no sea exigible por las características de la construcción, descripción detallada de la edificación en cuanto a emplazamiento dentro de la finca, superficie, altura de alero y cubierta, materiales, instalaciones y presupuesto de las obras, así como justificación agronómica conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, situación sobre plano parcelario y descripción de los cultivos, rendimientos y maquinaria para los cuales se precisa la construcción o en su caso número de cabezas del tipo de ganadería a establecer.
- 4.2. La autorización de cualquier construcción, excepto el cerramiento de fincas y las casetas de aperos en las condiciones en que se regulan en este apartado deberán tramitarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44 2. del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 4.3. En el caso de nuevas construcciones o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación, el proyecto incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones, y vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

En todo caso para construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental en los siguientes casos:

- a) Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado ovino o caprino.
- b) Granjas de más de 200 cerdas o 400 cerdos.
- c) Granjas de más de 12.000 aves o 700 conejas.

En ningún caso podrán autorizarse estas instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como la falta de impactos negativos de los olores, en función de su ubicación, en los núcleos próximos

5. **Condiciones de Edificación y Construcción.** Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes Condiciones:

5.1. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ACCESORIAS DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA "CASILLAS".

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes Condiciones:

| | |
|---|-------------------------|
| <i>Superficie máxima ocupada</i> | <i>40 m²</i> |
| Número de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 2,50 m. |
| Altura máxima cumbrera | 4,00 m |
| Retranqueo mínimo a lindero | 4,00 m |
| Retranqueo mínimo a caminos | 4,00 m |
| <i>Huecos en paramentos exteriores a excepción de los de reglamento</i> | <i>máximo 4</i> |

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

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.*

* Se modifica las condiciones de edificación (Art. 105.5.1 modificado, B.O.R. nº 78 de 26 de junio de 1999)

5.2. CERRAMIENTO DE FINCAS.

El cerramiento de fincas de mampostería u obra de fábrica queda prohibido, excepto en los casos de uso para explotaciones ganaderas o de especies piscícolas.

La altura máxima será, en general, de 2,00 metros ajustándose la situación y materiales a las especificaciones de las Condiciones Generales de Edificación e Instalación, excepto en las de mampostería cuya altura máxima ser de 1,50 m.

5.3. Invernaderos.

La instalación de invernaderos no se halla sometida a ningún requisito en cuanto al tamaño mínimo de la finca en que se asienten, salvo en el caso en que pretenda emplazarse también una vivienda destinada al servicio de la explotación en cuyo caso la superficie mínima de parcela ser de 5.000 m². Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Número de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 6,00 m. |

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo en el caso especificado en el apartado siguiente.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas Deberán ser inclinadas en su totalidad Se permitirán las obras de pavimentación imprescindibles para el servicio de la explotación.

En el caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones que las casillas de guarda de aperos de labranza a excepción de su superficie que ser del 10% de la ocupada por el invernadero.

5.4. ESTABLOS, RESIDENCIAS Y CRIADEROS DE ANIMALES EN RÉGIMEN DE ESTABULACIÓN.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al treinta por ciento de la finca y cumplirán las siguientes Condiciones:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Parcela mínima edificable | 3.000 m ² |
| Numero de plantas | 1 baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,00 m. |
| Altura máxima cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 10,00 m. |

Para las explotaciones de ganado ovino y caprino directa y personalmente explotadas en régimen familiar, la Comisión de Urbanismo de La Rioja podrá reducir dichas condiciones en función de las características de la explotación.

En ningún caso estas condiciones supondrán la situación de fuera de ordenación de las construcciones de este tipo existentes en el suelo no urbanizable de La Rioja en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas siempre que se ajusten a las condiciones exigibles en cuanto a la separación de núcleos de población y de las afecciones sectoriales que les afecten debiendo ajustarse las obras de reconstrucción o reparación a las condiciones generales de edificación fijadas en estas Normas.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas Nocivas Insalubres y Peligrosas sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 500 metros, salvo causa justificada a juicio de la Comisión de Urbanismo de La Rioja. Esta separación ser como mínimo de 100 m. de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de pavimentación exterior y las cubiertas Deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

5.5. EXPLOTACIONES GANADERAS EN RÉGIMEN DE ESTABULACIÓN LIBRE Y SEMIESTABILADO.

Para la práctica de esta actividad no se considera necesario establecer un tamaño mínimo de parcela, quedando prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Superficie máxima construida | 8% del total de la finca |
| Número d' plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,00 m. |
| Altura máxima cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 15,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 15,00 m. |

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados todos sus paramentos. Están permitidos los abrevaderos

5.6. CRÍA DE ESPECIES PISCÍCOLAS

Para la implantación de esta actividad no se fija tamaño mínimo de parcela pero ser necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental¹. Las edificaciones Deberán atenerse a las siguientes condiciones:

| | |
|--|-------|
| Número máximo de plantas | 2 |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 7 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos | 10 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 10 m. |

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad

Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

5.7. NAVES PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN Y OTROS CULTIVOS AGRÍCOLAS.

1. **Concepto.** Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensos que deban protegerse de la luz solar.
2. **Condiciones de tramitación.** La construcción de estas naves deberá someterse a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de La Kilo a siguiendo el trámite establecido en el artículo 41.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. **Condiciones de edificación.**

| | |
|--|------------------------------------|
| Superficie mínima de parcela | 3.000/m ² |
| Edificabilidad máxima | 0,3 m ² /m ² |
| <i>Número de Plantas</i> | <i>2</i> |
| <i>Altura máxima cerramientos verticales</i> | <i>6,5 m.</i> |
| Altura máxima cumbrera | 6,0 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 6,0 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 6,0 m. |

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.*

* Se modifica las condiciones de edificación (Art. 105.5.7 modificado, B.O.R. nº 116 de 22 de septiembre de 1990)

5.8. VIVIENDAS DIRECTAMENTE VINCULADAS A LOS USOS AGRARIOS.

1. **Concepto.** Se consideran viviendas vinculadas a los usos agrarios únicamente aquellas que resulten necesarias para albergar a los empleados o titulares de las correspondientes explotaciones siempre que la naturaleza de estas últimas, o su distancia a los núcleos de población m s cercanos, exija la presencia en la finca de personas dedicadas a su guarda o explotación.

2. **Condiciones de tramitación.** La construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias deberá someterse a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja siguiendo el trámite establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Se exigirá para la concesión de licencia a efectos de justificar el destino de la finca, el recibo más reciente de la contribución territorial rústica.

3. **Condiciones de edificación.**

Superficie mínima de parcela:

| | |
|---|-----------------------|
| a) Agricultura de Secano | 20.000 m ² |
| b) Agricultura en Regadío | 3.000 m ² |
| c) Explotación Forestal | 50.000 m ² |
| d) Cría y guarda de animales en régimen de estabulación | 3.000 m ² |
| e) Cría y guarda de animales en régimen libre | no aplicable |
| f) Cría de especies piscícolas | no aplicable |
| Número de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,00 m. |
| Altura máxima cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 10,00 m. |

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Artículo 106. **Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.**

1. **Concepto.** *Constituyen los denominados "Pabellones agrícolas" destinados al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria y productos precisos para la actividad, cuyo carácter guarda relación directa con la naturaleza y destino de la explotación.*

2. **Condiciones de Tramitación.** La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la documentación descrita en el artículo 4. 1. de este capítulo.

La autorización deberá tramitarse en todos los casos siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. **Condiciones de Edificación e Instalaciones.** En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcional para las necesidades de la explotación.

Se cumplirán las siguientes Condiciones:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Parcela mínima edificable. | 2.000 m ² |
| Edificabilidad máxima | 0,25 m ² |
| Superficie máxima ocupada | 1.000 m ² |
| Numero de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 6,00 m. |
| Altura máxima cumbrera | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 6,00 m. |

Separación al menos de 50 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual o contrataciones temporales de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluida dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.*

* Se modificó la redacción del punto 1. Concepto (Art. 106.1 modificado, B.O.R. nº 145 de 3 de diciembre de 1992)

Artículo 107. Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones.

Este artículo se sustituye íntegramente por el descrito a continuación.

Las actividades reguladas inicialmente por ese artículo se regularán por el artículo 113, concepto a) del Título III de las Normas Urbanísticas Regionales.*

* Se incluyó este párrafo en una Corrección de errores (Corrección de errores a la modificación del Art. 107, B.O.R. de 25 de febrero de 1993)

Artículo 107. Actividades relacionadas con la Primera transformación de Productos Agrarios.

1. **Concepto.** Son construcciones destinadas la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios, vinculadas a una o varias explotaciones reducidas. En este último caso, se refiere únicamente a entidades asociativas agrarias.

La superficie construida será menor de 2.400 m².

2. Condiciones de Tramitación.

La solicitud de construcción, además de lo relacionado en este capítulo, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

2.1. Descripción de las fincas vinculadas, plano de situación de las mismas utilizando como base el documento de Planeamiento Urbanístico Municipal vigente y su relación con los sistemas generales de comunicación y el suelo urbano o urbanizable municipal.

2.2. Emplazamiento de la construcción dentro de la finca, describiendo la superficie de la parcela vinculada a la misma, distancias de la edificación a linderos, caminos, carreteras y núcleo urbano.

2.3. Descripción detallada de la edificación, con altura de cerramientos verticales y cumbre, materiales e instalaciones.

2.4. En ningún caso se podrán autorizar instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que origen, así como la adecuación de la construcción al entorno donde se proyecta realizar.

La autorización deberá tramitarse, en todos los casos siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Condiciones de Edificación e Instalaciones.

Las construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Parcela mínima edificable | 5.000 m ² |
| Edificabilidad máxima | 0,3 m ² /m ² |
| Superficie máxima ocupada | 30 % |
| Número de, plantas | 2 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 10,00 m. * |
| Altura máxima cumbre | 13,00 m. * |
| Retranqueo mínimo a lindero | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 15,00 m. |

* Se modifican las alturas, (Art. 107 modificado en B.O.R. nº 91 de 31 de julio de 1997)

- La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares que arquitectónicamente se consideren necesarias para la estética e imagen del conjunto, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20 % del total de la superficie cubierta en planta.
- Las construcciones se separarán una distancia superior a 50 m. de cualquier otra edificación existente.
- La cubiertas serán inclinadas como mínimo en un 75 % de la superficie total de cubierta de la edificación global.

- Como norma general la superficie de sótano sólo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a ésta (Figura 1).
- En las bodegas de crianza no se computará, a los efectos de ocupación, los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada. En el caso de que se ubiquen en terrenos en pendiente se aplicarán las condiciones generales para todo tipo de instalaciones descrito en los párrafos posteriores.
- Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no "totalmente" enterrada, desde en punto en el que el forjado de techo esté por encima de 1 metro de la cota del terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a $\frac{1}{4}$ de la superficie total de ocupación (incluido sótano). (Figura 2)

En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a $\frac{1}{4}$, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno. (Figura 3)

- Se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar vinculada a la guarda y mantenimiento de la instalación, que podrá integrarse o no dentro del edificio, la superficie máxima de la vivienda será de unos 150 m² construidos.
- Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante a la edificación con el objeto de su mejor integración en el medio.
- Las construcciones se separarán, como norma general, 500 metros de los núcleos urbanos de población y 100 metros a los cursos de agua, pozos, manantiales y edificios dotacionales ubicados en suelo no urbanizable.
- Se resolverá la absorción y ventilación de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces, barrancos o caminos. En todo caso, se cumplirán todas las disposiciones de carácter sectorial.

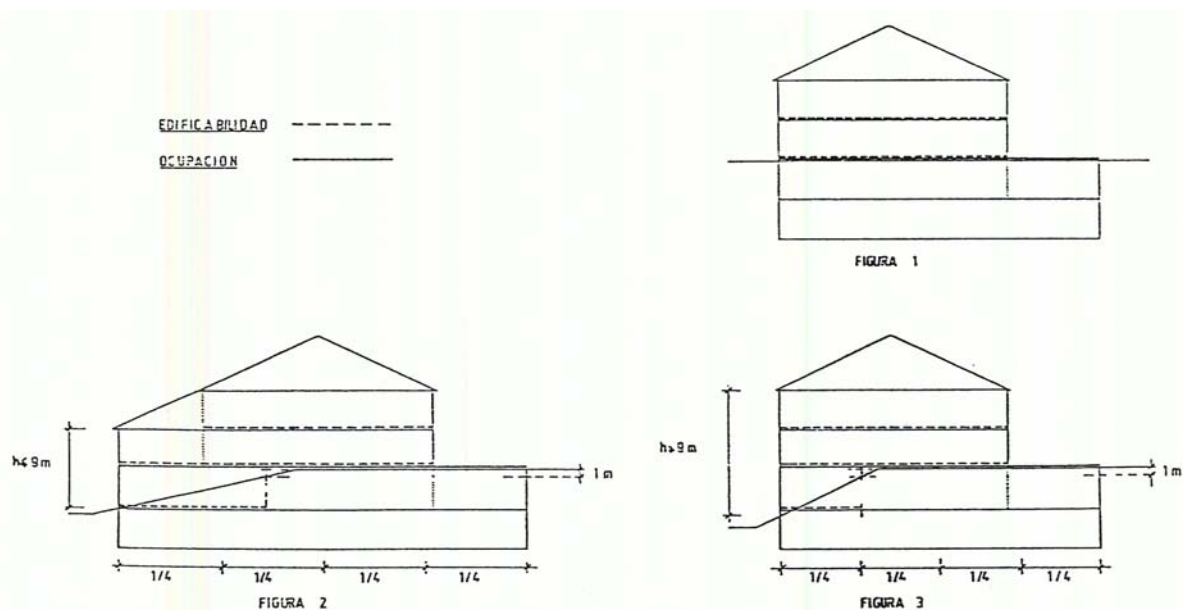
La edificación y su uso quedarán vinculados registralmente a la parcela no permitiéndose el cambio de uso del edificio a no ser que se cumplan todas las condiciones específicas que para el nuevo uso se especifiquen en estas Normas Regionales.*

* Se modificó todo el artículo 107 (Art. 107 modificado, B.O.R. nº 145 de 3 de diciembre de 1992)

4. Instalaciones existentes.

En el caso de Instalaciones de Bodegas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las N.U.R., podrán autorizarse ampliaciones de las edificaciones existentes sin necesidad de cumplir las condiciones de edificación e instalación señaladas en el punto 3 anterior hasta un máximo del 200% de la superficie construida en la fecha de Aprobación Definitiva de esta Modificación Puntual.*

* Se añade el punto 4 al art. 107 (Art. 107.4 modificado en B.O.R. nº 91 de 31 de julio de 1997).



Artículo 108. **Actividades relacionadas con la defensa y el mantenimiento del medio natural.**

1. **Concepto.**

- a) Defensa y mantenimiento del medio natural
- b) Conservación, mejora y formación de reservas naturales. Tala eventual de árboles para el mantenimiento de la cubierta forestal.

2. **Condiciones de Tramitación.** A la solicitud de construcción en la cual se indique el tipo de obra a realizar se acompaña la siguiente documentación:

- Descripción de la finca y de la actividad y justificación de su relación con la defensa y mantenimiento del medio natural.
- Proyecto redactado por técnico competente o en su defecto si no es exigible, descripción de las características de la edificación y presupuesto de las obras.

3. **Condiciones de Edificación.** Los edificios necesarios podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de ésta. Se separarán cuatro metros de cualquier lindero. Su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento de la de la finca. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta centímetros.

Artículo 109. **Actividades extractivas**

1. **Concepto.**

- a) Captación de agua.
- b) Salinas.
- c) Extracciones mineras a cielo abierto.
- d) Extracciones mineras subterráneas.

2. **Directrices para el Planeamiento.** El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras aconseje proceder a su ordenación conjunta mediante planeamiento especial regular las condiciones de implantación, utilización y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

3. **Condiciones de Tramitación.**

3.1 Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica las actividades extractivas que lleven aparejada la realización de obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al R.D. 2994/1982 de 15 de octubre, o justificativo de la ausencia de dicho Plan de Restauración en virtud de la poca entidad de las alteraciones del espacio natural que hayan de producirse.

Quedan exceptuadas de los anteriores requisitos las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras e instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3.2. En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos a desarrollar en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores, y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no va a producirse acumulación de materiales en pendientes barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas o riesgo de arrastre de materiales y sustancias.

3.3 El otorgamiento de licencia urbanística para la realización de actividades extractivas quedará, en todo caso, condicionado a la obtención de la correspondiente autorización o concesión administrativa otorgada por el organismo competente en razón de la materia o de la zona donde haya de desarrollarse la actividad.

Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de cualquier actividad extractiva deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer. Ser necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona pudiendo llegar a exigirse fianzas avales u otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la evolución paisajística y en concreto para la restitución de la superficie explotada a su estado natural.

Si existieran residuos mineros, los vertidos se localizarán de modo que no afecten gravemente al paisaje al equilibrio natural de la zona a sus condiciones físicas y edificas, a la población de las áreas habitadas, próximas ni a los acuíferos, evitando éstos y otros impactos similares.

4. **Condiciones de Edificación.** Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. Cumplirán las mismas condiciones que se establecen más adelante para los edificios vinculados a la producción industrial.

Artículo 110. **Actividades relacionadas con el ocio. Actividades lúdicas o culturales.**

1. **Concepto.**

- a) Ocio, estancia, paseo.
- b) Actividades culturales.
- c) Actividades recreativas.

2. **Directrices para el Planeamiento.** El planeamiento urbanístico municipal valorar las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas, y de ocio ligadas a la naturaleza señalando las áreas altas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar; regular las condiciones de implantación, utilización y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

3. **Condiciones de Tramitación.**

3.1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y, recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa, campamentos y albergues juveniles o similares en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

3.2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas estar sujeta en todo caso a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3.3. En todo caso se exigirá la justificación de la necesidad de emplazamiento de estas instalaciones y actividades en el suelo no urbanizable debido a su carácter incompatible con el suelo urbano o urbanizable.

3.4. Los campamentos de turismo se consideran como uso autorizable excepcionalmente en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. La obtención de licencia urbanística precisará la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión, para cuya obtención deberá presentarse un proyecto con todos los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en su caso en los documentos de planeamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982 la Orden Ministerial del 28 de Julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable.

En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los destinados al personal de servicio que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o puedan ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Cuando lo juzgue necesario la Comisión de Urbanismo de La Rioja, podrá autorizarse la instalación del campamento a título de precario con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento, cara a la restitución de los terrenos a su estado primitivo.

Las fincas sobre las que se autorice la implantación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar tal condición mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

Para cancelar dicha anotación ser necesario presentar certificación acreditativa de haber finalizado dicho uso, expedida por la Comisión de Urbanismo de La Rioja. La existencia del viario y de las infraestructuras que se hayan exigido para la implantación del campamento no generara derechos de reclasificación del suelo.

3.5. La implantación de actividades de hostelería en Suelo No Urbanizable, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes, estará sujeta al requisito de previa autorización por parte de la Comisión de Urbanismo de La Rioja con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión. La documentación que se presente para tramitar dicha autorización previa deberá contener, además del proyecto detallado de las instalaciones, previsión o propuesta de eliminación de los residuos o vertidos que vayan a generarse. Deberá presentarse asimismo un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental y paisajísticos.

4. Condiciones de Edificación.

4.1. EDIFICACIÓN VINCULADA AL OCIO Y ACTIVIDADES LÚDICAS O CULTURALES.

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas culturales o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Parcela mínima | 20.000 m ² |
| Edificabilidad máxima | 7 m ² /100 m ² |
| Número máxima de plantas | Dos |
| Altura máxima cerramientos verticales | 7,00 m |
| Altura máxima de cumbrera | 8,50 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos. | 20,00 m. |

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m' edificados.

4.2. EDIFICACIÓN VINCULADA A LA ACAMPADA.

Edificaciones vinculadas a los campamentos de turismo destinados a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

| | |
|--|--|
| Parcela mínima | 20.000 m ² |
| Edificabilidad máxima | 25 m ² / 1.000 m ² parcela |
| Número máximo de plantas | Una |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,00 m |
| Altura máxima de cumbrera | 6,50 m. |
| Retranquero mínimo a linderos | 10,00m. |
| Retranquero mínimo con caminos | 10,00m. |

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no ser superior al 70%.

Se dispondrá arbolado perimetral en toda la finca.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se deberá prever una superficie mínima del 20% de la finca para los espacios libres y deportivos.

En todo caso deberán respetarse las normas establecidas por la Orden de 28 de julio de 1966 sobre Ordenación de los Campamentos de Turismo y el RD 2545/1982, de 27 de agosto, sobre planificación del Establecimiento de Campamentos de Turismo.

4.3. ADECUACIONES NATURALISTAS Y RECREATIVAS Y PARQUES RURALES.

1. Concepto.

Se entiende por adecuaciones naturalistas las instalaciones fácilmente desmontables y de escasa

entidad, destinadas a facilitar la observación y el disfrute de la naturaleza. Las adecuaciones recreativas excluyen toda instalación de carácter permanente, con excepción de los refugios de montaña de menos de 30 metros cuadrados construidos, y se hallan destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la naturaleza. Se consideran parques rurales los conjuntos de obras e instalaciones, incluidas las de carácter permanente, destinadas a facilitar el recreo y la práctica del deporte al aire en zonas rurales.

2. **Condiciones de edificación.**

Se aplicarán las siguientes

| | |
|--|--------------------|
| Parcela mínima | No aplicable |
| Edificación Máxima: | |
| a) Adecuaciones Naturalistas | 100 m ² |
| b) Adecuaciones Recreativas | 200 m ² |
| c) Parques Rurales | 500 m ² |
| Número máximo de plantas | UNA |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima de cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos | 20 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 10 m. |

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

4.4 INSTALACIONES DEPORTIVAS EN MEDIO RURAL.

1. **Concepto.**

Se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deportes, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural.

2. **Condiciones de edificación.**

Se aplicaran las siguientes:

| | |
|--|---------------------------------------|
| Parcela mínima | 10.000 m ² |
| Edificabilidad máxima | 0,06 m ² /m ² . |
| Número máximo de plantas | UNA |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima de cumbrera | 6,00 m. |
| Retranquero mínimo a linderos | 10 m. |
| Retranquero mínimo con caminos | 20 m. |

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

3. **Condiciones de tramitación.**

En las solicitudes de licencia urbanística se incluirá informe justificado de la ausencia de incidencia negativa sobre el paisaje.

4.5. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.

1. **Concepto.**

Se incluyen en esta categoría las instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.

2. **Condiciones de edificación.**

| | |
|--|------------------------------------|
| Parcela mínima | 1.000 m ² |
| Edificabilidad máxima | 0,2 m ² /m ² |
| Número máximo de plantas | UNA |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,50 m |
| Altura máxima de cumbrera | 6,00 m |
| Retranqueo mínimo a linderos | 6 m |
| Retranqueo mínimo con caminos | 20 m |

Distancia mínima a núcleo urbano 1 km.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Incluirán una plaza de aparcamiento por cada 15 m² edificados.

4.6. EDIFICACIONES DEDICADAS A LA HOSTELERÍA.

1. **Concepto.**

Se entiende por edificación dedicada a la hostelería todas las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas, a personas en tránsito así como las instalaciones complementarias. Incluye hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, etc.

2. **Condiciones de edificación.**

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Parcela mínima | 3.000 m ² |
| Edificabilidad máxima | 12 m ² /100 m ² parcela |
| Número máximo de plantas | TRES |
| Altura máxima cerramientos verticales | 10 m |
| Retranqueo mínimo a linderos | 10 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 10 m. |

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m de edificación.

Distancia mínima a núcleo urbano 1 km.

4.7. EDIFICACIONES Y OBRAS DE CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS CULTURALES.

Las construcciones de ampliación y mejora de edificios deberán adecuarse al carácter de los mismos y a tal fin mantener las líneas de referencia de la composición; utilizar los mismos materiales de fachada o enlucidos y enfoscados que guarden armonía con el color y textura del edificio y mantener la continuidad del trazado y material de cubiertas y coberturas, así como de los materiales y composición de elementos de carpintería y cerrajería.

Artículo 111. **Actividades relacionadas con las infraestructuras**

1. **Concepto.**

a) Ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

b) Ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

No se consideran como usos y actividades al servicio de una obra pública a las instalaciones hoteleras, equipamientos comerciales y de ocio, industrias y talleres, excepto en los siguientes casos:

- *Áreas de servicios de Autopistas.*
- *Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos en las carreteras.*

2. **Condiciones de Tramitación.** Deberán cumplirse cuantas disposiciones de esta Norma o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua e instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, corrección de cuencas y márgenes, aeropuertos y otras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizara no sólo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su realización presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

3. Condiciones de la Edificación.

Dadas las especiales características de estas edificaciones estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, la construcción de viviendas ligadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas no podrán en ningún caso abarcar una superficie superior a 10.000 m² siendo la máxima ocupación por edificación el veinticinco por ciento de la parcela. Los edificios o instalaciones se separarán al menos cincuenta metros de cualquier otra edificación existente en parcelas vecinas. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta centímetros.

En el caso particular de las gasolineras, la altura máxima podrá alcanzar los doce metros y la parcela mínima será de 1.000 m². Cumplirán las disposiciones de las regulaciones sectoriales que les sean de aplicación.

En el caso particular de los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos en los márgenes de las carreteras, las condiciones de edificación que se establecen son las siguientes:

| | |
|--|---|
| <i>Parcela mínima</i> | <i>1.000 m²</i> |
| <i>Edificabilidad máxima</i> | <i>0,12 m² / m²</i> |
| <i>Retranqueo a linderos</i> | <i>10,00 m</i> |
| <i>Número de plantas</i> | <i>DOS</i> |
| <i>Altura máxima cerramientos verticales</i> | <i>7,00 m</i> |
| <i>Altura máxima de cumbrera</i> | <i>10,00 m</i> |

Cuando los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y las gasolineras se ubiquen en una misma parcela, la parcela mínima exigible será de 2.000 m².

Las distancias a las carreteras de los edificios e instalaciones, características de los accesos y demás condiciones relacionadas con las mismas, serán las fijadas en cada caso por el Servicio del que depende la carretera con arreglo a su legislación específica.

Estas condiciones no serán exigibles para las edificaciones provisionales que deban instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuentas vertientes de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.*

*** Se modifica parte del punto 1. Concepto, y parte del punto 3. Condiciones de edificación, (Art. 111.1 y 2 modificado, B.O.R. nº 25 de 28 de febrero de 1995)**

Artículo 112. Otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social

1. Concepto.

Se incluyen en este grupo únicamente las otras actividades que deban se emplazarse en el medio rural y sean declaradas expresamente de utilidad pública o interés social, no previstas en los artículos de este capítulo.

2. Condiciones de Tramitación.

La licencia de instalación y construcción exigirá la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

A este fin se exigirá un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental.

Sólo se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando por razones de molestia higiene, nocividad o peligro o por la necesidad de vinculación a un tipo de suelo concreto para la actividad, los usos o actividades no puedan emplazarse en el suelo urbano o urbanizable.

En ningún caso se entenderá que construcciones o instalaciones que no cumplan este requisito puedan instalarse en el suelo no urbanizable por el hecho de carecer el Municipio correspondiente de planeamiento y suelo clasificado a tal fin.

3. Condiciones de Edificación.

No se podrá levantar ninguna construcción en parcelas de superficie inferior a cinco mil metros cuadrados. Las construcciones o instalaciones se separarán al menos veinte metros de los linderos. La ocupación no superará el veinticinco por ciento de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en cuyo caso podrá alcanzar el treinta y tres por ciento. La edificabilidad no superará diez metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de parcela.

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas con informe de la Dirección General de Medio Ambiente.

*No obstante lo dispuesto en el párrafos anteriores, en casos absolutamente excepcionales, y cuando así lo estime el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, podrán reducirse los parámetros de las condiciones de edificación, manteniéndose, en todo caso, en congruencia con la entidad de la actuación.**

** Se añade el último párrafo al artículo 112 (Art. 112.3 modificado, B.O.R. de 21 de marzo de 1992)*

Artículo 113. Actividades industriales

1. Concepto.

- a) *Actividades de producción industrial destinadas a la primera transformación de productos agrarios así como a su almacenamiento y expedición obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales de su entorno.*
- b) Actividades de producción industrial o almacenaje que resulten molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
- c) *Actividades de almacenaje de carburantes o combustibles líquidos en depósitos enterrados.*

Para estos casos no se considera necesario la necesidad de que cumpla condiciones como actividad peligrosa, de distancias y retranqueos. La elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental sólo será necesaria en aquéllos casos en que la Comisión de urbanismo de La Rioja lo crea necesario.

*En cuanto a las condiciones de edificación, podrá instalarse en parcelas de más de 1.000 m² si sólo se trata de depósitos enterrados, y de 2.999 m² si además existe caseta para maquinaria de bombeo que no podrá exceder de 20 m² construidos. El retranqueo a linderos y caminos de los depósitos y caseta, si la hubiere, será de 10 m.**

** Se modifica el Art. 113 añadiendo el apartado c), (Art. 113.1 c) modificado en B.O.R. nº 25 de 28 de febrero de 1995)*

2. Condiciones de Tramitación.

La implantación de industrias salvo aquellas para las que se justifique la necesidad de su localización en Suelo No Urbanizable, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

*La implantación de industrias que deban instalarse en suelo no urbanizable y que ocupen una extensión superior a 1.000 m² en planta será sujeta al requisito de previa elaboración de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y en aquellos casos en los que la Comisión de Urbanismo de La Rioja lo estime pertinente.**

** Párrafo corregido mediante corrección de errores en B.O.R. nº 127 de 17 de octubre de 1996.*

Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal podrá elevarse consulta a la Comisión de Urbanismo de La Rioja relativa a las posibilidades de que se autorice la actuación propuesta. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

En cualquier caso la licencia se tramitará con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión.

3. Condiciones de Edificación.

A los efectos de su regulación diferencial se distinguirá entre las industrias señaladas en los apartados del párrafo a) y b), anterior, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Parcela mínima | 10.000 m ² | 10.000 m ² |
| Edificabilidad | 0,25 m ² / m ² | 0,10 m ² / m ² |
| Superficie máxima ocupada | 25 % | 10 % |
| Nº de plantas sobre rasante | 2 | 2 |
| Altura máxima de carramientos verticales | 10,00 m * | 10,00 m * |
| Altura máxima de cumbrera | 13,00 m * | 13,00 m * |

* Se modifican las alturas, (Art. 113 modificado en B.O.R. nº 91 de 31 de julio de 1997).

Las industrias señaladas como a y b se separarán al menos cincuenta metros de cualquier otra edificación existente y en todo caso 20 m. de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b), además deberán cumplir su legislación específica siendo preceptivo el informe previo de la Dirección Regional de Medio Ambiente y en cualquier caso las Insalubres y Peligrosas se separarán al menos 50 m de los linderos y no estarán, como regla general, a menos de dos mil metros de cualquier núcleo habitado.

Como norma general la superficie de sótano sólo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a ésta. (Figura 1)

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no "totalmente" enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo esté por encima de 1 metro de la cota de terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a ¼ de la superficie total de ocupación (incluido sótano). (Figura 2)

En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a ¼, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno. (Figura 3)

La altura máxima podrá ser superada por aquéllos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares que arquitectónicamente se consideren necesarias para la estética e imagen del conjunto, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20 % del total de la superficie cubierta en planta. En instalaciones destinadas a embutidos y salazones, para su secado, curado y maduración natural, se autorizará excepcionalmente la construcción de 3 plantas sobre rasante.

Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante a la edificación con el objeto de su mejor integración en el entorno.

En las bodegas de crianza no se computará, a los efectos de ocupación, los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada. En el caso de que se ubiquen en terrenos en pendiente se aplicarán las condiciones generales para todo tipo de instalaciones descrito en los párrafos anteriores.

*Las fincas en las que se implanten actividades industriales se arbolarán perimetralmente; en el caso de industrias del tipo b) el arbolado perimetral serán en doble hilera. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien metros cuadrados que se construyan. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan más adelante en los suelos con destino urbano. Las industrias agroalimentarias, como mataderos, fábricas de embutidos, etc., no deberán cumplir la obligatoriedad de arbolado perimetral.**

* Se modifica el apartado 1. Concepto, modificando el epígrafe a), y el apartado 3. Condiciones de edificación, (Art. 113.1 a) y 113.3 modificado, B.O.R. nº 45 de 3 de diciembre de 1992).

4. Instalaciones existentes.

*En el caso de Instalaciones de Bodegas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las N.U.R., podrán autorizarse ampliaciones de las edificaciones existentes sin necesidad de cumplir las condiciones de edificación e instalación señaladas en el punto 3 anterior hasta un máximo del 200 % de la superficie construida en la fecha de Aprobación Definitiva de esta Modificación Puntual.**

* Se añade el punto 4 al Art. 113, (Art. 113.4 modificado en B.O.R. nº 91 de 31 de julio de 1997).

EDIFICABILIDAD - - - - -
 OCUPACION —————

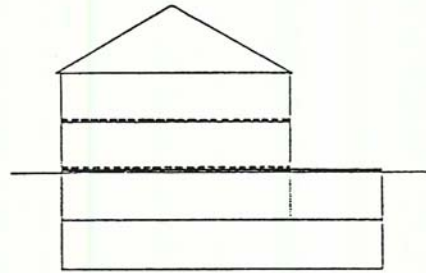


FIGURA 1

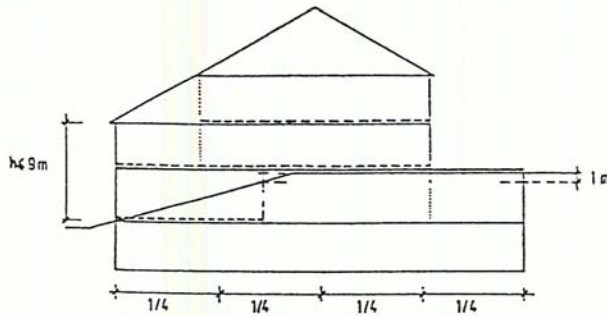


FIGURA 2

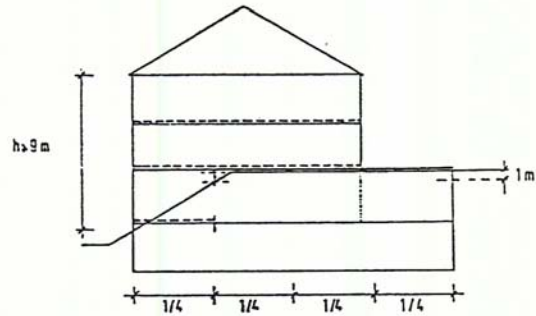


FIGURA 3

Artículo 113 bis. **Actividades Artesanales**

1. **Concepto**

Actividades de producción artesanal destinadas a manipulación, envasado y primera transformación de productos agropecuarios que están vinculados a una explotación concreta y que sus procesos de elaboración sean manuales admitiéndose no obstante un grado de mecanización en operaciones parciales.

La empresa artesanal deberá basarse en una estructura de tipo familiar o de forma asociativa de artesanos, de forma que su producción semanal no sobrepase las tres toneladas o ciento cincuenta toneladas anuales y además emplee un máximo de 5 operarios fijos al año o elaboren una sola gama de productos.

Deberán estar inscritas en los registros de Industrias Agroalimentarias de la Consejería de Agricultura y Alimentación y en el Registro General Sanitario de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

Se incluyen en este tipo de actividad artesanal las cármicas de envasado de productos agrarios, conservas, encurtidos, secado de pieles, secado de embutidos, etc.

2. **Condiciones de tramitación**

La licencia de construcción exigirá la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio. Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental a partir de 1.000 m² construidos en planta y en los casos en que la Comisión lo considere pertinente.

3. **Condiciones de edificación**

Se justificará su ubicación en suelo no urbanizable mediante certificado del Ayuntamiento de la distancia al polígono industrial más cercano.

| | |
|---|---------------------------------------|
| <i>Parcela mínima</i> | 5.000 m ² |
| <i>Edificabilidad máx.</i> | 0,25 m ² /m ² * |
| <i>Superficie máx. ocupada</i> | 2.000 m ² |
| <i>Número máx. de plantas</i> | DOS |
| <i>Altura máx. de cerramientos verticales</i> | 9,00 m |
| <i>Altura máx. de cumbrera</i> | 12,00 m |
| <i>Retranqueo mín. a linderos</i> | 10,00 m |
| <i>Retranqueo mín. a caminos</i> | 20,00 m |

* Condición corregida mediante Corrección de errores publicado en el B.O.R. nº 135 de 5 de noviembre de 1996

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad y se justificará la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que se originen.

* Artículo nuevo (Art. 113.bis introducido en B.O.R. nº 25 de 28 de febrero de 1995)

Artículo 114. **Vertederos**

1. **Concepto.**

Tendrán la consideración de vertederos los espacios acotados para el depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios, así como las instalaciones destinadas a la selección y tratamiento de dichos residuos. Se incluirán, entre otros, los siguientes:

- a) Vertedero de residuos, producción agropecuaria.
- b) Vertedero de residuos, producción maderera.
- c) Vertedero de residuos producción ganadera.
- d) Vertedero de residuos, piscifactorías.
- e) Vertedero de residuos, explotaciones mineras.
- f) Residuos sólidos Vertedero, transformación e instalaciones anejas.
- g) Vertedero de residuos producción industria1.
- h) Vertedero de residuos, actividad constructiva.

2. **Directrices para el Planeamiento.**

El planeamiento urbanístico municipal deberá delimitar las áreas idóneas y las no aptas para esta actividad en función de las actividades generadoras de residuos sólidos, basuras o desechos existentes en el término municipal y/o en su ámbito de influencia. Deberá analizar asimismo las Condiciones de los vertederos existentes al objeto de destacar los posibles impactos derivados tanto de su emplazamiento como de las técnicas de tratamiento utilizadas. De acuerdo con el resultado de dicho análisis,

el propio planeamiento deberá localizar los emplazamientos idóneos, calificándolos como Sistema General, y prever los instrumentos, plazos y medios financieros disponibles para la eliminación de los impactos identificados y, en su caso, la relocalización de las instalaciones.

La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente designados para ello podrá considerarse como una vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda haberse incurrido con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

3. **Condiciones de Tramitación.**

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo de La Rioja siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estar siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental¹. Dicho Estudio deberá referirse, entre otros, a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
- Sistema de captación tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad, si se trata de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajísticos.

Para determinar los lugares en los que puede procederse a su vertido, los residuos se clasifican en:

- Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que sólo contienen áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- Residuos de tierras y escombros aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción.
- Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, todos los que no sean radiactivos, números o procedentes de la limpieza de fosas sépticas No se consideran en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de tierras y a los de tierras y escombros se determinarán, por los Ayuntamientos actuantes dentro de las incluidas en el Suelo No Urbanizable común y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

Las áreas aptas para residuos orgánicos y para los industriales, hospitalarios y otros se determinarán por el planeamiento municipal en función de las necesidades de cada caso.

Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definir n las condiciones en las que se pretenden realizar y, en particular las siguientes:

- a) Si la altura del vertido no va a superar los cuatro metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a Llegar a la colmatación del área.
- b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro metro medidos en algún punto del rea en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañar :
 - Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al Llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
 - Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

Cualquiera que sea la altura del vertido, los taludes no tendrán en ningún caso pendiente superior a la relación de tres a dos, con una calle mínima de tres metros entre cada dos taludes, que tendrán una altura máxima de dos metros.

2. Condiciones de edificación.

La edificación e instalaciones no están sujetas a ningún tipo de limitación particular.

Artículo 115. **Vivienda familiar**

1. **Concepto.**

Se entenderá por vivienda familiar la destinada a la residencia de un único núcleo familiar. Se hallará dotada, en todo caso, de un único acceso. Se incluyen en este grupo las siguientes:

- a) Vivienda familiar vinculada a explotación agrícola.
- b) Vivienda familiar vinculada a explotación maderera.
- c) Vivienda familiar vinculada a explotación ganadera.
- d) Vivienda familiar vinculada a piscifactoría.
- e) Vivienda familiar vinculada a actividades cinegéticas.
- f) Vivienda familiar vinculada a la defensa y el mantenimiento del medio natural.
- g) Vivienda familiar vinculada a explotación minera.
- h) Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de una obra pública.
- i) Vivienda familiar vinculada a la producción industrial.
- j) Vivienda familiar autónoma.

2. **Condiciones de Tramitación.**

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. La construcción de edificios de carácter residencial destinados tanto a uso permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento que establece el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión. En todo caso se justificará que no existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo especificado en estas normas.

3. **Condiciones de Edificación.**

Serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a que se hallen vinculadas, además de las normas siguientes:

En fincas de dimensión superior a la indicada en cada caso cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la de la unidad mínima.

En este supuesto, las viviendas no podrán construirse con tipología de vivienda colectiva y para su autorización deberán justificar su vinculación con la explotación agropecuaria que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria y que no constituyen riesgo de formación de núcleo de población.

Las edificaciones caso de no estar especificadas sus condiciones en las condiciones particulares de edificación para cada uno de los usos permitidos en el suelo no urbanizable, se separarán de los linderos una distancia mayor que su altura y como mínimo cuatro metros, dieciséis metros en linderos con caminos. La superficie edificada por vivienda no superará los ciento cincuenta metros cuadrados, incluyendo en estos la superficie de las dependencias anejas. La altura máxima será de cuatro metros, desarrollándose en un máximo de una planta.

Cumplirán las condiciones generales de edificación para el suelo no urbanizable las que señalan estas normas para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter municipal, supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

TITULO IV. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN ESPACIOS DE CATALOGO

Artículo 116. **Ambito de aplicación**

1. Las normas de este capítulo se aplican a todos los terrenos incluidos en los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico. En el Anexo se ofrece la relación de estos espacios, así como su delimitación cartográfica.
2. No serán de aplicación estas normas a los suelos clasificados como urbanos o urbanizables en el planeamiento municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano, aunque se encuentren incluidos dentro de los espacios catalogados.

Artículo 117. **Condiciones generales de edificación y regulación de servicios**

1. Excepto las actividades expresamente prohibidas por las normas particulares del Plan Especial de Protección del Medio Físico de La Rioja para cada espacio de catálogo serán de aplicación en este tipo de suelo las condiciones Generales de Edificación y Regulación de Servicios y las Normas Particulares de uso y edificación para el suelo no urbanizable común establecidas en las Normas Regionales.
2. Las definiciones y conceptos expresados en el referido capítulo son de entera aplicación para el suelo no urbanizable de espacios catalogados.

TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 118. **Normas Generales**

1. En la realización de actividades de construcción demolición movimiento de tierras implantación de instalaciones, etc. reguladas por estas Normas Subsidiarias deberán observarse, en todo caso, las normas establecidas para la protección de las infraestructuras en sus correspondientes legislaciones sectoriales.
2. Salvo previsión expresa en contrario contenida en la legislación específica de cada infraestructura, las solicitudes de licencia urbanística Deberán ir acompañadas de las autorizaciones, concesiones o informes que dicha legislación exija para la realización de las actividades de que se trate en el emplazamiento propuesto.
3. En el supuesto de que la legislación sectorial aplicable exija la obtención de licencia urbanística con carácter previo al otorgamiento de las autorizaciones o concesiones correspondientes, el Ayuntamiento concederá la licencia con expreso sometimiento a la condición de que previamente a la realización de las actuaciones amparadas por la misma se obtengan las autorizaciones o concesiones sectorialmente exigidas.

Artículo 119. **Carreteras**

1. La realización de obras, plantaciones o implantación de instalaciones en las zonas ocupadas por las carreteras autopistas o autovías y sus áreas de protección deberán someterse en todo caso a las prescripciones contenidas en la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 el Reglamento de 8 de febrero de 1977 y la Ley de Autopista de 10 mayo de 1972.
2. En los terrenos comprendidos entre la zona de afección y la línea de edificación correspondiente a cada vía se autorizarán únicamente los usos y actividades destinados directamente al servicio de la obra pública, con excepción de aquellos tramos en los que dicho espacio reciba la clasificación de especialmente protegido en virtud del planeamiento urbanístico.

Artículo 120. **Ferrocarriles.**

1. La realización de obras y actividades en las zonas próximas de las instalaciones ferroviarias se regir n por lo dispuesto en la Ley de 23 de noviembre de 1877.
2. En suelo urbano las edificaciones deberán separarse como mínimo 20 metros del eje de las vías férreas, siempre que entre dichas edificaciones y la vía no medie un vial ya existente, en cuyo caso seguirán la línea de este último dejando una distancia mínima de 5 metros contados a partir del carril exterior más próximo.
3. En las demás clases de suelo la distancia mínima que deberán guardar las edificaciones ser de 40 metros contados a partir del eje de la vía férrea.
4. Las franjas libres de edificación resultantes de la aplicación de este artículo se dedicarán a zonas verdes o estacionamientos siempre que ello resulte compatible con la vecindad del ferrocarril.

Artículo 121. **Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea**

La realización de obras de edición, localización de instalaciones, plantaciones, etc., en las proximidades de los aeropuertos helipuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea estará sometida a las limitaciones y servidumbres impuestas por la Ley sobre Aeropuertos y de 2 de noviembre de 1940, la Ley sobre Navegación Aérea de 21 de julio de 1960, los Decretos de 17 de julio de 1968, 24 de febrero de 1972, y 10 de julio de 1975.

Artículo 122. Líneas Eléctricas.

Las construcciones instalaciones y plantaciones en la vecindad de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres determinadas por el Reglamento de líneas aéreas de alta tensión, de 28 de noviembre y el 1968, así como la Ley de expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.

Artículo 123. Instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional.

La realización de obras y edificaciones en las proximidades de las instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y sus zonas de seguridad se regirá por lo dispuesto en la Ley de 12 de marzo de 1975 de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

TITULO VI. NORMAS DE REGIMEN JURIDICO

CAPITULO 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 124. Actos sujetos

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distancias legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones, permisos, o concesiones par la realización de actividades estarán sujetos a la obtención previa de licencia urbanísticas de los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones o todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten todas las estructuras de los edificios e instalaciones de las clases existentes
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras, que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 promotores de todas las obligaciones urbanísticas del Artículo 58 del texto refundido de la Ley del suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas
9. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanaciones excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programado como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Artículo 58 de la Ley del suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas aparcamientos, actividades industriales mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento municipal aprobado, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
17. La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles en la vía pública.
18. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

Artículo 125. Normativa aplicable

La concesión de licencias urbanísticas en general se regirá con arreglo a los Art. 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en los artículos 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y legislación del Régimen Local o preceptos que lo sustituyan.

Artículo 126. **Caducidad**

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a seis meses.

Dichos plazos podrán prorrogarse de conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

La caducidad requerirá declaración expresa previo expediente con audiencia, en todo caso del interesado.

Artículo 127. **Clasificación General de las Obras**

Atendiendo a sus características y envergadura las obras que hayan de realizarse se clasificaran estas en los siguientes grupos:

- Obras o Proyectos de Urbanización.
- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma y ampliación.
- Obras menores.
- Demoliciones.

Artículo 128. **Requisitos generales para la edificación**

El ejercicio de la potestad edificadora estará sometido en todo caso al estricto cumplimiento de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias y al cumplimiento por parte de los propietarios y promotores de todas las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles

En ningún caso podrá autorizarse, o reputarse autorizada por silencio administrativo obra o construcción alguna en contra de las previsiones de estas Normas Subsidiarias o el Planeamiento Municipal.

Artículo 129. **Obras en Suelo No Urbanizable**

La realización de obras de cualquier índole en suelo no urbanizable se regirán en todo caso por las normas específicas establecidas para los distintos usos en estas Normas Subsidiarias y en su caso por las prescripciones específicas establecidas por en planeamiento especial.

Artículo 130. **Obras en Suelo Urbano**

1. Para edificar en suelo urbano ser preciso que la parcela o parcelas reúnan la condición de solar, para lo cual ser e exigibles los siguientes requisitos
 - a) Contar con alienaciones aprobadas por el Ayuntamiento.
 - b) Contar con acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras.
 - c) Contar con abastecimiento de agua evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
2. Excepcionalmente podrá autorizarse la edificación de parcelas de suelo urbano que no cumplan las anteriores condiciones de urbanización en los siguientes casos:
 - a) Cuando se cumplan las garantías de urbanización que marca el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - b) Cuando existan acuerdo del Ayuntamiento para realizar las obras de urbanización necesarias y este disponga en su totalidad del presupuesto a tal fin destinado.

Artículo 131. **Cambio de Uso**

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y analizando el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordar la concesión o la denegación de la licencia.

CAPITULO 2. DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

Artículo 132. Obras de nueva planta, ampliación y reforma

Se acompañará a la solicitud de Licencia un Proyecto, redactado por Técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar. Deberá asimismo comunicarse que técnicos se hacen cargo de la Dirección de la obra.

Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluir n las obras necesarias para el cumplimiento de estos según lo señalado.

Artículo 133. Obras menores

1. Se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de Puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

2. Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de los mismos en la que se indiquen los materiales, cantidad y precio firmada por el promotor y el encargado de ejecutar la obra.

Artículo 134. Demoliciones

Todas las obras de demolición deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud un Proyecto redactado por técnicos competentes en el que queden claramente definidas las obras a realizar. Deberán asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra.

Artículo 135. Proyectos de Urbanización

Para la realización de obras de urbanización será necesario en todo caso la elaboración de un proyecto firmado por técnico competente.

1. Cuando se trate de desarrollar en su integridad las previsiones de estas Normas Subsidiarias, o de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, sobre terrenos que gocen de dicha clasificación, se elaborará un proyecto de urbanización con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. Cuando las obras de urbanización a realizar no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planeamiento urbanístico podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

CAPITULO 3. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 136. Requisitos generales

1. Los expedientes de concesión de Licencia de obras de cualquier clase se tramitarán con arreglo a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y deberán ir siempre acompañados de los preceptivos informes técnicos y jurídicos realizados por los Servicios Técnicos municipales, o en su defecto comarcales o regionales.
2. La concesión o denegación de licencia se realizará siempre mediante resolución motivada.
3. En los documentos de concesión de Licencia de obras figurarán las alienaciones y rasantes correspondientes.

4. La concesión de licencias de obra se realizará en todo caso sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que puedan resultar exigibles en virtud de las normas sectoriales aplicables por razón de la materia o el emplazamiento en que se ubiquen. Cuando la concesión de la licencia se realice con anterioridad al otorgamiento de la autorización o concesión necesaria para el ejercicio de la actividad se hará constar expresamente que la licencia queda condicionada a la obtención de dicha autorización o concesión, y se suspenderá la iniciación de las obras hasta tanto no se produzca la misma.

Artículo 137. Modificación de proyectos

No se permite ninguna modificación sobre los proyectos aprobados sin autorización previa del Ayuntamiento. Para ello se presentará con la debida antelación el proyecto reformado, que cumplirá los mismos requisitos y tramitación del proyecto primitivo.

Artículo 138. Terminación de Obras

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.
2. El Ayuntamiento previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Plan General, Parcial o Especial.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 185 de la Ley del Suelo, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio.

CAPITULO 5. LICENCIAS DE APERTURA DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

Artículo 139. Exigencia de Licencia

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de la misma. Deberá notificarse por escrito al Ayuntamiento correspondiente cualquier modificación en el nombre o titularidad.

Artículo 140. Requisitos de las solicitudes

1. Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán venir suscritas por técnicos competentes y visadas por el Colegio Profesional correspondiente.
2. Las solicitudes de licencia para actividades que no puedan calificarse de inocuas de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de julio de 1967, deberán venir acompañadas de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Artículo 141. Actividades clasificadas

1. Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961, y la normativa posterior que lo desarrolla.
2. Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.
3. De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura, si fuera procedente.

CAPITULO 5. PARCELACIONES

Artículo 142. Normativa aplicable

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los Artículos 94 a 96 de la Ley del Suelo, además de por lo que se indica a continuación.

Artículo 143. Concepto y Requisitos

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.
2. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el correspondiente planeamiento general o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, y en el Suelo Urbanizable o Apto para la Urbanización delimitado por el correspondiente planeamiento general, una vez aprobado el Plan Parcial.
3. En suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
4. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas o en el Planeamiento general, y, con carácter general, a las exigencias del artículo 95 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 6. CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 144. Obligación de conservación

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular no recibidas por los Ayuntamientos edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo.

Artículo 145. Bienes de Interés Cultural

1. En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como bienes de interés cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a las determinaciones y criterios de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico. Sin embargo se establecen las siguientes normas especiales:
 - a) Se permitirán actuaciones dirigidas estrictamente a la conservación limitándose las actuaciones de restauración y prohibiéndose expresamente las reconstrucciones excepto en lo relativo a las zonas dañadas. Se permitirán las reformas para la supresión de elementos añadidos ajenos a la calidad de la obra inicial, así como restauraciones de elementos con un avanzado deterioro, siempre que estén plenamente justificados.
 - b) Se prohíben las obras de demolición restauración o reforma sin permiso de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.
2. En los edificios y conjuntos calificados como de interés histórico-artístico o ambiental por el planeamiento o por estar incluidos en relaciones, catálogos o inventarios las posibles actuaciones dependerán del interés del edificio y del estado de conservación de sus constantes tipológicas y ambientales.
3. La obra de reforma o restauración se realizará procurando conservar todos los elementos arquitectónicos o tradicionales que, den carácter al edificio. Sin embargo se intentará suprimir todos los elementos ajenos al estado y calidad originales de la obra.
4. Directrices para el planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico tendrá en consideración y señalará todos los elementos de interés histórico artístico, arqueológico paleontológico etnológico etc., existentes en su ámbito de afección, con una breve descripción y valoración prever la correspondiente normativa tendente a su salvaguarda: ordenanzas especiales, perímetros de protección, etc., incluso Catálogo en los supuestos necesarios. Estudiará asimismo las características propias de la tradición constructiva local y las ordenanzas o normas de la edificación que permitan la correcta integración de las nuevas construcciones.

CAPITULO 7. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 146. Concepto y requisitos

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguna de las siguientes causas según lo previsto en el artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística:
 - a) Que el daño que la afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales.
 - b) Que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual de la construcción o plantas afectadas.
 - c) Que junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.
2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la sección segunda del Capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística con la misma salvedad la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde a los Ayuntamientos.

Artículo 147. Procedimiento

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado y se tramitará de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 148. Responsabilidad de los propietarios

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.
2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Artículo 149. Inmuebles Catalogados

La declaración de ruina de inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico o sometidos a la legislación de protección del patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro grave e inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.