

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO
MUNICIPAL DE CIRUEÑA**

NORMAS DE CARACTER GENERAL

INDICE
PAG.

Nº

TITULO I.- NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN Y CONTROL

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES	1
ART. 1.- NATURALEZA Y AMBITO TERRITORIAL	1
ART. 2.- VIGENCIA	1
ART. 3.- EFECTOS DE LAS NORMAS SUBIDIARIAS	2
ART. 4.- REVISIÓN DE LAS N.S.	2
ART. 5.- MODIFICACIÓN DE LAS N.S.	2
ART. 6.- DOCUMENTACIÓN DE LAS N.S.	3
ART. 7.- INTERPRETACIÓN DE LAS N.S.	3
CAPITULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS N.S.	5
ART. 8.- INSTRUMENTOS DE LA ACTUACIÓN URBANISTICA	5
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	5
ART. 9.- PLANES PARCIALES	5
ART. 10.- PLANES ESPECIALES	6
ART. 11.- ESTUDIOS DE DETALLE	7
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	7
ART. 12.- CLASIFICACIÓN	7
ART. 13.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS	8
ART. 14.- OBRAS DE URBANIZACIÓN	8
ART. 15.- OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN	18
ART. 16.- OBRAS DE EDIFICACIÓN	18
ART. 17.- OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	21
ART. 18.- ACTIVIDADES E INSTALACIONES	22
ART. 19.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	23

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ART. 20.- PROTECCIÓN DE VIAS DE COMUNICACIÓN	24
--	----

ART. 21.- PROTECCIÓN DE CAUCES Y RIBERAS	25
ART. 22.- PROTECCIÓN FORESTAL DE ARBOLADO Y JARDINERÍA	27
ART. 23.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO CULTURAL	27
ART. 24.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIOAMBIENTE	29
ART. 25.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	29
<u>TITULO III.- NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO</u>	
CAPITULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	30
ART. 26.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	30
ART. 27.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN	31
ART. 28.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES	32
CAPITULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS	33
ART. 29.- PROCEDIMIENTO Y CLASIFICACION	33
ART. 30.- LICENCIA DE PARCELACIÓN	34
ART. 31.- LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	35
ART. 32.- LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	36
ART. 33.- LICENCIA DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS	40
ART. 34.- LICENCIA DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	43
ART. 35.- LICENCIA DE OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO	44
CAPITULO 3.- ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	46
ART. 36.- OBJETO Y EFECTOS	46
CAPITULO 4.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	47
ART. 37.- DEBERES Y OBLIGACIONES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES	47
ART. 38.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO	49
ART. 39.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES	49
CAPITULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	50
ART. 40.- DECLARACIÓN DE RUINA	50
ART. 41.- OBRAS DE REPARACIÓN	51
ART. 42.- RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN Y HABITABILIDAD	52
CAPITULO 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN	53
ART. 43.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS	53
<u>TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA</u>	
ART. 44.- DEFINICIÓN	54
ART. 45.- APLICACIÓN	54
<u>TITULO V.- NORMAS GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN</u>	

ART. 46.- DEFINICIÓN	59
ART. 47.- APLICACIÓN	59

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1.- DEFINICIONES BÁSICAS. TIPOS EDIFICATORIOS Y PARAMENTOS UBANISTICOS	60
ART. 48.- DEFINICIONES BÁSICAS	60
ART. 49.- TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS	60
ART. 50.- SISTEMAS DE ORDENACION	61
ART. 51.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS	62
ART. 52.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE	63
ART. 53.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	64
ART. 54.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	66
ART. 55.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS	67
CAPITULO 2.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS	71
ART. 56.- DETERMINACIONES GENERALES	71
ART. 57.- AGRUPAMIENTO DE LOS USOS	72
ART. 58.- USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS NO ENERGÉTICOS	73
ART. 59.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL	75
ART. 60.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA	77
ART. 61.- EQUIPAMIENTO	77
ART. 62.- Terciario	78
ART. 63.- RESIDENCIAL	79
ART. 64.- AREAS LIBRES	80
ART. 65.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	81
ART. 66.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	83
ART. 67.- AGUA	84
ART. 68.- OTROS USOS	84

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO

MUNICIPAL DE CIRUEÑA

NORMAS DE CARACTER GENERAL (N. de C.G.)

TITULO I.- NORMAS GENERALES DE TRAMITACION Y CONTROL

CAP. 1.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- NATURALEZA Y AMBITO TERRITORIAL

- Las presentes Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Cirueña y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos del planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal.
- Las presentes Normas Subsidiarias se aplicarán a cuantas acciones, planes y obras de todo tipo que puedan afectar al subsuelo, suelo, vuelo o edificación, tanto públicas como privadas que se traten de realizar en el territorio municipal de Cirueña.

ARTICULO 2.- VIGENCIA

Una vez aprobadas definitivamente estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y mantendrán su vigencia con carácter indefinido.

ARTICULO 3.- EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

- **Publicidad**, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.
- **Ejecutoriedad**, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

- **Obligatoriedad**, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

ARTICULO 4.- REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Se procederá a la revisión de las Normas entendida como adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, si se produjeran algunas de las siguientes circunstancias:

- Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.
- Cambio de orientación de la política urbana o cualquier otra causa que demande alteraciones en el modelo territorial.
- Agotamiento del 50% de la capacidad residencial o industrial de las Normas.
- Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.
- La apreciación de modificaciones sustanciales o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; concretando en este supuesto el plazo y la conveniencia de su revisión.

ARTICULO 5.- MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.
- Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales que, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas, no se hallen previstas en esta normativa o insuficientemente desarrolladas.

Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 128 del Tex. Ref. L.S. y a las especificaciones de las presentes Normas, conforme a sus objetivos.

ARTICULO 6.- DOCUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Los documentos que integran las Normas son:

- Documentos escritos.
 - Memoria General: Tomo I
 - Normas de Carácter General: Tomo I
 - División Urbanística:
 - Ordenanzas y Normas: Tomo II
- Documentos gráficos
 - Planos de información
 - Planos de ordenación.

De los anteriores documentos tienen valor normativo las Normas y Ordenanzas Urbanísticas y los Planos de Ordenación.

ARTICULO 7.- INTERPRETACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- La aplicación de estas Normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento que las interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria y en todos los documentos y planos de las mismas.

En las resoluciones de los casos dudosos o no previstos en las mismas prevalecerá la interpretación mas favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

- En caso de contradicción entre normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala.

En el supuesto de contradicción entre las distintas Normas de este documento tendrá primacía la de rango superior, excepto si lo preceptuado en la norma específica que desarrolla su contenido, no supone modificación sustancial del contenido de la general.

- Toda normativa que precise aclaración por suscitar distintas interpretaciones podrá requerir de un informe técnico-jurídico en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre la cual es la correcta e incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas, debiendo en este supuesto, notificarla a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- Cuando las distintas interpretaciones sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

CAPITULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTICULO 8.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- . INSTRUMENTOS DE ORDENACION
- . INSTRUMENTOS DE GESTION
- . INSTRUMENTOS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

ARTICULO 9.- PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales tendrán por objeto desarrollar el suelo clasificado como Apto para Urbanizar. No podrán redactarse sin que previa o simultáneamente pero en expediente separado, se hayan aprobado definitivamente estas Normas Subsidiarias y en ningún caso podrán modificarse sus determinaciones que contemplarán lo señalado en el art. 83 del Tex. Ref. L.S.

El Plan Parcial contendrá las determinaciones del art. 45 del Reglamento de Planeamiento y si fuera de iniciativa particular contendrá además los consignados en el art. 105 del T.R.L.S. en relación con el art. 46 de su reglamento.

El Plan Parcial expresará el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en cada caso.

El Plan Parcial establecerá para su formulación las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada sector (art. 143 T.R.L.S. de 26-6-1992).

Las reservas y cesiones serán las que determine el T.R.L.S. de 26-6-1992, en relación con el Reglamento de Planeamiento según el uso asignado a cada sector.

Para su tramitación será precisa la presentación con tres ejemplares, de un avance esquemático del Plan en el que figure un plano a escala 1:2000 con curvas de nivel de metro en metro con la delimitación del polígono y la representación de las ideas generales primarias de la Ordenación, acompañada de una sucinta Memoria en la que se incluyen la finalidad que se persigue, los medios económicos de que se dispondrá y las etapas previstas en principio para el desarrollo del Plan.

La aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de la documentación del Plan definitivo, que habrá de responder a las determinaciones del Art.º 83 de texto refundido de la Ley del Suelo. Se presentará por triplicado suscrita por facultativo legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Entre los planos que se presenten figurarán necesariamente uno de ordenación, a escala 1:500 o 1:1.000, con cuvas de nivel de metro en metro, en el que se señalen como mínimo, las alineaciones, cotas de rasantes en cruces de calles, zonificación, parcelación, situación de edificaciones, aparcamientos, zonas de parques y jardines, zonas escolares, dependencias municipales y servicios públicos o de interés social, etc.

Se situarán las edificaciones que se proyecten señalando en cada una el número de plantas, altura en metros, superficie total edificada y volumen total, así como el uso de las mismas.

También se señalará la separación de las edificaciones a los linderos de la parcela, señalando en cada una de ellas su edificabilidad relativa, en metros cúbicos o cuadrados edificados -suma de todas las plantas- por metro cuadrado de superficie de la parcela edificable.

Igualmente se acotarán los anchos de vías, las separaciones entre bloques y las parcelas de cesión obligatoria, destinadas a servicios públicos o de interés social y de parques y jardines.

En este mismo plano figurará un cuadro de características en el que se especifiquen los extremos siguientes:

- Superficie total de Plan Parcial.
- Superficie de viales del Plan Parcial.
- Superficie de Parques y Jardines en cesión obligatoria.
- Superficie de la parcela para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- Superficie edificable (Suma de las parcelas edificables).
- Superficie total edificada (Suma de todas las plantas).
- Superficie de todas las plantas (suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales).
- Volumen total edificado.
- Edificabilidad bruta de superficie y volumen.
- Edificabilidad en superficie y volumen sobre superficie edificable.

Los interesados vendrán obligados a presentar, al menos un ejemplar del plano indicado sin doblar y en papel fácilmente reproducible.

Cualquier modificación de un Plan Parcial aprobado se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas anteriormente.

ARTICULO 10.- PLANES ESPECIALES

- Podrán formularse Planes Especiales no previstos para estas Normas en desarrollo de sus previsiones, al amparo del artículo 84 del Tex. Ref. L.S., considerando su posible concreción para:
 - El desarrollo del sistema general de comunicación, zonas de protección, sistemas de espacios libres y públicos y del equipamiento comunitario así como para dotaciones de centros y servicios públicos.
 - La ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos de interés o protección de sus elementos.

- En general en conformidad con el apartado 2 del artículo referido del Text. Ref. L.S.
- Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de estas normas y en ningún caso sustituirán la función de instrumento de ordenación integral de las mismas.
- Requerirán consulta o trámite previo de delimitación y justificación presentando memoria y planos ajustados al Tex. Ref. de la L. Suelo y las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 11.- ESTUDIOS DE DETALLE

- Podrán formularse Estudios de Detalle, conforme al art. 91 del Tex. Ref. L.S., además de los supuestos determinados por estas Normas cuando, a propuesta del Ayuntamiento o los propios interesados, se establezca en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación determinada.
- Mantendrán las determinaciones del planeamiento sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el estudio, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios dominantes.
- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo a las especificaciones del planeamiento.
 - c) La apertura de viales que propongan en continuidad de la trama urbana la homogeneización de las dimensiones de las manzanas.
- Requerirán de consulta o trámite previo de delimitación y justificación presentando memoria y planos.

INSTRUMENTOS DE GESTION

La ejecución material de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias se realizará mediante la elaboración de los correspondientes instrumentos que sometidos a licencia o aprobación municipal según se establece en el art. 242 del Tex. R. de la L. del Suelo y que conforme a sus objetivos se correspondan con alguna de las siguientes clases:

ARTICULO 12.- CLASIFICACION

- PARCELACIONES URBANISTICAS
- OBRAS DE URBANIZACION
- OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN
- OBRAS DE EDIFICACIÓN
- OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
- ACTIVIDADES E INSTALACIONES
- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

ARTICULO 13.- PARCELACIONES URBANISTICAS

- Definición:

- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Se considera reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la actividad urbanística regularizar la configuración de las fincas y situar el aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación.

ARTICULO 14.- OBRAS DE URBANIZACION

Definición y contenido

- Descritos mediante Proyectos de Urbanización son proyectos de Obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano y los Planes Parciales ajustados a las determinaciones de los mismos y contenidos en los arts. 45, 49, 52 y 53 del R.P., conforme se señala en el art. 92 del Tex. Ref. L.S. y desarrolla en el art. 70 del R.P.
- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el apartado 3 del artículo referido y las determinaciones deducidas del CAP. IV de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja y las del P.P. en sus arts. 69 y 70, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán los documentos siguientes:
 - Memoria descriptiva del proyecto con referencia a la situación actual y las características de la solución adoptada, detallando los cálculos, dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de la disposición del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras.
 - Plano de situación a escala mínima 1/5000 y 1/2000, comprensible de su situación en relación con el conjunto urbano.

Planos a escala mínima 1/2.000 en los que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, puedan derribarse, talarse y trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

Planos parciales y auxiliares y de detalle de las instalaciones previstas con descripción de las redes de agua, luz y saneamiento, así como las secciones descriptivas necesarias para la interpretación de los perfiles existentes y previstos en la ejecución.
- Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

- Presupuesto de obras con mediciones de todas sus unidades, cuadros de precios y fórmula de actualización si procediera y Pliego de Condiciones de las obras y servicios de instalaciones.
- Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

ABASTECIMIENTO DE AGUA

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 y a estos efectos sus captaciones dispondrán de las protecciones y perímetros necesarios que la garanticen y eviten la contaminación del agua.

Depósito regulador

Deberá asegurarse la capacidad de suministro y la presión suficiente dimensionado para un día punta.

Red de distribución

- La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.
- 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 la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.
- La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, con arreglo a los siguientes criterios:
 - Se utilizará preferentemente la red mallada, que será obligatoria en sectores que tengan una longitud de arteria superior a 1.000 m. o cuya configuración urbana no sea básicamente lineal.
 - Cuando el sector tenga menos de 300 viviendas se dispondrá de una sola malla.
 - 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.
 - 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.
 - La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe colocadas en arquetas registrables.

Profundidad y separación a otras instalaciones

- 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

- Las conducciones de agua siempre quedarán por encima del Alcantarillado.
- 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 será inferior a 1 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0'60 m.

Instalación de hidrantes de incendios

Se cumplirá la Normativa vigente de protección contra incendios que contemple el reglamento local o comarcal sobre los mismos.

Consumo diario y caudal punta

- 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):

Dotación l/vivienda/día	630
Caudal punta l/vivienda/seg.	0'030

- Para obtener un número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

Boca de incendios tipo 80	280
Piscinas públicas	250
Oficinas (cada 1.000 m ²)	40
Comercios (cada 1.000 m ²)	35
Colegios (cada 100 plazas)	20
Jardines (cada 1.000 m ²)	2

- En la zona prevista para instalaciones ganaderas 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

Normativa aplicable

- . 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, Normas Técnicas de Edificación, Instalaciones de Fontanería y Abastecimiento.
- . Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente, consecuentemente con la adopción de las normativas y reglamentos en vigor.

Acometidas

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

SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Trazado y características

- . 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 y su relación con los caudales.
- . Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones, que en el caso de tuberías de cemento serán de 3 m/sg. mínimo. La velocidad mínima no descenderá en cualquier otro supuesto de 0'5 m/sg.
- . 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.
- . Se utilizará preferentemente el sistema unitario. Se admitirá el sistema separativo en la calificación del S.A.U.R.D. previa justificación técnica en la previsión del aprovechamiento residual para riego y, en general, en los sectores cuya edificabilidad sea inferior a 1 m³/m².

Elementos de la red

- . 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 m² 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.
- . Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotubo, PVC o fundición con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibándose sobre

lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

Depuración

- . 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.
- . El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado con las medidas preventivas de su control y registro.
- . En el caso de vertidos nocivos que no requieran 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.
- . Los vertidos industriales deberán ajustarse a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- . La depuración de aguas residuales se hará conforme a lo previsto en el Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Normativa aplicable

- . Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios de la NTE-ISA.
- . Cuando sea necesario instalar estación depuradora, su ejecución se adaptará a lo previsto en la NTE-ISD o normativa en vigor.
- . En cualquier caso se observarán las disposiciones de la NTE.150/74 (Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos).
- . Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

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.

SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA

Previsión de cargas

Se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación siguientes:

<u>Uso</u>	<u>Potencia</u>
------------	-----------------

Viviendas	3000,5000,8000 w (según grado de electrificación mínimo medio elevado)
Locales comerciales o de oficinas	100 W/m ² (mínimo por abonado de 3000W)
Industrias	125 W/m ²

Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla, conforme a la Instrucción MI.BT-010.

<u>Nº abonados</u>	<u>Electrific. min. y media</u>	<u>Electrif. elevada</u>
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

Potencia mínima por vivienda

- El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el siguiente cuadro:

<u>Grado de electrificación</u>	<u>Superficie máxima m²</u>
Mínima (3.000 W)	80
Media (5.000 W)	150
Elevada (8.000 W)	200

Previsión de centros de transformación

- En la previsión de las ubicaciones de los centros de transformación, se adoptarán las condiciones del Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el Centro de Transformación
- Queda prohibida su ubicación en vías públicas, siendo necesario en el supuesto de instalación en parcelas de dominio público la presentación previa y su aprobación por el Ayuntamiento del estudio de impacto ambiental y su adecuación al entorno.
- Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano.

Características de la red

- . La distribución en baja tensión será 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. No obstante, sin perjuicio de lo anterior, podrá autorizarse el tendido aéreo cuando concurran especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas.
- . 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.
- . 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.

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.

ALUMBRADO EXTERIOR

Condiciones estéticas

Tendrá carácter obligatorio la consideración de la elección de 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.

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:

<u>Tipo espacio urbano</u>	<u>Ilum.media(lux)</u>	<u>Factor uniformid.</u>
Travesía	22	0'30
C/ tráfico rodado	12	0'25
C/ preferent.peatonal	10	0'20
Plazas	12	0'25
Paseos	15	0'25
Parques	10	0'25

Sustentación

- . 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.
- . Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

- El alumbrado de la variante de Cirueña del Camino de Santiago se realiza conforme a las disposiciones del Plan Especial que lo desarrolla.

Luminarias y lámparas

- 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 pareados 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:

<u>Disposición</u>	<u>Valor mínimo</u>	<u>Valor recomendado</u>
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:

<u>Iluminación media (lux)</u>	<u>Relación separación/altura</u>
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 y difusor antivandálico.
- Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido, de vapor de sodio o de halógenos metálicos.

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.

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 Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

- . El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Previsión de centros de transformación

Si la instalación de alumbrado 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 Electrotécnico para Alta Tensión y los señalados en el apartado del Suministro de Energía Eléctrica en cuanto a su ubicación.

PAVIMENTACION, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

Parques

- . Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería, habiendo de documentar con precisión las previsiones del acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que contemplen su configuración.
- . La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
- . La jardinería y fundamentalmente las alineaciones de árboles y plantaciones arbustivas marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna, que habrán de señalarse en función de los factores climáticos, edáficos y ecológicos de su implantación.

Paseos

- . Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - 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.
 - El pavimento de la variante del Camino de Santiago por Cirueña se acabará conforme al criterio señalado por el Plan Especial de Protección.
 - La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

Plazas

- . Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
- . Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:

- 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 patones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
- La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
- El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos, etc., y elementos focales que determinen la composición.

Tramos urbanos de carreteras

- . Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
- . Los tramos urbanos de carreteras se ajustarán a las siguientes características:
 - Deben contar con una anchura mínima de calzada de 9 metros y aceras de 3 metros.
 - En el caso que los tramos urbanos de carreteras tengan al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aun resistiendo bien las cargas de tráfico, no debe invitar a la velocidad.
 - Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
 - La jardinería se limitará, en su caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

Calles de tráfico rodado

- . En calles de nuevo trazado previstas en los proyectos de urbanización, 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 2'50x4'50 metros, que si se incorporan paralelamente al eje de la calzada, ésta tendrá un ancho mínimo de 7 metros. Se justificarán los viarios de una sola dirección, en cuyo caso su anchura mínima será de 7 mts., distribuidos en 4 mts. de calzada y 1'50 de acera.
- . La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.
- . La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.
- . No se permitirá finales de calles en fondo de saco, salvo en los casos en los que por accidentes geográficos o derechos de propiedad insalvables no se pueda dar continuidad a su trazado, siendo en última instancia el Ayuntamiento el último valedor de esta objetivación y de su resolución formal.

Calle preferentemente peatonal

- . 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 que, con carácter preferentemente peatonal, permita cargas de tráfico rodado accidental.
- . 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.

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.

Otros servicios

Se concretarán las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones establecidas a otras instalaciones técnicas, tales como telefonía, abastecimiento de gas energético, ubicación de depósito y recogida de residuos, etc., que habrán de cumplir las condiciones establecidas por las compañías suministradoras en concordancia con los criterios de respeto y decoro expuestos en los anteriores apartados.

ARTICULO 15.- OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACION

Definición y contenido

Diferenciados de los proyectos de urbanización, como proyectos de obra ordinarios que no tienen por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación (art. 67.3 del R.P.) estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del R.P. y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicados en el artículo anterior.

ARTICULO 16.- OBRAS DE EDIFICACION

Clasificación según el tipo de obra.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

Intervenciones de nueva planta

- Sobre solares vacantes
- Sustitución

Intervenciones de demolición

Intervenciones constructivas sin ampliación

- Restauración conservadora y/o científica
- Conservación y ornato, consolidación y reforma
- Reedificación

Intervenciones constructivas con ampliación

Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.
- Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial existente.

Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, luz, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurran en el mismo.

Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 que posibiliten su evaluación por los servicios técnicos correspondientes.

- Estado de mediciones y presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.

Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

Además de los señalados, los documentos que describan las obras de edificación referidas a la clasificación indicada contendrán los siguientes complementos:

- *Intervenciones de nueva planta*

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

- *Intervenciones de demolición*

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

- *Intervenciones constructivas sin ampliación*

Intervenciones de restauración científica y conservadora.

- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

- Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma.

- Levantamiento del edificio en su estado actual a escala adecuada.
- Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

- Intervenciones de reedificación.

- Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo o de su lógica deducción, en su defecto.
- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó

el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

- Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

- *Intervenciones constructivas con ampliación*
 - Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
 - Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
 - Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

ARTICULO 17.- OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Definición y clases

- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Clasificación

- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - *Obras civiles singulares*: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
 - *Actuaciones estables*: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - . La tala de árboles y la plantación de masas de arbóreas.
 - . Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - . El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - . Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

- . Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - . Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
 - . Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - . Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - . Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - . Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
-
- . Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - . Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- *Actuaciones temporales:* Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- . Vallados de obras y solares.
 - . Sondeos de terrenos
 - . Apertura de zanjas y catas
 - . Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - . Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

- Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.
- La realización de la tala y corte de la vegetación de la ribera del río y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, exigirá el pertinente permiso o informe favorable municipal.
- Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

ARTICULO 18.- ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Definición y clases

Desarrollados por sus correspondientes proyectos de actividad y/o instalaciones, contendrán aquéllos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección Estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

ARTICULO 19.- EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Concepto y finalidad

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Comprenderá, al menos, las determinaciones señaladas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Contenidos mínimos

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en los artículos 7 al 12 del Real Decreto Legislativo 1131/1988 citado en el artículo anterior.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ARTICULO 20.- PROTECCIÓN DE VIAS DE COMUNICACIÓN

Son los espacios comprendidos entre las líneas paralelas de dominio y uso público, construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles que se preservan en el planeamiento fuera del suelo urbano, delimitado para su protección, por sus características, clasificación conforme a la Dirección General de Obras Públicas y legislación contenida en el R.D. 1812/1994 de 2 de Septiembre del Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras del Estado 25/1988 del 29 de Julio y la Ley de Carreteras de la Comunidad 2/1991 de 7 de Marzo.

Atendiendo a lo señalado y validando las definiciones contenidas en las citadas reglamentaciones, se consideran protegidos los márgenes de las carreteras que señaladas gráficamente se expresan:

Carreteras autonómicas:	LR-204 - Red Comarcal
	LR-409 - Red Local
	LR-326 - Red Local
. Zona de Dominio público:	3 mts. desde borde exterior de la explanación
. Zona de Servidumbre:	8 mts. desde borde exterior de la explanación
. Zona de Afección:	50 mts. desde borde exterior de la explanación
. Límite de edificación:	18 mts. desde la arista de la calzada.

Adjunto se indica gráfico orientativo de lo expuesto.

La incidencia sobre la afección de las carreteras LR-204 y LR-409 en el tramo urbano a su paso por el suelo urbano de Cirueña a Ciriñuela queda referida en la clasificación del mismo.

El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación queda calificado como zona verde o de reserva vial, estando prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

El suelo comprendido entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección será edificable en los supuestos que como clasificación rústica sean contemplados en las presentes N.S. o los que determine el Plan Parcial que contempla la ordenación del Suelo Apto para Urbanizar, considerando que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe permanecer como zona no edificable, si bien su superficie puede computarse a los efectos redistributivos y de aprovechamiento.

Prevía a la realización de los accesos a la urbanización que se desarrolle conforme a lo previsto en estas N.S. y que pueden afectar a las LR-204 y LR-409 se solicitará el informe vinculante del Servicio de Carreteras de la Comunidad Autónoma conforme al art. 13 de la Ley Autónoma de Carreteras, exigiéndose la presentación del documento específico de aquellos puntos de la urbanización incluidos en la parcelación, red viaria y servicios urbanos que inciden sobre las zonas de dominio, servidumbre y afección de la carretera.

Queda prohibido expresamente la incorporación del sistema viario propio de la urbanización en las carreteras. En tal sentido todas las parcelas de estas urbanizaciones con lindero frente a la carretera tendrán vía secundaria de acceso independiente de aquella prohibiéndose su acceso directo que se realizará mediante enlaces o intersecciones deducidas y señaladas conforme al informe requerido del Servicio de Carreteras.

ARTICULO 21.- PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS

Son los espacios comprendidos entre dos líneas paralelas al cauce del río Seco y a los arroyos y acequias señalados en planos, comprende esta protección la del estanque natural en el paraje denominado La Laguna, al NorEste del núcleo de Cirueña, Sur del de Ciriñuela, ataluzado artificialmente y cuya protección recoge más que su delimitación artificial, su conservación con la forma derivada de su funcionalidad.

Su protección se remite a la Ley de Aguas de 1.985, asumiendo para la interpretación de estas Normas S. las definiciones señaladas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986) que la desarrollan.

A estos efectos serán:

. De dominio público

- . Los cauces de corrientes naturales continuos o discontinuos (s/definición art. 4º del Reglamento de Dominio Público e Hidráulico)(Rto. D.P.H.)
- . Los lechos de lagunas (s/definición art. 13 del Rgto. de D.P.H.)
- . Los acuíferos subterráneos (s/definición art. 15 del Rgto. de D.P.H.)

. De uso público

- . La zona de servidumbre de 5 mts. de anchura medida horizontalmente a partir del cauce.

. De servidumbre de policía.

- . La franja de 100 mts. medidos horizontalmente a partir del cauce del río Seco.
- . Una corona de 100 mts. en torno a la laguna.

Condiciones de uso y edificación:

- En los márgenes de uso público:

- . Serán servidumbres de paso con los fines siguientes:
 - . Paso de servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - . Paso para el salvamento de personas y bienes.
- . Los propietarios de estas zonas podrán libremente sembrar y plantar especies arbóreas siempre que no impidan el paso señalado, requiriendo para esto último la autorización del Organismo de Cuenca.
- . No podrán edificar sobre ellas salvo supuestos muy justificados con la autorización del organismo señalado.

- En los márgenes de zona de policía:

- . La ordenación de los usos del suelo del planeamiento propuesto, establece las medidas necesarias para impedir la ocupación y garantizar la protección de los cauces de ribera, fijando una faja de 20 mts. de anchura libre de edificación y con servidumbre de uso público como línea de máxima avenida normal previsible, estando además sometidas a las determinaciones del Reglamento de D.P.H. las actividades siguientes:
 - . Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - . Extracciones de áridos.
 - . Cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenida o pueda originar degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Condiciones de las licencias.

Con carácter general y en cualquier tipo de suelo, quedan prohibidas aquellas actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables delimitadas con arreglo a lo previsto en la legislación de aguas.

Para la ejecución de las obras o trabajos señalados anteriormente y calificados como suelo **No Urbanizable** por el presente planeamiento, será preceptiva la autorización del Organismo de Cuenca con independencia de la licencia administrativa local o autonómica.

Para la ejecución de las obras o trabajos referidos, con la calificación de **Suelo Urbano o Apto para Urbanizar** señalada en el presente planeamiento, será preceptiva su notificación al Organismo de Cuenca por parte de la Administración Local recogiendo de él en su caso las previsiones formuladas al efecto, todo ello conforme al art. 78 del Reglamento de D.P. e H. La ordenación de los usos del **Suelo Urbano** del planeamiento propuesto, establece las medidas necesarias para impedir la ocupación de cauces fijando un mínimo de 20 mts. de anchura a la edificación.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías o extracción de áridos, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1.974, en los artículos 222-225 de la Ley de Aguas y en el artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un estudio de Evaluación del Impacto Ambiental debidamente tramitado en el que se consideren los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

En aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que incluyan la corrección de cuencas que puedan afectar a los cauces y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

Todos los expedientes susceptibles de provocar contaminación o degradación del dominio público hidráulico deberán presentar, previamente a la concesión de licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el art. 245 del Reglamento de D.P.H.

ARTICULO 22.- PROTECCION FORESTAL DE ARBOLADO Y JARDINERIA

Con carácter general, toda la actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas arboladas o ajardinadas deberá proyectarse con respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

En particular y a efectos de preservar el Espacio catalogado de la Dehesa de Cirueña, se asume en esta normativa las determinaciones del PEPMAN, clasificando en el ámbito de su influencia toda la extensión por él delimitada, además del bosqueque señalado en Ciriñuela, como Suelo No Urbanizable Protegido como Area de Vegetación Singular.

ARTICULO 23.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARTISTICO Y CULTURAL.

Los elementos y bienes inmuebles que ofrecen interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que en cada caso procedan. Una vez planteado cada caso concreto, el Ayuntamiento de acuerdo con la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y previo informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de la Rioja, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar efecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización, en terrenos colindantes o próximos a alguno de estos elementos.

En casos especiales, ciertos elementos de este Patrimonio podrán ser objeto de explotación turística, bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por la Comisión del P.H.A. de la Rioja.

En los sectores señalados y en los que haya razones para suponer la existencia de yacimientos arqueológicos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a su investigación previa. Tan pronto como se descubra su existencia, se podrá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras de Urbanización o edificaciones dándose cuenta a la Comisión del P.H.A. para que adopte las medidas de protección que establezcan las disposiciones vigentes en la materia.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico-artístico, las licencias de construcción o urbanización otorgadas que les puedan afectar, se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras, será preciso licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca, y si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del organismo correspondiente. En tales casos la Administración tendrá la obligación de adoptar las medidas conducentes a la recuperación de los hallazgos con la mayor celeridad y causando las menores interrupciones en el curso de las obras.

Recoge este apartado las determinaciones que del Plan Especial de Protección, Recuperación y Revitalización del Camino de Santiago, le son de aplicación en este término municipal, y en este sentido se incorpora en el presente planeamiento su normativa como suelo protegido que le afecta en tres ámbitos de su clasificación como Suelo No Urbanizable, como Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.

No habiendo catalogado ni en el presente planeamiento ni en el ámbito del citado Plan Especial edificaciones o conjuntos edificatorios, conforme al art. 86.3 del Reglamento de Planeamiento, en el supuesto que ello se realizara a instancias de otro planeamiento superior, se regirán por la siguiente normativa:

- Se prohíbe la demolición total o parcial de los elementos catalogados, siendo las posibles obras a realizar en ellos las de mantenimiento, consolidación y rehabilitación en su caso.
- En los elementos de valor inferior pueden realizarse obras de rehabilitación y reforma señalándose en cada caso el tipo de intervenciones, debiéndose siempre mantener las características estructurales, especiales y compositivas básicas del elemento, reflejadas en el proyecto conforme se indica en su apartado correspondiente.
- Respecto a los conjuntos, además de proceder a su delimitación y complementación de los elementos destacados y a catalogación de los mismos, se preverán cautelas respecto al derribo de elementos valiosos o desfiguración de la estructura urbanística.
- En los casos de nueva edificación es preceptivo el mantenimiento del ambiente, división parcelaria, tipología edificatorio, diseño de fachada, cubierta y materiales, tanto en color como en textura, en consonancia con los tradicionales existentes en el conjunto.
- En los proyectos a realizar en dichos conjuntos deberá justificarse las soluciones adoptadas, tanto en diseño, empleo de materiales, etc., relacionándolos en las plantas y alzados correspondientes con las edificaciones del mismo tramo de la calle, o espacio acompañando documentación fotográfica y gráfica suficiente para mostrar el estado del edificio o parte sobre la que proyecta actuar.

ARTICULO 24.- PROTECCION DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas Subsidiarias, la protección del medio ambiente y la defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetos del mismo. A tal efecto, deberán observarse las siguientes normas:

- Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica y otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o parajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos. Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.
- Toda actuación bien sea consecuencia de su ejecución material, su implantación física y volumétrica o a consecuencia del desarrollo de su actividad, que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.
- Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje general. Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

ARTICULO 25.- PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Comprende este suelo los márgenes de protección del cementerio y la zona de depósito para suministro de agua municipal y, en general, todo el sistema de abastecimiento de agua potable a fin de preservarlos de edificaciones que imposibiliten su mantenimiento y conservación.

Queda vinculado el suelo así clasificado al desarrollo de su actividad, no permitiéndose otros usos derivados que supongan cualquier tipo de edificación que no esté directamente relacionada con el uso protegido.

TITULO III.- NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO

CAPITULO 1.- INFORMACION URBANISTICA

ARTICULO 26.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Tipos

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el art. 3, apartado primero de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del planeamiento.
- Consultas previas.
- Informes urbanísticos.
- Cédulas urbanísticas.
- Consultas que requieren interpretación.

Consulta directa.

- Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.
- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y apto para urbanizar de las Normas o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Cédulas urbanísticas

- Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y apto para urbanizar de las Normas y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.
- Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organismo Municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexos a las Normas o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 7, guión 3, de estas Normas.

ARTICULO 27.- REGULACION DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACION

- La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Al margen de lo anterior se establece el siguiente régimen de vinculación:
 - Los informes emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

- Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.
- Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con la nulidad del planeamiento que les preste su base.
- Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

ARTICULO 28.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

Procedimiento y validez

- Las alineaciones y rasantes, con carácter general, son las indicadas en los planos correspondientes, cuya definición previa a cualquier actuación edificatoria podrá ser requerida al Ayuntamiento con la precisión necesaria a su ejecución.
- En el supuesto que de ellos no se deduzca con precisión suficiente el señalamiento, o bien éste sea justificadamente inadecuado, podrá el interesado solicitar su adecuación mediante un Estudio de Detalle o solicitud de alineación que contemple la continuidad y entendimiento el planeamiento existente.
Las alineaciones así requeridas tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron aprobadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.
- Además de lo expuesto, los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasante sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 ó 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

CAPITULO 2.- LICENCIAS URBANISTICAS

ARTICULO 29.- PROCEDIMIENTO Y CLASIFICACION

Actos sujetos a licencia urbanística

- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos señalados en el artículo 242 del Tex. Ref. L.S. y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del Tex. Ref. L.S. cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.
- Como norma general, las peticiones que se formulen, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde efectuándose la presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
- En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio oficial como requisito previo a la presentación en el citado Registro. Todos los documentos y planos que se presenten deberán sujetarse a las normas UNE y en formato A-4. Si se produjera algún cambio de esta titularidad en el proceso de Dirección, deberá ser notificado previamente al Ayuntamiento.
- La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, precisarán autorización municipal complementaria de la licencia correspondiente y quedarán sometidas a la dirección facultativa de la obra o conformes con la reglamentación de la consejería de Industria.
- La expedición de licencias, informaciones por escrito, copias de planos y otros documentos, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

Procedimiento para el otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en el artículo 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Obligaciones del titular de la licencia

- La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:
 - Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcornoques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de licencia.

Clasificación

- Licencias de reparcelación
- Licencias de obras de urbanización
- Licencias de obras de edificación
- Licencias de otras actuaciones urbanísticas
- Licencias de actividades e instalaciones
- Licencias de ocupación y funcionamiento

ARTICULO 30.- LICENCIAS DE PARCELACION

Objeto:

- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación .
- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material del terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se refutará infracción urbanística y dará lugar a su suspensión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Documentación:

- Las licencias de parcelación o reparcelación urbanística, contempladas en el art. 242 del Tex. Ref. L.S., se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - Memoria justificativa de las razones de la parcelación o reparcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

- Planos de estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrables representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos. En determinados casos podía exigirse la altimetría con curvas de nivel de metro en metro.
- Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas, acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.
- Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
- El expediente de reparcelación deberá contener los documentos y determinaciones establecidas en los artículos 257-258 y 259 del Tex. R. de L.S. adoptando los criterios allí contenidos y su regulación detallada conforme al art. 82 del Reglamento de Gestión Urbanística parte de cuya documentación se amplía en los arts. 83 y 84 siguientes.
En todo caso se tendrán en cuenta a efectos del estricto cumplimiento de las previsiones Normativas los art. 71 a 130 del citado Reglamento, comprensivos del Título III "Reparcelación".

- Tramitación:

- La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento acompañada de tres ejemplares de la documentación del proyecto que se señala en los apartados anteriores. Dichas solicitudes así como los documentos que han de acompañarlas, irán firmadas por el/los propietarios de los terrenos, quien acreditará bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven la finca primitiva. Los planos y memorias de los proyectos deberán ir además suscritos por facultativo legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

- Licencia:

- La concesión de las licencias, previa a la tramitación correspondiente se otorgarán por el Ayuntamiento mediante el pago de los derechos que correspondan.
- Los expedientes de Reparcelación se tramitarán conforme al procedimiento regulado en el art. 108 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y el 310 del Text. Ref. de la L.S.

ARTICULO 31.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION

- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor su intención de iniciarlas, con antelación mínima de quince (15) días, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo que se realizará sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado, demoliciones o cualquier trabajo que impida o dificulte la apreciación de todas las circunstancias que puedan afectar a las obras. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, del Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.
- Cualquier modificación del proyecto de urbanización que afecte al contenido global del mismo o a su trazado se sujetará a las mismas disposiciones previstas para su formulación.

Documentación.

- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el apartado 3 del artículo 92 del Texto Ref. L. S., referenciados en el art. 14 precedente y los descritos por el Reglamento de Planeamiento en sus arts. 69 y 70, con el detalle y complementos que requiera la completa definición efectiva de las obras comprendidas.
 - El proyecto de urbanización se presentará por triplicado, firmado por el/los promotores legalmente constituidos y por el facultativo legalmente autorizado.

ARTICULO 32.- LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACION

Con carácter general se determina:

- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planteamiento y demás normativa aplicable, exige la acreditación de los requisitos siguientes:
 - Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
 - Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmuebles de que se trate.
 - Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de lo dispuesto en el art. 16 precedente de las presentes Normas y el planeamiento de desarrollo aplicable.
- La licencia de obras podrá otorgarse en base a la documentación de un Proyecto Básico con definición precisa de las características generales de la obra y la justificación de sus soluciones, quedando condicionado el permiso de inicio de obras a la presentación y aprobación del proyecto general de Ejecución.
- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución o suponen continuidad de una obra inacabada deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.
- Podrán autorizarse las obras de edificación simultáneamente a las de urbanización en los términos del art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística para el Suelo Apto para Urbanizar, y arts. 40 y 41 para el Suelo Urbano.

Clasificación:

Conforme a la clasificación señalada en el art. 16 precedente y al efecto de determinar el contenido de la documentación precisa para la tramitación de su licencia se señalan:

- Obras de nueva planta, ampliación o reforma:

- Oficios de Dirección Facultativa de Técnicos competentes legalmente autorizados y 2 ó 4 colecciones de Proyecto Básico visados por el Colegio Profesional correspondiente, según las obras estén o no acogidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial o que su tramitación precise la aprobación o consulta de instancias superiores a la local.
- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesitan licencia de apertura o alojen instalaciones que se presume pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas.

Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En el primer caso, se señalará el plazo de ejecución de las obras, según las características específicas de éstas. En caso de denegación, se comunicará al interesado esta resolución, dándole cuenta de las modificaciones que sea necesario introducir, las cuales, suscritas además por el técnico competente correspondiente, deberán presentarse, por comparecencia, en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá, sin más trámite, la denegación.

En todo caso, antes del inicio de las obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de Ejecución.

- *Obras de tramitación abreviada:*

Son las comprendidas en los siguientes apartados:

- Colocación de andamios (Direcciones Facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- Pintura y revocos de fachadas a la vía pública.
- Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.
- Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (Direcciones Facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- Construcción e instalación de retretes en patios, en los casos permitidos por las Ordenanzas Municipales (Autorizaciones por escrito de los vecinos colindantes).
- Cerramientos de solares (plano de alineación oficial, solicitada previamente).
- Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.
- Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,30 metros, que cumplan lo dispuesto en el artículo 35 del apartado I.8.

Requerirán los documentos siguientes:

- Dos ejemplares de presupuesto.
- Dos ejemplares de croquis de la obra con expresión exacta de dimensiones.

Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios, visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovadas por periodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifieste previamente lo contrario.

- *Obras menores:*

Estas obras comprenden:

- Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.

- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

- Reparación y sustitución de solados.

- Obras en los retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas existentes.

- Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.

- Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.

- Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

- No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Control de ejecución de las obras.

- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado o el señalado en la licencia. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante se ordenará la inmediata suspensión de las obras, y en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Caducidad y suspensión de las licencias de obras

Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

- Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá

- solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.
- Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpida durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.
 - Si no terminaren las obras en el plazo de veinticuatro (24) meses o el señalado en la licencia a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. De no contar con prórroga anterior podrá solicitarse una definitiva en plazo no superior a doce (12) meses. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
 - Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
 - Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se condiderarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

ARTICULO 33.- LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

La realización de los actos contemplados en el artículo 17 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Comentario [A1]:

Tramitaciones singulares.

- Movimiento de tierras.

La solicitud de licencia se presentará acompañada de un proyecto (2 ejemplares) con los siguientes documentos:

- Los planos de situación, señalando los accesos, y el parcelario municipal del terreno, con los datos de la propiedad, linderos y superficies de todas las parcelas que comprende y las curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que exista. Escala 1:500 ó 1:1.000.
- Los planos y perfiles que definan con toda previsión el vaciado o relleno proyectado y la medición de sus volúmenes.

- Memoria, en que se concreten la finalidad perseguida y las previsiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües u obras auxiliares necesarias y plantación de arbolado o espacios vegetales que se adopten.

Si el solicitante no es propietario de la totalidad del terreno, deberá acompañar un escrito en el que conste la conformidad firmada de todos los afectados.

El Ayuntamiento decidirá si es admisible la petición a la vista del planeamiento y en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencias y la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarificará los derechos aplicables, y previo abono, el Ayuntamiento otorgará, si procede, la licencia.

Las obras de urbanización complementarias, que conforme a su derecho establecen en el art. 24 y siguientes del Tex. Ref. de L.S., sean precisas para autorizar la edificación en solares de suelo indispensables, se ajustarán a las condiciones señaladas como obras de urbanización del art. 15.

Para los vertederos se fijará en su concesión la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y en canon máximo a percibir por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies o plantación en su caso.

La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública deberá situarse en la alineación oficial si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y , en todo caso, colocarse en las líneas que señale el Ayuntamiento.

Si la cota del terreno fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o de propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir estos dos metros al talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueran precisas para dar salidas a las aguas pluviales.

- Señalamiento de trazados.

Los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazado oficial. Con dicha solicitud deberán presentar dos planos parcelarios a escala 1:1000.

Satisfecho el pago de los derechos correspondientes, los Servicios Técnicos Municipales procederán al replanteo, para lo cual se requerirá al interesado señalándole el día y hora para que, acompañado de Técnico competente, legalmente autorizado, se presente en el lugar de que se trate para suscribir el plano correspondiente y presenciar las operaciones.

- Alineaciones y rasantes.

La solicitud expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificabilidad. Deberá acompañarse planos de situación con orientación a escala 1:2.000 en el que se sitúa el solar de la manzana a que pertenezca y en el que se coten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 (copia del parcelario municipal) en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.

- *Vaciados.*

Para solicitar licencias de obras de vaciado es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano, y calificada de solar, en el que se prescribe que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras y disponga de suministro de agua, desagüe y alumbrado público. A la solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

Planos de alineación oficial.
Oficios de Dirección Facultativa de técnico competente legalmente autorizado.
Dos ejemplares de la Memoria.
Dos ejemplares del Presupuesto.
Dos colecciones de los planos a escala 1:100.

- *Derribos.*

A la solicitud se acompañará los siguientes documentos:

- Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes.
- Oficios de Dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.
- Dos ejemplares de la Memoria.
- Dos ejemplares del Presupuesto.
- Dos colecciones completas de los planos de plantas y alzados y detalles de interés a escala 1:100, acotados.

Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

- *Derribos urgentes.*

Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con la descripción de los medios de seguridad adoptados sobre las personas, vías públicas e inmuebles próximos.

- *Apeos de fincas contiguas.*

Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeos las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria. Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

ARTICULO 34.- LICENCIA DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 18, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad. Esta licencia será requerida aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere solicitud de la licencia de actividades en instalaciones.

- La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. A estos efectos y conforme a la Clasificación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y para su tramitación se formularán mediante la documentación siguiente:

Para las inocuas:

- Impreso de instancia en modelo oficial.
- Croquis de situación del local en el que se ejercerá la actividad.
- Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
- Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

- Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y
- Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

Para las calificadas:

- Impreso de instancia en modelo Oficial por triplicado.
- Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad si se hubiese ocupado con anterioridad el local.
- Certificado de dirección facultativa.
- Tres ejemplares del proyecto, suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

. Memoria del proyecto que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán; su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

. Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados, a escalas de 1:50, 1:100 ó 1:200 en los detalles a escala adecuada. El plano del emplazamiento a escala 1:2000 ó 1:1000. Deberá constar, en todo caso, un croquis de situación.

. Presupuesto, en el que se incluirá un capítulo de maquinaria, con relación valorada, a precios actuales del mercado, y el de instalaciones, con valoración a los precios vigentes.

La documentación suscrita por Técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por Colegio Oficial correspondiente.

Las actividades calificadas que requieran de fiscalización superior conforme al citado Reglamento estarán supeditadas al informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Regional de la Rioja.

- Las solicitudes de licencias por cambios de nombres, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor, y el recibo acreditativo de la baja de aquél en la Licencia Fiscal. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

- Las solicitudes de licencias de ampliaciones, reformas o modificaciones, que afecten a las tarifas de contribución; a los locales ocupados; a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y medidas correctoras aplicadas, se efectuarán como si fueran de nueva instalación, acompañadas de la licencia o licencias concedidas y, legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

- Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta tanto no esté en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales.

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la actividad si fuera procedente.

ARTICULO 35.- LICENCIAS DE OCUPACION Y FUNCIONAMIENTO

- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, y será concedida previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico. Esta licencia en el caso de edificios destinados a viviendas será el documento llamado "Licencia de ocupación o utilización".
- Están sujetas a licencia de ocupación:
 - La primera utilización de las edificaciones fruto de las obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obra en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones urbanísticas de dichos usos.
 - La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
 - La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- En los supuestos contemplados en el apartado para "primera utilización" del párrafo anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
 - Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificados que proceda en razón del uso residencial.
 - Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
 - Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
 - Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
 - Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, siendo esta fecha la señalada para la devolución de la fianza o aval bancario con las condiciones señaladas de la licencia.
- Queda prohibida al promotor la entrega de las viviendas a sus adquirientes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.
- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de la licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

CAPITULO 3.- ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

ARTICULO 36.- OBJETOS Y EFECTOS

- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.
- Serán motivo de anulación de autorizaciones o licencias:

Cualquier incumplimiento de las condiciones fijadas, quedando el promotor obligado a rectificar las actuaciones y obras, aunque exijan demoliciones o modificaciones de documentos o compromisos adquiridos con terceros para ajustarse a lo establecido, en cuyo momento podrá ser renovado el Acuerdo o licencia. Podrán aplicarse las sanciones correspondientes por infracciones urbanísticas.

Análogos efectos se producirán cuando las actuaciones u obras se hayan efectuado clandestinamente sin obtener la aprobación municipal. Solamente cuando las actividades desarrolladas, a juicio de los Servicios Municipales, no contravengan ni a sus Ordenanzas o Normas, podrá concederse al promotor un plazo para la legalización de aquellas con los trámites normales previo el abono de daños y perjuicios si los hubiere y de la sanción correspondiente a la infracción urbanística que proceda en su caso.

Las autorizaciones o licencias de que no se haga uso durante seis meses consecutivos, ya sea por no darse comienzo o por interrupción, quedarán automáticamente anuladas y sin efecto aún cuando se satisfagan sin interrupción los arbitrios por vallado, cuando sean obligatorios.

CAPITULO 4.- DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

ARTICULO 37.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

Obligaciones de conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Deberes de conservación

- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 21 del Tex. Ref. L.S.:
 - Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 41 de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.
- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.
- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

- A los efectos previstos en este artículo se entenderán como condiciones mínimas:
 - a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de parásitos y animales que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado b) anterior rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, la Administración podrá sufragar el exceso de coste de la reparación en los términos que establezca la legislación aplicable.

Ordenes de ejecución para la conservación

- Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la administración de la Comunidad, por motivos de interés estético o turístico podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En este supuesto podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
 - Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusiera un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Administración Autonómica, cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia.

ARTICULO 38.- CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Declaración de utilidad pública

- La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento, exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el Capítulo 5 siguiente.
- La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.
- Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.
- A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe.

ARTICULO 39.- CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES

Contenido del deber de conservación

- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas o señalada conforme a este criterio por la administración local.
- Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

CAPITULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 40.- DECLARACION DE RUINA

Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 247 del Tex. Ref. L.S.

Daños no reparables

- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos. Entendiendo por elementos estructurales aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.
- La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior se llevará a cabo mediante:
 - a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
 - b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.
 - c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

ARTICULO 41.- OBRAS DE REPARACION

Definición:

- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:
 - Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.
 - Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existiere.
 - Documentación gráfica suficiente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.
 - Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciales y a precios unitarios de mercado.
- La valoración de los edificios e instalaciones se determinará calculando el valor de reposición, valor real depreciado por vejez y uso. Puede obtenerse aplicando a la superficie total construida el precio medio del metro cuadrado a que resultaría si tuviese que construirse actualmente en base a los módulos de venta de las viviendas de Protección Oficial, y a este valor aplicarle unos índices correctores depreciatorios, recogidos en el cuadro siguiente.

Para la determinación del precio medio se tendrán en cuenta las características constructivas del inmueble, calidad de los materiales empleados, etc., recomendándose el uso del módulo y las fórmulas CT-7 del C.O.A.R.

La depreciación de estimará a través de la tabla de porcentajes para diversas categorías de construcciones, durante periodos determinados, teniendo en cuenta el hecho de que el edificio, en el límite de su existencia, tiene todavía un valor del 25% de su coste de construcción, y estima la depreciación para un edificio conservado en condiciones normales de explotación.

El coeficiente de depreciación de los años intermedios se aprecia por interpolación de los señalados.

No se desvalorizarán los edificios bajo ninguna circunstancia en más del 75% de su costo actual de reposición, no se toma en cuenta para nada la caída en desuso.

TABLA DE DEPRECIACION

EDAD EN AÑOS	EDIFICIOS CON ESQUELETO DE MADERA	EDIFICIOS DE LADRILLO U OTRO MATERIAL CON ESQUELETO	EDIFICIOS DE CONSTRUCCIÓN SOLIDA	EDIFICIOS DE HORMIGON ARMADO O CON ARMAZON DE HIERRO CON CONSTRUCCION SOLIDA	EDAD EN AÑOS
1	3	2'5	2	1'5	1
5	14'5	11'1	9'1	6'8	5
10	27'5	20'7	17	13	10
15	39	29'3	24'2	18'6	15
20	49'1	37	30'8	24	20
30	65	50	42'4	33'6	30
40	75	60'6	52'2	42'1	40
50		68'9	60'5	49'6	50
60		75	67'3	56'3	60
75			75	64'5	75
100				75	100

ARTICULO 42.- RELACION CON LA ORDENACION Y HABITABILIDAD

Con la ordenación

La simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos.

Con la habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

CAPITULO 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 43.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS

El propietario del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

En Suelo Apto para Urbanizar:

- Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización del sector del Suelo Apto para Urbanizar, será el señalado en la Gestión de Planeamiento Propuesto (Cap. III de la División Urbanística del Territorio) y, en su defecto, no podrá ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En Suelo Urbano:

- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.
- Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior tendrá vigencia indefinida o hasta su anulación por acuerdo de Pleno Municipal.
- Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será indefinida a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias o hasta su revisión o modificación.
- Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares resultantes de un plan parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan y, en su defecto, no podrá ser superior a ocho años a partir de su aprobación.
- Para la solicitud de la licencia de edificación en aquéllos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias merezcan la condición de solar, será el señalamiento en el apartado anterior (conversión de parcelas en solares y solicitud de licencia de edificación en suelo urbano).
- Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 32 de esta normativa apartado de “caducidad y suspensión de licencias”.

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE ESTETICA

ARTICULO 44.- DEFINICION

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

ARTICULO 45.- APLICACION

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

En las zonificaciones parciales de cada zona o ámbito de planeamiento se pormenorizan sus condiciones particulares de estética siendo de aplicación conforme a las definiciones aquí contenidas y con carácter general las siguientes:

Salvaguarda de la estética urbana

- La defensa de la imagen urbana, el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora corresponde al Ayuntamiento, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas. Cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
 - Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Fachadas y medianeras

- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelo, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos de la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
- Las fachadas laterales y posteriores que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.
- 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.
- En general y preservando las determinaciones particulares de cada zona, se señala:
 - Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillaría o sillarejo y los aplacados de piedra natural. El ladrillo cara vista y composiciones de aplacados cerámicos en las condiciones que se establecen en los apartados sectoriales de la zonificación urbanística.
 - Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocres, tierras, y en general, los tradicionales de la calle o el dominante del entorno del edificio.
 - Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.
 - En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

Tratamiento de las plantas bajas

En las obras de los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con tratamiento en continuidad del resto de la fachada.

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.

Modificación de fachadas

- En edificios en que proceda la modificación de las características de una fachada existente, lo será de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, respetando los materiales originales salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco enfoscado o enlucido.
- Se podrá autorizar el cerramiento de balcones y terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos y previa aceptación por los servicios municipales.

Cubiertas, cornisas y aleros

Salvo otras disposiciones de norma específica en cada zona, se cumplirá:

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 y la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda, el color y textura sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica. Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de cubierta.

Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas de carácter fijo en el ámbito de estas Normas.

Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Toldos, carteles y elementos de señalización

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los dos (2) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

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, los monumentos o la edificación tradicional. Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Vallados

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricadas con materiales que garanticen su estabilidad, conservación y decoro.
- Las parcelas podrán cerrarse con vallas a doscientos cincuenta (250) centímetros de altura con texturas y acabados en armonía con el entorno edificado.
- En zonas de edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:
 - Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

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.

- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con alambre de espino o malla de 1 metro de altura máximo, salvo en el supuesto señalado de la protección visual o de adecuación con el entorno.

Protección del arbolado

- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
- Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50% de su superficie.
- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro y otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

TITULO V.- NORMAS GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

ARTICULO 46.- DEFINICION

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquéllas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

ARTICULO 47.- APLICACION

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 16 de estas Normas.

Las presentes Normas remiten el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de las condiciones específicas de cada zona señalada en este Documento y de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.- DEFINICIONES BASICAS, TIPOS EDIFICATORIOS Y PARAMETROS URBANISTICOS.

ARTICULO 48.- DEFINICIONES BASICAS

Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorio

- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.
- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.
- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Definición de parcela y edificación

- A los efectos de estas Normas se entiende por **parcela** la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.
- Se denomina **edificación** toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.
 - **Edificio principal:** tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.
 - **Edificio complementario:** depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí sólo la función a que se destina.
- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

ARTICULO 49.- TIPOS EDIFICATORIOS BASICOS

Clasificación tipológica

- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:
 - **Edificación aislada**, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

- **Edificación entre medianeras**, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales. Presenta las modalidades de **cerrada, abierta y en hilera** (uso de vivienda familiar).
- **Edificación pareada**: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.
- **Edificación cerrada** con patios interiores y asignación de alineación interior o fondo de edificación.
- **Edificación prohibida o restringida**.
- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

ARTICULO 50.- SISTEMAS DE ORDENACION

Definición

- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable del recinto urbano y una situación morfológica específica.

Clasificación

- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:
 - **Alineación a vial**
 - **Edificación aislada**
 - **Volumetría específica**
- El sistema de ordenación por **alineación a vial** determina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.
- El sistema de ordenación por **edificación aislada** corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esta situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.
- El sistema de ordenación por **volumetría específica** corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún

cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:
 - **Configuración unívoca:** cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.
 - **Configuración flexible:** cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

ARTICULO 51.- PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie edificable total

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Superficie edificada total

Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

Se excluirá del cómputo anterior:

- Los soportales y plantas bajas diáfanos porticados de uso público.
- La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas sin comunicación directa al uso característico.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 2'10 metros aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquélla.

Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como materialización del contenido del derecho de propiedad.
- Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo serán los descritos en la sección 4ª, art. 26 al 32 y Cap. II, art. 94 al 100 del Tex. Ref. de la L.S., remitiéndose al aprovechamiento medio o su referencia, conforme a la L.S./76 en los artículos sustitutorios a los derogados por el Tribunal Constitucional.

Coeficiente de edificabilidad

- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.
- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:
 - Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante la cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construirse en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquélla.
 - Módulo de vivienda tipo: mediante la cual se obtiene, igualmente, el número de viviendas susceptibles de construirse en una parcela, a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquél.

En este caso, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

PARAMETROS EDIFICATORIOS

ARTICULO 52.- PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Linderos

- **Linderos** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
- Es **lindero frontal** el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.
- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrá consideración de lindero frontal todos ellos.

Dimensiones máxima y mínima de linderos

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Parcela mínima edificable.

Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollen para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones

- Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollen, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Relación entre edificación y parcela

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

ARTICULO 53.- PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

Alineación oficial es la línea de separación de las fincas con los espacios libres de dominio y uso público establecida en los documentos de ordenación municipal.

Alineación real es la línea de la edificación existente o límite entre el espacio público y privado.

Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Definición de las referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

Rasante oficial: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Rasante real: es la línea que señala el terreno en su estado actual.

Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de nivelación oficial: es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización o edificación y medición de la altura.

Definición de las referencias de la edificación

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en Contacto con ella o separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Separación de linderos

- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.
- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Retranqueo

- Es la anchura de la faja del terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos fijados por las Normas.

Separación entre edificios

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Fondo edificable

Señala, cuantitativa y/o gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Area de movimiento de la edificación

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

ARTICULO 54.- PARAMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Superficie ocupable

- Se entiende por **superficie ocupable** la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- Su cuantía puede señalarse:

Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.

Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Gráficamente en los planos de ordenación.

- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.

ARTICULO 55.- PARAMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Dimensiones máxima y mínima de la edificación

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Cota de origen

- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo o cota de nivelación oficial.
- Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

Altura del edificio

- Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta -exceptuando áticos y entrecubiertas- con el plano de la fachada del edificio.

Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

- **Cómputo de altura máxima:** Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.
- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de Respetarse a la vez como máximo admisibles.

Número de plantas

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen y excluida la de aprovechamiento de entrecubierta si su uso es complementario o auxiliar del característico.

Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Construcciones por encima de la altura

- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50%.

Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo contemplando en cualquier caso, su remate e integración en el acabado compositivo del edificio.
- Las Normas específicas de zona, podrán modificar los parámetros anteriormente transcritos.

Altura de piso

Se entiende por **altura de piso**, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas

Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Planta de edificio

- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo a un metro por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

Semisótano: es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual a un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo sobre la cota de origen del edificio.

Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Atico: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

Bajocubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Salientes y entrantes en las fachadas

- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes características que aquí se definen en atención a su relación compositiva en el apartado estético:
 - *Balcón:*
Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 160 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
 - *Balconada:*
Balconada es el balcón cuya longitud supera los 160 centímetros.
 - *Terraza / Solana:*
Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza

entrante se denomina galería abierta o solana y su profundidad contada a partir de la línea de fachada no será superior a su altura ni a su anchura.

- *Mirador:*
Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.
- *Vuelos cerrados:*
Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
- Las normas particulares de las zona impondrán los parámetros de ejecución de este artículo.

Los cuerpos volados cerrados serán los definidos en cada zona correspondiente del suelo urbano que correspondan.

En calles de anchura inferior a 6 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto los balcones si constituyen una invariante tipológica del entorno y los aleros, molduras y cornisas. En este caso el vuelo máximo será de 0'30 metros, excepto en los aleros.

El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0'30 m. del máximo permitido en la fachada.

Salientes permitidos respecto a la alineación

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

Los cuerpos volados y miradores acristalados tendrán un saliente máximo de 1/10 de la anchura de la calle o de la distancia entre dos alineaciones de edificación oficial propuestas con un máximo de 1'2 mts. y quedará separado, como mínimo, de las medianeras la misma longitud saliente sobre su alineación. Su longitud máxima será 0'6 veces la longitud de la fachada. El cómputo de ambas dimensiones se podrá distribuir en el paño general de la fachada a los efectos de plantearla con variación de vuelos en las diferentes plantas o vuelos en continuidad de toda la fachada, con la siguiente superficie total máxima:

$$S = \frac{3 \cdot N \cdot L \cdot D}{5}, \text{ en donde}$$

S = Superficie total construida en cuerpos volados

N = Número de plantas excluida la baja

L = Longitud de fachada

D = Saliente máximo autorizado

La altura mínima libre del plano inferior del vuelo sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

CAPITULO 2.- REGIMEN GENERAL DE USOS

ARTICULO 56.- DETERMINACIONES GENERALES

Definición de uso urbanístico

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento el Tex. Ref. de la L.S.

Clasificación de usos

Encuadre:

La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

Clasificación:

La clasificación a los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, será la siguiente:

- Producción de recursos primarios no energéticos
 - Agrícolas
 - Ganaderos
 - Forestal

- Producción industrial
 - Actividades extractivas
 - Industria
 - Artesanía y oficios artísticos
 - Servicios de reparaciones

- Almacenes y comercio mayorista
 - Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
 - Comercio mayorista
 - Almacén y comercio de productos de recuperación

- Equipamento
 - Educación
 - Cultural
 - Recreativo y espectáculos
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Deporte
 - Religioso

- Terciario
 - Administrativo
 - Protección y seguridad
 - Servicios urbanos
 - Cementerio
- Terciario
 - Oficinas
 - Comercio
 - Hospedaje
 - Recreativo
- Residencial
 - Vivienda familiar
 - Vivienda agrupada
 - Vivienda colectiva
- Areas libres
 - Parque suburbano
 - Parque urbano
 - Jardines
 - Areas peatonales
- Comunicaciones y transportes
 - Viarias
 - Aparcamientos y garajes
- Infraestructuras básicas
 - Redes de instalaciones de servicios
 - Comunicación social
- Agua
 - Lagunas y balsas naturales
 - Embalses y balsas artificiales
 - Ríos y arroyos
- Otros usos
 - Elementos ornamentales
 - Cerramientos y vallados
 - Publicidad estática
 - Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

ARTICULO 57.- AGRUPAMIENTO DE LOS USOS

Encuadre:

Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

Clasificación:

Los diversos tipos de agrupamiento por sus características son:

- Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:
 - Usos constructivos
 - Usos no constructivos
- Según la titularidad del suelo:
 - Uso de propiedad pública
 - Uso de propiedad privada
- Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:
 - Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos complementarios
 - Usos prohibidos
- Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo sector, parcela o edificio:
 - Uso principal
 - Uso secundario
 - Uso sirviente

Por su localización de los usos

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en suelo urbano y apto para urbanizar, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Localización compartida en parcela o edificio, en un ámbito de uso característico distinto al principal.

Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

ARTICULO 58.- USO DE PRODUCCION DE RECURSOS PRIMARIOS NO ENERGETICOS

Definición:

Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas -excluidos los recursos energéticos o mineros-, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

Clasificación:

A los efectos de su pormenorización conforme a la clasificación del art. 56, se distinguen las siguientes clases:

Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos, bien sea de secano o regadío, cultivos experimentales o especiales, horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos.

Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino

2 cabezas de ganado vacuno o equino

5 cabezas de ganado ovino-caprino

10 conejos madres

20 aves.

Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

Usos piscícolas.

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riveras, etc.

Bordas y cercados.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.

Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales tradicionales.

Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación , etc., de las masas arbóreas y pastos forestales.

ARTICULO 59.- PRODUCCION INDUSTRIAL

Definición:

Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración , transformación y reparación de productos.

Clasificación:

A los efectos de su pormenorización conforme a la clasificación del Art. 56, se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

Cantera: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o piedra y para la construcción o las obras públicas.

Esta actividad requerirá la autorización de la Administración Autonómica que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

Para su pormenorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación o infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.
- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- Estudio de impacto ambiental con las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 25 de estas Normas.
- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

Actividades minera: Excavaciones para la extracción de mineras, bien sea en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas
- Explotaciones a cielo abierto

Dichas actividades requerirán la autorización de la Administración Autonómica, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

Actividades excluidas y establecimiento de beneficio.

La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisaré licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 242 del Tex. Ref. L.S.

Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

Primeras operaciones de transformación de minerales

Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

Industrias de transformación con potencia inferior a 0'05 kw/m² de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m².

Industrias de transformación con potencia superior a 0'05 kw/m² de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m.

Industrias agrarias y forestales:

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0'05 kw/m² de superficie construida.

Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0'05 kw/m² de superficie construida.

Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

Talleres de reparación de vehículos.
Reparaciones electromecánicas
Reparaciones de chapa y pintura
Desguaces y depósito de automóviles

ARTICULO 60.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Definición:

Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados a una actividad municipal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

Clasificación:

A los efectos de su pormenorización, conforme a la clasificación del art. 56, en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

Almacenes vinculados a explotaciones agrarias
Almacenes industriales

Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.
Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.
Almacenes y comercio mayoristas interindustriales.
Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos en desuso (depósito de automóviles, etc.) (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

ARTICULO 61.- EQUIPAMIENTO

Definición:

Se denomina uso de equipamiento las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

Clasificación:

A los efectos de su pormenorización, conforme a la clasificación del art. 56, en el espacio se distinguen las siguientes clases:

Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.
Se subdivide en las clases siguientes:

Información cultural (sala de exposiciones, bibliotecas, archivos, etc.).
Exhibición de la naturaleza (jardines botánicos, animales, etc.).

Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.
Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación

Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.).
Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios.
Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

Cementerio: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

ARTICULO 62.- Terciario

Definición:

Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

Clasificación:

A los efectos de su pormenorización, conforme a la clasificación del art. 56, en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.
Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.

Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en local, o a prestar servicios a los particulares.
Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel:

Comercio no alimentario
Comercio alimentario
Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

Campamentos de turismo o campings.

Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.

ARTICULO 63.- RESIDENCIAL

Definición:

Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

Clasificación:

Por su localización se distinguen las siguientes clases:

Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda destinada a la residencia de un único núcleo familiar.

Vivienda unifamiliar aislada.
Vivienda unifamiliar pareada
Vivienda unifamiliar en hilera

Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Vivienda plurifamiliar aislada.
Vivienda plurifamiliar pareada.
Vivienda plurifamiliar en hilera o manzana cerrada

Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

Observación:

Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no cumpla los requerimientos señalados en el art. 85 "Actividades de expansión libre" de las Normas para el Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 64.- AREAS LIBRES

Definición:

Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas del término municipal.

Clasificación:

Por su localización se distinguen las siguientes clases:

Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano

Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento al viario.

Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN LOS ESPACIOS AJARDINADOS ADSCRITOS AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En los parques urbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirá:

- Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.
- Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 2'50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).
- Aparcamientos un superficie y viales en superficie.

La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 65.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Definición:

Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos.

Clasificación:

Por su localización se distingue las siguientes:

Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera. Se distinguen las siguientes subclases:

Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Dirección General de Obras Públicas.

Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Comunidad Autónoma, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia.

Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

Caminos de servicio y privados.

Terminales de transportes de personas y mercancías.

INSTALACIONES VINCULADAS AL USO DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. APARCAMIENTOS Y GARAJES

Definición:

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio superficial cubierto o no, de dimensiones mínimas 2'25x4'50 mts., apto para la permanencia limitada de coches del tipo turismo, dotado de acceso independiente necesario desde la red de vías públicas o unido a ellas.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia o guarda, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico o automóviles. Se consideran incluidos dentro de esta denominación los servicios públicos de transporte, los depósitos para venta de vehículos y los lugares privados, de paso o espera anejos de todos ellos.

Se consideran talleres de automóviles los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Clasificación:

Los garajes se clasifican, en función de su uso y ubicación:

Aparcamientos libres en espacio público
Garaje-aparcamiento en plantas sótanos
Garaje-aparcamiento en planta semisótano
Garaje-aparcamiento en planta baja
Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados

Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo
Talleres de automóvil
Servicios públicos de transporte (viajeros y mercancías).

Condiciones de accesibilidad y dimensionado

Distribución:

Las bandas de circulación son los espacios libres recorridos por los vehículos hasta su plaza de aparcamiento.

La banda de acceso es el tramo de banda de circulación comprendido entre la alineación de calle y la zona de distribución de plazas de aparcamientos.

Se entenderá como acceso, el hueco de entrada a la banda de acceso situado en la alineación a calle.

La meseta de acceso es un tramo de la banda de acceso de 5 metros de longitud a partir del acceso.

Se define como acceso peatonal a los espacios exclusivamente para personas, destinados a este uso, que pueden coincidir con la banda de circulación, diferenciarse o ser exclusivas.

Dimensiones:

La anchura de las bandas de circulación será, en general, la que permita el acceso libre y suficiente a la plaza de aparcamiento con un ancho mínimo, en todo caso, de 3'00 metros.

Las bandas de distribución tendrán como mínimo los anchos siguientes:

- . 4'50 metros para plazas perpendiculares al eje longitudinal de la banda o con inclinación menor de 4'50.
- . 3'00 metros en los demás casos.

Las bandas de circulación en rampa no sobrepasarán el 16% de pendiente en tramos rectos ni el 12% en tramos curvos, cuyo radio de giro medio al eje será ≥ 6 metros, y la altura mínima libre de resaltes será de 2'20 metros.

La meseta de acceso será en todos los casos horizontal, permitiéndose una pendiente máxima del 2% para evacuación de aguas, siendo obligada para garajes en sótanos o semisótanos, de más de 10 plazas de aparcamientos.

Los garajes-aparcamiento de capacidad superior a 10 plazas, tendrán un acceso de 3 metros de anchura mínimo y banda peatonal de 0'60 metros, diferenciada de la de acceso, en el caso de que ambas coincidieran. Si el acceso peatonal se hace de forma independiente, su anchura será al menos de 0'90 metros.

Condiciones de seguridad:

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.

Estará dotado de las instalaciones y todos los preceptos contemplados en la NBE-CPI.91, así como de las condiciones señaladas por el municipio en cuanto a la prevención de incendios.

La ventilación natural o forzada estará garantizada en evitación de acumulación de gases o vapores nocivos, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Todas las condiciones del presente artículo deberán recogerse de forma precisa con el proyecto correspondiente para la obtención de licencia.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad, conformes con el entorno constructivo de su ubicación.

ARTICULO 66.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Definición:

Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios municipales vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

Clasificación:

Por su localización se distinguen las siguientes clases:

Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro e incluye las subclases:

Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento, que se desarrollan conformes a las previsiones del art. 114 de las N.U.R. de La Rioja.

Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables y otros sistemas.

ARTICULO 67.- AGUA

Definición:

Se denomina uso de Aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas.

Clasificación:

Por su localización se distingue las siguientes clases que no precisan definición.

- Lagunas y balsas naturales
- Embalses y balsas artificiales
- Ríos y arroyos
- Canalizaciones permanentes de regadío

ARTICULO 68.- OTROS USOS

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

- Elementos ornamentales
- Cerramientos y Vallados
- Publicidad estática
- Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.