

**MEMORIA
ORDENANZAS
DOCUMENTACIÓN**

**TEXTO REFUNDIDO
Plan Parcial S.A.U.R.D.
Cirueña. La Rioja**

(Este texto refundido sustituye al aprobado definitivamente en la sesión del Pleno de La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja del 14 de enero de 2000.)

Septiembre de 2003

Miguel Fernández Landa – Jesús Zárate Gallego - ARQUITECTOS

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR S.A.U.R.D. (SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL DEPORTIVO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE CIRUEÑA

4.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL

Conforme al art. 73.2. de la Ley 10/98 y 61 del Reglamento de Planeamiento, se desarrollan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial, derivadas de su calificación como Zona Residencial Deportiva de baja densidad, establecida en las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Cirueña.

C A P I T U L O - I -

DISPOSICIONES GENERALES

4.1.- AMBITO DE APLICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

Artº 1.- Naturaleza

Las presentes ordenanzas son el documento que regula las actuaciones Urbanísticas en el ámbito territorial definido por el presente Plan Parcial.

Artº 2.- Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación es el Sector de SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL DEPORTIVO S.A.U.R.D. de las Normas Subsidiarias Municipales del Término de Cirueña, cuya delimitación y emplazamiento quedan definidos en los planos y la memoria que se acompañan.

En cuanto a aspectos que no se contemplen en estas Ordenanzas, serán de aplicación con carácter complementario las vigentes en las Normas Subsidiarias Municipales de Cirueña y Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja.

Artº 3.- Efectos

El Sector objeto de planeamiento quedará constituido como suelo urbano cuando cumpla lo establecido en el art. 8.1.c. de la Ley 10/98 y sus Normas serán de obligado cumplimiento, tanto para la administración como para los particulares.

4.2.- DEFINICIONES APLICABLES A ESTAS ORDENANZAS

Sólo a efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

Artº 4.- Parcela

Tendrán la consideración de parcelas las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén urbanizados con arreglo al Plan Parcial con dotaciones de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, precisando que el espacio vial a que la parcela dé frente, tenga construido el encintado de aceras y pavimentada la calzada.

- Para su edificación deberá tener señaladas las alineaciones exteriores y rasantes.

Artº 5.- Parcela edificable

Tendrá la consideración de parcela edificable la superficie de parcela que, dentro de las alineaciones oficiales, sea susceptible de aprovechamiento sobre rasante, según las determinaciones gráficas o normativas establecidas en el Plan.

Artº 6.- Edificabilidad

Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela o definida por la cifra total de metros cuadrados de planta, que no podrá sobrepasar la construcción.

No se computarán a efectos de edificabilidad, las construcciones abiertas, adosadas o no a la edificación principal, como pérgolas y porches, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el Artº 17 y estén integradas en la volumetría general del edificio como resultante de la aplicación de los artículos que lo definen (art. 63, 71, 87, etc.).

Las terrazas computarán a efectos de edificabilidad en el porcentaje siguiente:

Terrazas en planta baja:

- Con tres paramentos verticales de cerramiento lateral y cubierta superior:
 - 50% de la superficie de proyección de cubierta.

Terrazas en planta superior:

- Con dos paramentos verticales de cerramiento lateral y cubierta superior:
 - 50% de la superficie de proyección de cubierta.

Quedan totalmente prohibidas edificaciones aisladas o adosadas a otros elementos que no sean el edificio principal o que configuren con él un conjunto físico o virtual unitario.

Artº 7.- Alineaciones Oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en el Plan Parcial y en concreto en el Plano de Alineaciones.

Pueden ser: Alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a) Alineaciones exteriores son las que en el Plan fijan el límite de la parcela con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas y espacios libres de uso público.

b) Alineaciones interiores son las que fijan los límites de la edificación permitida.

Artº 8.- Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Artº 9.- Parcela fuera de alineación

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Artº 10.- Parcela remetida

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Artº 11.- Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación que podrá referirse a la alineación exterior o interior.

Artº 12.- Rasante

Se entenderá por rasante el nivel del acerado en la alineación, representado por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal.

Artº 13.- Rasantes Oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías o calles definidos en los planos correspondientes.

Artº 14.- Rasantes Actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías resultantes de su ejecución, que puedan coincidir o no con las rasantes oficiales.

Artº 15.- Línea de la edificación

Es la que limita la superficie real ocupada por la edificación.

Artº 16.- Línea de edificabilidad

Es la que delimita la superficie edificable.

Artº 17.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical tomada desde la rasante en el centro de la alineación exterior de delimitación del frente de parcela a la cara inferior del forjado de última planta.

Artº 18.- Altura de pisos

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos.

Artº 19.- Altura libre de pisos

Es la distancia de la cara de pavimento acabado a la inferior acabada del techo de la planta correspondiente.

Artº 20.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos permitidos.

Artº 21.- Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artº 22.- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Artº 23.- Superficie máxima edificable

Se define como tal la superficie total edificable reglamentada cuantitativamente para cada parcela, dentro de sus límites de edificación.

Artº 24.- Espacio libre de parcela

Es la superficie de parcela que queda después de excluir la edificada en planta baja.

Artº 25.- Patio interior

Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

Artº 26.- Patio inglés

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artº 27.- Pieza habitable

Se entiende como pieza habitable aquella superficie interior que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos, etc.

Artº 28.- Aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio ocupado, cubierto o no, de dimensiones mínimas de 2'20 x 4'50 metros, apto para la permanencia limitada de coches del tipo de turismo, dotado de acceso independiente, desde la red de vías públicas o unido a ella.

Artº 29.- Planta baja

Es la planta baja del edificio cuyo piso está sensiblemente a nivel de la rasante de la acera, exigiéndose que el acceso a esta planta desde dicho nivel, no suponga nunca una pendiente superior al 12%.

Artº 30.- Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con el edificio.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Artº 31.- Edificio exento

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Artº 32.- Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en el Plan.

Artº 33.- Usos prohibidos

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en el Plan.

Artº 34.- Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas y complementarias del mismo uso.

Artº 35.- Edificios o instalaciones fuera de Ordenación

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial o que con posterioridad resultaren disconformes con el mismo.

Artº 36.- Garaje-aparcamiento

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

Pueden admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

Se dividen en las siguientes categorías:

- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.
- Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo o sector exclusivo del mismo.

Artº 37.- Talleres domésticos y artesanos y de pequeña industria

Se entienden como tales aquellos espacios dedicados a actividades de Artes u Oficios que puedan situarse en los edificios destinados al uso residencial, que no entrañen molestias y puedan ser necesarios o adecuados para el servicio de la comunidad o del propio usuario.

Se establecen las siguientes categorías:

- Talleres domésticos con una superficie máxima de 50 m² y potencia instalada menor de 2 CV.
- 2. Talleres de artesanía, como estudios de escultor, pintor o análogo.
- Pequeña industria en edificios independientes o en plantas bajas y primera de edificios de vivienda.

Artº 38.- Comercial y oficinas

Se entiende como tales aquellos espacios dedicados a actividades comerciales de compra-venta y exposición de bienes y servicios y/o administración de los mismos, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Artº 39.- Público e Institucional y Cultural Recreativo

Se entiende como tal el espacio destinado a equipamientos y dotaciones de carácter público o privado caracterizadas por el uso que más adelante se señalan.

Artº 40.- Hotelero

Se entiende como tal el espacio destinado a alojamiento público temporal, considerándose incluidas como tales, las residencial y edificios análogos así como sus actividades complementarias, piscinas, garajes, etc.

Artº 41.- Religioso

Se entiende como tal el espacio alojado en edificio o locales destinados a culto público o privado.

Artº 42.- Deportivo

Se entiende como tal el espacio o edificación acondicionado para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Artº 43.- Sanitario

Se entiende como tal el espacio o edificación destinado a alojamiento y tratamiento o prevención de enfermedades.

Se distinguen los siguientes tipos: Dispensarios, Clínicas y Consultorios.

C A P I T U L O - II -

CONDICIONES GENERALES DE USO

Artº 44.- Uso principal dominante: El uso principal dominante de este suelo urbano es en:

A.R.) Area residencial: Destinado a viviendas unifamiliares aisladas, adosadas en grupo o hilera y en edificios residenciales de viviendas y apartamentos en régimen individual o colectivo, así como sus usos compatibles.

A.D) Area deportiva: Destinado a actividades de carácter recreativo deportivo tanto públicos como privados, sus compatibles y complementarios.

Artº 45.- Usos tolerados y compatibles con el principal

Se admitirán complementariamente con el uso principal y con las limitaciones que en cada caso se señalen, los siguientes usos:

Area residencial:

- Comercial y oficinas
- Público e institucional
- Cultural recreativo
- Hospedaje
- Talleres domésticos y artesanos
- Aparcamiento

Area deportiva:

- Sólo se admitirán los usos derivados y necesarios para el mantenimiento y disfrute de la actividad principal como campo de golf y el parque de la Laguna, y de preservación del medio ambiente, especialmente en cuanto a las dotaciones de agua para riego, sistemas generales, jardinería, tratamiento de residuos, conforme a la edificabilidad asignada en el planeamiento.

Artº 46.- Uso vivienda

Se autorizarán los edificios dedicados a la vida familiar en edificios construidos y en las parcelas señaladas por el planeamiento, ya sean por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con accesos comunes, pero cumpliendo siempre las condiciones de vivienda mínima.

Artº 47.- Uso comercial y oficinas

1. Se permite el uso de locales y tiendas en planta baja y primera destinados a la compra-venta y exposición al público de bienes y servicios.
2. En el caso en que el uso comercial se dé 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 debidas a olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.
5. Se incluyen en este uso los despachos profesionales aislados, que podrán estar dentro de los edificios de viviendas, formando parte de ellas, aplicándose en este caso la normativa de las mismas.

Artº 48.- 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 cada 100 m² o fracción de espacio público.

Artº 49.- Uso de espectáculos

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Este uso se consiente en edificio exclusivo, situado en la zona destinada a centros culturales y docentes, de acuerdo con la normativa vigente y el Reglamento de Espectáculos.

Artº 50.- Uso de Salas de reunión

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de baile y similares.

Los edificios y locales destinados a este uso estarán ubicados en la zona destinada a equipamientos de interés público y social y se regirán por las normativas vigentes de las Normas Subsidiarias.

Artº 51.- Uso cultural

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación.

Este uso queda localizado en la zona destinada a centros culturales y docentes.

Artº 52.- Uso talleres domésticos y artesanos

Se permite este uso siempre que la altura sea como mínimo de 3 metros.

Artº 53.- Uso 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 dé frente el solar lo permita.

Las rampas de acceso tendrán 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 debidas a olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios. Se permite la existencia de garajes y talleres en edificación exclusiva.

Artº 54.- Los garajes-aparcamiento de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros de ancho como mínimo.

En los de más de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 4'50 metros.

Artº 55.- Condiciones

El local de garaje-aparcamiento deberá estar sectorizado y cumplir con las condiciones de la NBE-CPI-96 y la Ordenanza sobre ruidos, así como garantizar la ventilación natural o forzada para evitar la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artº 56.- Uso hotelero

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente, en la zona destinada a equipamientos de interés público y social.

Se consiente asimismo el acondicionamiento de este uso en las parcelas residenciales colectivas, R, condicionadas por su tipología y aprovechamiento.

Artº 57.- Uso religioso

Cumplirán las condiciones que exigen las disposiciones vigentes, estando ubicados en la zona destinada a equipamientos de interés público y social.

Artº 58.- Uso deportivo

Este uso queda localizado en las zonas dedicadas a servicios de Interés Público y Social.

Artº 59.- Uso sanitario

Deberán estar incorporados en la zona destinada a servicios de interés público y social y que deberán cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

C A P I T U L O - III -

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artº 60.- Parcela mínima edificable

1. Para ser edificable una parcela en suelo urbano deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Reunir la condición de solar, según los requisitos establecidos en las N.N.S.S.
- Frente mínimo de fachada en vía pública: 4'50 metros.
- Superficie mínima: la definida en cada uso y calificación de parcela.

2. Cuando no se cumplan las condiciones mínimas anteriores la parcela se considerará inedificable.

3. En cualquier caso la edificación deberá respetar las características del tejido urbano propuesto o parte diferenciada del mismo, debiendo justificarse estas circunstancias en el proyecto técnico cuando la actuación diera lugar a agrupaciones de parcelas o reparcelaciones no prevista.

SECCION SEGUNDA. ALINEACIONES Y RASANTES

Artº 61.- Alineaciones y Rasantes

Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales y en su defecto a las reales o actuales que para una parcela específica sea señalada por el Ayuntamiento.

Las alineaciones y rasantes de las parcelas en las que se situarán sus cerramientos o límites serán las que vienen señaladas en los planos de Red Viaria y nivelaciones.

Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan éstas con el nivel exterior de la parcela o por medio de accesos interiores.

En manzanas completas se podrá desarrollar las edificaciones previa presentación de Estudio de Detalle con desarrollo de nuevos viales a los que darán frente las nuevas parcelas edificables.

SECCION TERCERA. ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Artº 62.- Altura máxima de edificación

Con carácter general la máxima altura de la edificación será de dos plantas o 6.80 mts, medidos conforma el art. 17.

Las parcelas señaladas como C, S y las edificaciones con tipología residencial colectivo podrán tener una altura máxima de 10.5 mts, conservando la edificabilidad asignada.

Artº 63.- Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de esta altura máxima permitida, además de la propia cubierta, solo se consentirán chimeneas o volúmenes integrados en los faldones de cubierta para alojamiento de las instalaciones. Los faldones de cubierta no podrán sobrepasar la pendiente máxima del 50% de inclinación, trazado desde la altura máxima de cumbre, siendo esta de 3.50 m. Sobre la máxima permitida.

No computarán a efectos edificables, los espacios habitables de entrecubiertas que se integren en las condiciones volumétricas definidas en las normas, permitiendo vincular dicho espacio a la vivienda inferior, sin ser considerada como planta en el computo de la altura resultante.

Artº 64.- Paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos y en continuidad compositiva de los de fachadas.

SECCION CUARTA. ALTURA DE LAS PLANTAS

Artº 65.- Alturas máximas y mínimas

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

	PLANTA PISO Y SOTANO HABITABLE	SOTANO Y SEMISOTANO NO HABITABLE	ENTREPLANTA
MAXIMA	3'00 m.	2'60 m.	2'50 m.
MINIMA	2'40 m.	2'10 m.	2'10 m.

Artº 66.- 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 rasante de acceso interior.

Artº 67.- Reducciones de altura

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2'20 metros, en las 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.

En los casos de garajes y zonas de paso en piezas no habitables, la altura mínima libre bajo resaltes de cualquier tipo, vigas o conductos de instalaciones será de 2'00 mts.

SECCION QUINTA. PATIOS

Artº 68.- 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 un los mismos un círculo de diámetro 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.

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 principal.

d) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

Artº 69.- Cobertura de patios

No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

SECCION SEXTA. CUERPOS VOLADOS

Artº 70.- Normas generales

Se permitirán vuelos sobre las alineaciones exteriores e interiores que computarán a efectos de edificabilidad, con un saliente máximo de 1/10 de la anchura de la calle, en el caso de que la línea de edificación coincida con la alineación exterior, o de la distancia de retranqueo entre la alineación exterior y la interior.

Estos vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3'5 mts. sobre la rasante si es sobre alineación exterior y de 3 mts. si es sobre la alineación interior.

El vuelo de aleros tendrá un máximo de 0'4 mts. sobre el permitido de fachada.

Artº 71.- Salientes

No se permitirá salir de la línea de edificación de la construcción, por encima de la rasante más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

No se permitirá a ningún propietario fuera de las alineaciones marcadas, salir en una altura de dos metros veinte centímetros (2'20), desde la rasante de la acera, con cuerpos avanzados, molduras, escaparates, buzones, vitrinas o muestras, etc. en más de diez centímetros (10), siempre que la acera tenga una anchura superior a un metro veinte

centímetros (1'20), pudiendo tener dicho saliente quince centímetros (15), si la anchura de la acera es superior a un metro cincuenta centímetros (1'50).

SECCION SEPTIMA. RETRANQUEOS

Artº 72.- Retranqueos de fachadas sobre alineación oficial

El retranqueo mínimo será de 3 mts. a fachadas, y siempre, por lo menos, la mitad de la altura de la edificación a la que de frente. Los retranqueos a linderos serán como mínimo de 1,5 mts. En las zonas calificadas como A (Unifamiliar aislada) y G (Residencial agrupada) se permite adelantar la Planta baja de la edificación hasta el frente de calle siempre que no se sobrepase el 50% de la longitud de dicho frente.

Artº 73.- Retranqueos de fachadas sobre alineación interior

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho.

Esta profundidad contará a partir de la línea exterior de fachada edificada.

Artº 74.- 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.

Artº 75.- Retranqueos por debajo de rasante

Los retranqueos a partir de la alineación exterior en terrenos por debajo del nivel de ésta (patio inglés), deberán reunir las condiciones establecidas para patios. Estarán dotados de antepechos, barandillas o protecciones adecuadas.

SECCION OCTAVA. FONDO EDIFICABLE

Artº 76.- Fondo máximo

El fondo máximo edificable en construcciones definidas por la alineación de la edificación será de 15 mts. para los edificios de viviendas y usos compatibles.

Artº 77.- En edificios dotacionales

Los edificios de equipamiento social y los de usos permitidos y compatibles con uso de viviendas, se formularán conforme a la edificabilidad asignada en las áreas destinadas para su uso con las alineaciones y fondos de edificación derivados de su funcionalidad y carácter compositivo.

SECCION NOVENA. CONDICIONES ESTETICAS

Artº 78.- Normas de estética

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde primariamente al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

Estas condiciones deberán o podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubierta como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el Servicio Municipal que corresponda.

Artº 79.- Grado de composición estética

Representa una libertad de composición, sin perjuicio de evitar disonancias estéticas que deban impedirse o someterse a la consideración e informe de determinados Organismos o Comisiones especializadas a juicio de los Servicios de Arquitectura Municipal.

La plástica arquitectónica se ajustará a las directrices siguientes:

- a) Se prohíben elementos estilísticos pretéritos o inadecuados.
- b) Se prohíben los materiales de revestimiento de poca durabilidad.
- c) Todos los proyectos de edificios que se soliciten en el Ayuntamiento constarán de memoria, planos, presupuesto, mediciones y pliego de condiciones, debiendo de estar visado reglamentariamente y haciendo constar en la memoria los materiales a emplear, calidad y colocación.

Artº 80.- Fachadas

Todas la fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior deberán terminarse exteriormente:

- a) Con la calidad vista del material de cerramiento utilizado preferentemente de ladrillo, hormigón prefabricado, bloque de hormigón o piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo y prohibiéndose conjuntos de aplacados cerámicos, porcelánicos o chapados metálicos que, por su tonalidad o brillo, distorsionen la unidad de actuación.
- b) Con revestimientos, enfoscados o enlucidos, pintados y aplacados de piedra natural.
- c) Los colores permitidos en cualquier caso serán claros, ocres y tierras y, en general, conformes con el entorno natural dominante.
- d) Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear sus juntas.
- e) En caso de utilizar piedra deberá ser la propia o usual del lugar.
- f) No se permitirá acabados de hormigón visto sin tratamiento de color y textura, conforme a lo anterior.
- g) Quedan exceptuadas de estas previsiones los edificios dotacionales, por su carácter singular de uso y situación, estando en cualquier caso condicionados a la uniformidad de su composición e integración en el entorno.
- h) Los proyectos objeto de licencia contendrán la documentación precisa para el discernimiento de texturas, calidades y tonalidad, conforme a estas previsiones.

Artº 81.- Locales en planta baja

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

Artº 82.- Carpintería y cerrajería

La carpintería exterior deberá ser de madera barnizada o pintada, metálica pintada, aluminio lacado o anodizado en tonos oscuros o lacado, plástica de PVC, poliuretano y acero inoxidable, prohibiendo el aluminio en su color.

Artº 83.- Obras de reforma y ampliación

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada, salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.

Artº 84.- Obras de conservación de edificios

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de su elementos componentes (remates, cornisas, balcones, vuelos, etc.), algún daño.

4. Los Técnicos Municipales y la propia Comisión Municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación para que, previo los informes facultativos necesarios en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente se procederá, conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la Propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los Art. 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artº 85.- Conducciones eléctricas y telefónicas

Se empotrará u ocultará en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

Artº 86.- Medianerías

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.

Artº 87.- Cubiertas

Las edificaciones deberán ser cubiertas e inclinadas con una pendiente máxima del 50%, permitiéndose azoteas planas que no superen el 30% de la superficie en proyección a cubrir. Los petos de protección de estas azoteas quedarán integrados en los faldones de cubierta, separándose del borde del alero como mínimo su altura libre de protección.

Los usos de entrecubierta permitidos deberán adecuarse a la pendiente máxima, no admitiéndose huecos de iluminación verticales o inclinados que rompan el plano de cubierta.

Se prohíben las faldas de cubierta quebradas, las planas en dimensión superior a la señalada y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra negra como materiales vistos.

El material de cobertura será de teja cerámica perfil árabe color rojo-teja o terroso, autorizándose excepcionalmente el uso de teja de cemento de longitud de onda similar.

Los elementos permitidos y construidos sobre la cubierta deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos, admitiéndose la existencia de petos en prolongación con los paramentos de fachadas siempre que se integren o rematen la continuidad de los aleros y no pudiendo sobresalir sobre la altura máxima permitida más que con las condiciones señaladas en este artículo.

Artº 88.- Vallas y cerramientos

Los cerramientos de parcelas en sus frentes principales seguirán un criterio uniforme, por lo menos, en cada manzana de parcelas completa, recurriendo a materiales tradicionales de fácil localización y permanencia en el mercado. La altura de los paramentos ciegos será como máximo de 1'20, medido en el centro de la alineación sobre rasante. A partir de ella se completará el cerramiento con elementos de cerrajería, verjas metálicas o celosías de madera hasta la altura total máxima de 2'60 mts., completando con setos de vegetación la transparencia del mismo. Las previsiones de su concreción y a efectos de uniformizar las manzanas de actuación, serán objeto de tramitación administrativa y, en su caso, definidas en el correspondiente proyecto del edificio solicitado con indicación expresa de alojamiento de contadores, buzones y accesos y niveles de adaptación a las rasantes que presupongan dispersión en el conjunto.

Los cerramientos de separación interior entre parcelas se dispondrán sobre un zócalo de hormigón de altura media máxima 30 cms., en prolongación del zuncho de cimentación y un vallado de malla metálica plastificada de altura máxima 2'40 mts.

Los cerramientos de delimitación del área deportiva del campo de golf vendrán determinados en su correspondiente proyecto de urbanización, considerando su adecuación a los límites definidos y su integración al entorno.

Artº 89.- Marquesinas y toldos

Estos elementos podrán invadir el espacio de la vía pública como máximo hasta un metro de distancia del bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere.

La altura mínima a que habrán de situarse, será como mínimo de 2'40 metros de la acera.

En cualquier caso, se necesitará la preceptiva licencia municipal.

Artº 90.- Muestras, banderines y anuncios publicitarios

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 inestables 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.

Podrán adosarse en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasarlas una altura máxima igual a su espesor.

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 o comercial podrán instalarse muestras en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos.

e) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante.

f) Las muestras que se sitúen sobre el plano de cerramientos definitivos de parcelas contemplarán las anteriores previsiones adaptadas a las características de los mismos.

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.

Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante.

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 (2) metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

SECCION DECIMA. CONDICIONES TECNICAS DE HABITABILIDAD

Artº 91.- Condiciones de superficie y programa de vivienda

1. Toda vivienda tendrá como 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 todas las viviendas la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, y los dormitorios no serán de paso obligado a cualquier otra habitación de estancia.
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 (M ²)	E+C+K (M ²)
-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 tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.
6. Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas.

Dispondrán, al menos, de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independientes del hueco de luz y ventilación.
7. 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.
8. Los pasillos y escaleras tendrán una anchura útil mínima de 0'85 m., salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1'20 metros.
9. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1'50 m².

Artº 92.- Condiciones higiénicas

1. No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, cumpliendo para ello que, al menos, un paramento vertical de cierre cumpla una de las siguientes condiciones:
 - a) Que dé frente a una plaza, calle o espacio público accesible.

- b) Que recaiga a un espacio libre interior privado o público unido a una calle, plaza o espacio público.
3. En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de tres metros, como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.
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 del 1/3 de la 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.

Artº 93.- Condiciones de los servicios

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de suministro energético necesario para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.
2. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 150 litros diarios por habitante.
3. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto por retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.
4. 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.
5. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
6. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. Quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.
7. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.
8. 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.

9. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias comedores ni cocinas. Si la vivienda está dotada de dos o más cuartos de aseo completos, uno de ellos se preservará de uso común de la vivienda, pudiendo el resto incorporarse al servicio y acceso de los dormitorios.

Artº 94.- Condiciones de accesibilidad

1. Toda edificación deberá contar con un acceso público desde la red viaria.
2. En el supuesto de la existencia de portales, deberán tener una anchura mínima de 2 mts. hasta el embarque de la escalera a una longitud mínima de 1'5 mts. desde la hoja de la puerta de acceso.
3. El dimensionado de escaleras se remite al cumplimiento de la NBE.CPI-96 y al art. 2 del R.D. 556/1989 sobre accesibilidad en los edificios.
4. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto.
5. 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.

Artº 95.- Aparcamiento obligatorio de coches

Las parcelas para Viviendas Unifamiliares Aisladas (A) o Agrupadas (G) dispondrán de la reserva de una plaza de aparcamiento de 4'5x2'20 mts. mínimo por vivienda, situada en planta baja o sótano pero siempre al interior de la parcela.

Las parcelas para viviendas o aparcamientos en Edificación Residencial Colectiva (R) dispondrán de la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento, bien sea individual o colectivamente, pudiendo computar a estos efectos aparcamientos exteriores que tengan por frente la edificación.

Las parcelas para usos dotacionales S y E dispondrá de la reserva de una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos de edificación, bien sea computada del espacio público anejo o agrupada en espacio privado, conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artº 96.- Condiciones de seguridad

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidos 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 ofrecer las mismas garantías de seguridad.
3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

Artº 97.- Sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente.
2. Se permitirá el uso auxiliar complementario del edificio, siempre que se habilite como de permanencia accidental y considere su sectorización conforme a la Norma Básica de Incendios.
3. En general, los usos compatibles se determinarán como Garaje, Almacén y Bodega, siendo compatible el auxiliar de vivienda o espacios asimilados a la definición de la misma.
4. La altura mínima libre de resaltos será de 2 mts.
5. Con carácter general, la máxima ocupación de sótanos será para una planta y a una altura bajo rasante inferior a tres metros, pudiendo descender sobre ella para alojamiento de instalaciones generales del edificio, exigiéndose en el caso de que el suelo quede a nivel inferior al del saneamiento exterior, se concreten las previsiones a adoptar para su desagüe.

En los edificios dotacionales se podrá descender a mayor profundidad previa justificación de su necesidad.

Artº 98.- Entreplantas

1. En las plantas bajas que no sean viviendas se permitirán entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total.
2. La altura por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'10 m. y 2'50 m. respectivamente.

En el caso de que un local con entreplanta autorizada se dividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiendo en su caso realizar las obras de adaptación oportunas.

Artº 99.- Condiciones acústicas

Deberán cumplirse las determinaciones de la Norma Básica NBE.CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios así como las prescripciones que, señaladas en el ámbito de las Normas Subsidiarias, sean prescritas por la Consejería de Calidad Ambiental.

Artº 100.- Condiciones térmicas

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

Artº 101.- Condiciones de protección contra incendios

Deberán cumplirse las determinaciones vigentes con carácter obligatorio de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artº 102.- Chimeneas de ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Artº 103.- Depósitos de basura.

Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas disposiciones señalen las disposiciones vigentes y el reglamento que al efecto establezca la corporación municipal.

Artº 104.- Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo siempre situarse en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca o en los frentes de alineación exterior integrados en el vallado correspondiente.

Artº 105.- Señalamiento de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artº 106.- Condiciones de las instalaciones

Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias debidas a olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artº 107.- Conservación de parques y espacios libres

Los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas correspondientes a las cesiones del Plan Parcial que se entreguen en el Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento acordes con lo estipulado en el Proyecto de Urbanización correspondiente y con las prescripciones que los Servicios Técnicos Municipales dicten en su día para que deba ser aprobado dicho Proyecto.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que sean propiedad de los particulares, deberán ser conservadas, vigiladas y reparadas debidamente por sus propietarios.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su reparación o conservación con cargo a los propietarios de las fincas.

Artº 108.- Derribos

1. Los derribos se verificarán causando el menor perjuicio a los vecinos, para lo que será preceptivo la solicitud de licencia que contemple el desarrollo de los trabajos en horario y tiempo, así como la exposición fundamentada de los mismos, prohibiéndose el vertido de escombros a la calle y obligando a la limpieza de las mismas en todo momento.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos.
3. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán al lugar de vertido que indique el Ayuntamiento en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artº 109.- Apeos

1. Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, formada por un Facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importantes, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia por el peligro inminente podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente el Arquitecto Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Artº 110.- Construcciones provisionales

1. En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de material o elementos de la construcción.
2. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.
3. Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artº 111.- Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras

Los elementos de esta naturaleza en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización Municipal para su funcionamiento con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos sobre Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica y Atmosférica.

En el caso concreto de grúas se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre las mismas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, así como las exigencias Municipales establecidas.

SECCION UNDECIMA. ZONAS DE INTERES ARQUEOLOGICO

Art 112 .-Actuaciones en zona de interés arqueológico

En la parcela denominada en el Plan Parcial como E1 y grafiada en planos como Centro Docente, así como en las parcelas denominadas A1 que la rodean (concretamente de la A10 a la A20 y de la A45 a la A84 inclusive según denominación de la reparcelación realizada), se actuará con las siguientes precauciones:

- Antes de proceder a excavaciones del subsuelo, bien sea por obras de construcción o de urbanización se comunicará su comienzo a la Consejería de Cultura, Deportes y Juventud del Gobierno de La Rioja.
- Las obras serán supervisadas por Arqueólogo responsable, que establecerá las precauciones oportunas.
- Cuando el descubrimiento de hallazgos así lo exigiera, podrán tomarse medidas alternativas para proteger los mismos, en función de su interés.

CAPITULO -IV-

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION, OCUPACION Y USO DEL SECTOR S.A.U.R.D.

DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA Y USOS	PARCELA MÍNIMA	MÁXIMA OCUPACIÓN DE PARCELA	EDIFICABILIDAD/PARCELA NETA
EDIFICIO UNIFAMILIAR AISLADO A	<u>Tipología:</u> -Edificación aislada o adosada dos a dos en B+1 <u>Uso:</u> - Carácter.V.unifamiliar - Complem:Garaje,trastero	500 m ²	Ac 25% Uso Carácter. 5% Uso Complem. A 30% Uso Carácter. 5% Uso Complem.	0,30 m ² /m ² 0,40 m ² /m ²
EDIFICIO UNIFAMILIAR AGRUPADO Y RESIDENCIAL COLECTIVO G	<u>Tipología:</u> -Edificación agrupada en hilera en B+1 y residencial colectiva en B+2 <u>Uso:</u> -Carácter:V.unifamiliar y V.colectiva -Complem:Garaje, trastero <u>Tipología y uso permitido:</u> El anterior con sus características de ocupación,edificación,etc.	240 m ²	25% Uso Carácter. 5% Uso Complem.	0,45 m ² /m ²
EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO Y UNIFAMILIAR AGRUPADO R	<u>Tipología:</u> -Edificación agrupada en hilera en B+1 y residencial colectiva en B+2 <u>Uso:</u> -Carácter:V.unifamiliar y V.colectiva -Complem:Garaje, trastero <u>Tipología y uso permitido:</u> El anterior con sus características de ocupación,edificación,etc.	Uso exclusivo viv. 210 m ² Uso compatible con apartamentos y otros 420 m ²	25% Uso Carácter. 5% Uso Complem.	R: 0,50 m ² /m ²
EQUIPAMIENTOS COMERCIALES C	<u>Tipología:</u> Edificación agrupada o aislada. <u>Uso:</u> Comercial, recreativo y complementarias. Altura máx. B+II (10,5m.)	500 m ²	La máxima permitida por la edificabilidad asignada.	1 m ² /m ²
EQUIPAMIENTOS SOCIALES S	<u>Tipología:</u> Edificación agrupada o aislada integrada en la parcela. <u>Uso:</u> Recreativo,cultural y social, auxiliares y complementarios. Altura máx. B+II (10,5m)	1.000 m ²	La máxima permitida por la edificabilidad asignada.	0,625 m ² /m ²
EQUIPAMIENTOS ÁREAS DEPORTIVAS D₁ D₂	Edif..asistencial recreativo Edif.auxiliar de servicios		500 m ² 3.500 m ²	0,03 m ² /m ² 0,005 m ² /m ²

CAPITULO - V -

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Los criterios generales de urbanización y en lo hasta aquí no señalado, se ajustarán a lo dispuesto en el art. 79 de la Ley 10/98 y en las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja, cuyo esquema y articulado se relaciona a continuación concretando determinados aspectos.

Sección Primera: Abastecimiento de Agua

Artículos 59 a 67, ambos inclusive.

Especificaciones:

- Se instalará, completando la disposición descrita en el dimensionado de abastecimiento de agua, un depósito regulador en el lugar que señale el Planeamiento.
- Las conducciones se situarán bajo las aceras.
- La red de distribución será mallada y conforme al Reglamento de Instalaciones de Suministro.
- La norma particular en vigor es la NBE-CPI.96.
- El consumo a considerar será de 150 l/persona/día, para una población media 3'5 personas/vivienda, conforme a lo señalado.
- Se considerará asimismo, por su carácter relevante, el suministro y distribución de agua de riego conforme al dimensionado previsto o el derivado del estudio que con otro criterio se justifique.

Sección Segunda: Saneamiento y Alcantarillado

Artículos 68 a 73, ambos inclusive.

Especificaciones:

Se empleará el sistema separativo en el supuesto de mantener el criterio expresado de utilización del agua para el sistema de riego. Esta red derivará al vertido del río Seco previo tratamiento de residuos y/o reutilización con posterior tratamiento bacteriológico a la red de riego que, en continuidad con la de aprovechamiento separativo de pluviales, posibilite el mantenimiento de los espacios verdes y la regulación del nivel de servicio de La laguna.

Sección Tercera: Suministro de Energía Eléctrica

Artículos 74 a 79, ambos inclusive.

Sección Cuarta. Alumbrado Exterior

Artículos 80 a 87, ambos inclusive.

Especificaciones:

En ambas secciones se contemplará las características del dimensionado y trazado de redes establecidas en su apartado correspondiente, justificando documentalmente otro supuesto distinto del criterio en él mantenido.

Sección Quinta: Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano

Además de lo hasta aquí señalado en el presente P.P. se contemplará la observación de los artículos 88 a 95, ambos inclusive.

5.- NORMATIVA DE TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL

Conforme a lo dispuesto en el art. 91 de la Ley 10/98, la tramitación del presente Plan Parcial se llevará a efecto conforme a lo dispuesto en dicho precepto.

Cirueña, Septiembre de 2003

El Equipo Redactor de la Modificación Puntual