



**Ayuntamiento
de
Arrúbal**



**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ARRÚBAL (LA RIOJA)
FASE: AVANCE**

NORMATIVA URBANISTICA

ÍNDICE GENERAL 1

TÍTULO I:	DISPOSICIONES GENERALES
TÍTULO II:	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
TÍTULO III:	DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO
TÍTULO IV:	RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
TÍTULO V:	NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN
TÍTULO VI:	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
TÍTULO VII:	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
TÍTULO VIII:	NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO
TÍTULO IX:	NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE
TÍTULO X:	NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.
TÍTULO XI:	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

ÍNDICE GENERAL 2

TÍTULO I:	DISPOSICIONES GENERALES
TÍTULO II:	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPITULO I:	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
CAPITULO II:	MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
CAPITULO III:	INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA
<i>SECCIÓN 1ª.</i>	<i>RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS</i>
<i>SECCIÓN 2ª.</i>	<i>PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS</i>
CAPITULO IV:	RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA
<i>SECCIÓN 1ª.</i>	<i>RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE</i>
<i>SECCIÓN 2ª.</i>	<i>RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA</i>
<i>SECCIÓN 3ª.</i>	<i>CONTROL POSTERIOR</i>
<i>SECCIÓN 4ª.</i>	<i>ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES COMUNICADAS</i>
CAPITULO V:	INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD
<i>SECCIÓN 1ª.</i>	<i>INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD MEDIANTE LICENCIA AMBIENTAL</i>
<i>SECCIÓN 2ª.</i>	<i>ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA</i>
<i>SECCIÓN 3ª.</i>	<i>ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA</i>
CAPITULO VI:	DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES
<i>SECCIÓN 1ª.</i>	<i>DEBERES LEGALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES</i>
<i>SECCIÓN 2ª.</i>	<i>CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DE SOLARES</i>
CAPITULO VII:	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES
CAPITULO VIII:	FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN
TÍTULO III:	DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO
CAPITULO I:	DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO
CAPITULO II:	SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES
CAPITULO III:	INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES
CAPITULO IV:	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

TÍTULO VIII: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

CAPITULO I: SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPITULO II: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TÍTULO IX: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CAPÍTULO II: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

TÍTULO X: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I: CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE.

A. Clases de usos en suelo no urbanizable por régimen de autorización.

B. Clases de usos en suelo no urbanizable por tipo de actividad.

CAPITULO II: CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

A. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

B. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

C. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

D. CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

TÍTULO XI: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES.

CAPÍTULO II APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y VECTORES AMBIENTALES.

A. CONSIDERACIONES GENERALES.

B. GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA.

C. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LA DEMANDA ENERGÉTICA.

D. USO DE MATERIALES RESPETUOSOS CON EL MEDIO AMBIENTE.

E. CALIDAD ATMOSFÉRICA.

F. LOS RESIDUOS.

G. LA MOVILIDAD.

CAPÍTULO III APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y VECTORES AMBIENTALES.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

B. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ZONAS VERDES.

C. CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES.

D. USO DE LAS ZONAS VERDES.

CAPÍTULO IV RUIDOS Y VIBRACIONES.

CAPÍTULO V PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

A. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.

B. VERTIDOS.

C. VERTEDEROS.

ÍNDICE PORMENORIZADO

TÍTULO I:	DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.	Naturaleza y ámbito territorial.
Artículo 2.	Objeto.
Artículo 3.	Contenido.
Artículo 4.	Interpretación.
Artículo 5.	Vigencia.
Artículo 6.	Efectos del Plan General Municipal.
Artículo 7.	Desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.
Artículo 8.	Revisión del Plan General Municipal.
Artículo 9.	Modificación del Plan General.
Artículo 10.	Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo.
TÍTULO II:	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPITULO I:	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 11.	Información urbanística.
Artículo 12.	Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.
CAPITULO II:	MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
Artículo 13.	Medios de intervención administrativa municipal.
CAPITULO III:	INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA
Artículo 14.	Actos sujetos a licencia urbanística.
Artículo 15.	Clasificación de las licencias urbanísticas.
Artículo 16.	Licencias de obras de edificación. Clasificación.
Artículo 17.	Documentación de las licencias de obras de edificación.
Artículo 18.	Licencia de obra menor.
Artículo 19.	Licencia de obra para derribo de edificación existente.
Artículo 20.	Licencia de movimiento de tierras.
Artículo 21.	Licencia de instalaciones.
Artículo 22.	Licencia de instalación y funcionamiento de grúas.
Artículo 23.	Licencia de primera ocupación.
Artículo 24.	Licencia de parcelación.
Artículo 25.	Licencia de obras de urbanización.
Artículo 26.	Licencia para ocupación de la vía pública.
Artículo 27.	Actos no sujetos a licencia urbanística previa.
	<i>SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS</i>
Artículo 28.	Objeto, contenido y efectos.
Artículo 29.	Vigencia.
Artículo 30.	Caducidad y suspensión de las licencias.
Artículo 31.	Revisión de licencias.
	<i>SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS</i>
Artículo 32.	Solicitud de licencia.
Artículo 33.	Subsanación y mejora de la solicitud.
Artículo 34.	Instrucción del procedimiento e informes.
Artículo 35.	Requerimiento para subsanación de deficiencias.
Artículo 36.	Resolución del procedimiento.
Artículo 37.	Otorgamiento de licencias.
Artículo 38.	Obligaciones del titular de la licencia.
Artículo 39.	Ejecución de obras por fases autónomas.
Artículo 40.	Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación.
Artículo 41.	Control de la ejecución de las obras.
Artículo 42.	Recepción de las obras de urbanización.
Artículo 43.	Garantías en actuaciones de urbanización y en los proyectos de urbanización.
CAPITULO IV:	RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA
	<i>SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE</i>
Artículo 44.	Definición de declaración responsable y supuestos.
Artículo 45.	Contenido de la declaración responsable.
Artículo 46.	Presentación de la declaración responsable.
Artículo 47.	Efectos de la presentación de la declaración responsable.
Artículo 48.	. Control de actividades sujetas a declaración responsable.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

- Artículo 49. Definición de comunicación previa.
 Artículo 50. Contenido y presentación de la comunicación.
 Artículo 51. Tramitación conjunta.
 Artículo 52. Error en la elección de las actuaciones.

SECCIÓN 3ª. CONTROL POSTERIOR

- Artículo 53. Objeto y plazo del control posterior.
 Artículo 54. Fases del procedimiento de control: comprobación e inspección.
 Artículo 55. Fase de comprobación.
 Artículo 56. Fase de inspección.

SECCIÓN 4ª. ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES COMUNICADAS

- Artículo 57. Ámbito material de las actuaciones comunicadas.

CAPITULO V: INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD**SECCIÓN 1ª. INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD MEDIANTE LICENCIA AMBIENTAL**

- Artículo 58. Licencia ambiental.
 Artículo 59. Licencia conjunta ambiental y de obras.

SECCIÓN 2ª. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA

- Artículo 60. Declaración responsable de apertura de actividad (Ley 6/2017).
 Artículo 61. Declaración responsable de apertura de actividades comerciales minoristas y determinados servicios según la Ley 12/2012.
 Artículo 62. Resto de actividades sometidas a declaración responsable de apertura.

SECCIÓN 3ª. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA

- Artículo 63. Cambio de titularidad de licencia urbanística o ambiental.
 Artículo 64. Cambio de actividad para locales con licencia vigente.
 Artículo 65. Apertura de despachos profesionales.
 Artículo 66. Actividades inocuas.

CAPITULO VI: DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES**SECCIÓN 1ª. DEBERES LEGALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

- Artículo 67. Obligaciones de conservación.
 Artículo 68. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
 Artículo 69. Órdenes de ejecución para la conservación.
 Artículo 70. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DE SOLARES

- Artículo 71. Contenido del deber de conservación.

CAPITULO VII: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 72. Solicitud y procedencia de la declaración.
 Artículo 73. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales.
 Artículo 74. Obras de consolidación y conservación.
 Artículo 75. Relación con la ordenación.

CAPITULO VIII: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 76. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

TÍTULO III: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**CAPITULO I: DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO**

- Artículo 77. División del suelo en razón de su clasificación.
 Artículo 78. División del suelo en razón de su calificación y usos globales.
 Artículo 79. División del suelo en razón a la gestión urbanística.

CAPITULO II: SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

- Artículo 80. Sistemas Generales.
 Artículo 81. Sistemas Locales.
 Artículo 82. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.
 Artículo 83. Titularidad y afectación del suelo.

CAPITULO III: INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

- Artículo 84. Situaciones fuera de ordenación.
 Artículo 85. Obras y actividades autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

CAPITULO IV: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 86. Disposición General.

- Artículo 87. Suelo Urbano.
- Artículo 88. Suelo Urbanizable Delimitado.
- Artículo 89. Suelo Urbanizable No Delimitado.
- Artículo 90. Suelo No Urbanizable.

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- Artículo 91. Objeto.
- Artículo 92. Tipos de usos.
- Artículo 93. Clases de Usos.
- Artículo 94. Uso residencial.
- Artículo 95. Condiciones de las viviendas.
- Artículo 96. Condiciones de las residencias comunitarias.
- Artículo 97. Uso de garaje-aparcamiento.
- Artículo 98. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.
- Artículo 99. Uso de servicios terciarios.
- Artículo 100. Condiciones particulares del uso comercial.
- Artículo 101. Condiciones particulares del uso de oficinas.
- Artículo 102. Condiciones particulares del uso hotelero.
- Artículo 103. Condiciones particulares del uso hostelero de servicios.
- Artículo 104. Condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios.
- Artículo 105. Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible.
- Artículo 106. Uso industrial.
- Artículo 107. Uso agropecuario.
- Artículo 108. Condiciones del uso agropecuario.
- Artículo 109. Uso dotacional.
- Artículo 110. Aplicación del uso dotacional.
- Artículo 111. Condiciones específicas del uso dotacional.
- Artículo 112. Condiciones generales del uso dotacional.
- Artículo 113. Uso de espacios libres y zonas verdes.
- Artículo 114. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

- Artículo 115. Generalidades.
- Artículo 116. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 117. Red viaria.
- Artículo 118. Zonas verdes, Ejes Verdes y otros espacios libres.
- Artículo 119. Itinerarios peatonales.
- Artículo 120. Alumbrado público.
- Artículo 121. Jardinería y Mobiliario Urbano.
- Artículo 122. Abastecimiento de Agua.
- Artículo 123. Saneamiento.
- Artículo 124. Depuración.
- Artículo 125. Infraestructura eléctrica.
- Artículo 126. Telecomunicaciones.

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 127. Parcela.
- Artículo 128. Alineaciones.
- Artículo 129. Retranqueos.
- Artículo 130. Rasante oficial.
- Artículo 131. Altura de la edificación.
- Artículo 132. Medición de la altura de edificaciones.
- Artículo 133. Altura libre de planta.
- Artículo 134. Altura en patios.
- Artículo 135. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Artículo 136. Planta semisótano.
- Artículo 137. Planta sótano.
- Artículo 138. Condiciones para los sótanos y semisótanos.
- Artículo 139. Planta baja.
- Artículo 140. Planta piso.
- Artículo 141. Edificación bajo cubierta.
- Artículo 142. Edificabilidad.
- Artículo 143. Superficie útil y construida.
- Artículo 144. Superficie máxima edificable.
- Artículo 145. Superficie máxima ocupable de parcela.
- Artículo 146. Fondo edificado o edificable.
- Artículo 147. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.
- Artículo 148. Construcciones auxiliares.

- Artículo 149. Patios.
- Artículo 150. Chimeneas de ventilación.
- Artículo 151. Conductos de ventilación activada.
- Artículo 152. Aparatos de aire acondicionado.
- Artículo 153. Vestíbulos.
- Artículo 154. Escaleras.
- Artículo 155. Rampas.
- Artículo 156. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 157. Protecciones.
- Artículo 158. Cerramientos de parcela.
- Artículo 159. Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano.
- Artículo 160. Paramentos al descubierto.
- Artículo 161. Marquesinas y toldos.
- Artículo 162. Rótulos y elementos publicitarios.

TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Artículo 163. Generalidades.
- Artículo 164. Caminos y vías pecuarias.
- Artículo 165. Red de carreteras.
- Artículo 166. Protección de vías férreas.
- Artículo 167. Servidumbres aeronáuticas.
- Artículo 168. Instalaciones eléctricas.
- Artículo 169. De los cauces públicos y sus márgenes.
- Artículo 170. De los sistemas acuíferos.
- Artículo 171. De los ecosistemas de ribera.
- Artículo 172. Protección del medio ambiente.
- Artículo 173. Evaluación de Impacto Ambiental.
- Artículo 174. Criterios en el resto del suelo no urbanizable.
- Artículo 175. Protección Contra Incendios.

TÍTULO VIII: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

- Artículo 176. Clasificación de Suelo Urbano.
- Artículo 177. Gestión de Suelo Urbano. Unidades de Ejecución.
- Artículo 178. Afecciones derivadas de la protección hidrológica en el Suelo Urbano.
- Artículo 179. Regulación de los distintos ámbitos de ordenación.

CAPITULO I: SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Artículo 180. Zonas de ordenación en suelo urbano
- Artículo 181. CASCO TRADICIONAL (Z-1R)
- Artículo 182. EXTENSIVO CASCO. (Z-2R y Z-3R)
- Artículo 183. ENSANCHE. DENSIDAD MEDIA (Z-4R)
- Artículo 184. ENSANCHE. DENSIDAD BAJA (Z-5R)
- Artículo 185. BODEGAS TRADICIONALES (Z-6)
- Artículo 186. DOTACIONAL (Z-7)
- Artículo 187. ESPACIO LIBRE PÚBLICO (Z-8)
- Artículo 188. ESPACIO LIBRE PRIVADO (Z-9)
- Artículo 189. INDUSTRIAL EL SEQUERO (Z-11)
- ANEXO ORDENANZAS REGULADORAS "EL SEQUERO I"
- Artículo 190. INDUSTRIAL EL SEQUERO AMPLIACION (Z-12)
- ANEXO Modificación artículo 63. Bis Ordenanza zona Industria general-aislada B.

CAPITULO II: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 191. UNC (Suelo Urbano no Consolidado General)
- Artículo 192. Unidades de ejecución
- Artículo 193. UE.16
- Artículo 194. UE-17

TÍTULO IX: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 195. Categorías de Suelo Urbanizable.

CAPITULO I: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- Artículo 196. Suelo Urbanizable Delimitado.
- Artículo 197. Gestión del Suelo Urbanizable. Sectores.
- Artículo 198. Intensidades.
- Artículo 199. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado.
- Artículo 200. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares.
- Artículo 201. Módulos de reserva.
- Artículo 202. Planes Parciales de Iniciativa Particular.
- Artículo 203. SECTOR SR-1

Artículo 204. SECTOR SR-2

CAPÍTULO II: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 205. Suelo Urbanizable No Delimitado.

TÍTULO X: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I: CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE.

A. Clases de usos en suelo no urbanizable por régimen de autorización.

Artículo 206. Usos prohibidos.

Artículo 207. Usos permitidos.

Artículo 208. Usos autorizables.

B. Clases de usos en suelo no urbanizable por tipo de actividad.

Artículo 209. Clasificación de usos y actividades.

Artículo 210. Definición de los usos incluidos como actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.

Artículo 211. Definición de los usos incluidos como movimientos de tierras y actividades extractivas.

Artículo 212. Definición de los usos incluidos como actuaciones de obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio.

Artículo 213. Definición de los usos incluidos como actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial, así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.

Artículo 214. Definición de los usos incluidos como construcciones residenciales aisladas.

Artículo 215. Definición de los usos incluidos como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales.

Artículo 216. Fuera de ordenación.

CAPITULO II: CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

A. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 217. Suelo No Urbanizable Especial y Genérico.

B. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

Artículo 218. Subcategoría de Protección del DPH, Área Inundable, y por la DPSNU, Riberas de Interés Ecológico y Ambiental del Río Ebro. SNUEsp: DPH/AI/RR-10.

Artículo 219. Subcategoría de Protección del DPH, Área Inundable, y por la DPSNU, "Área Agraria de Agoncillo-Arrúbal". SNUEsp: DPH/AI/EA-04.

Artículo 220. Subcategoría de Protección de Cauces y Riberas. SNUEsp: CA.

Artículo 221. Subcategoría de Protección por la DPSNU, "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal", en Área Inundable. SNUEsp: AI/EA-04.

Artículo 222. Subcategoría de Protección por la DPSNU, "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal". SNUEsp: EA-04.

Artículo 223. Subcategoría de Protección de Carreteras. SNUEsp: CAR.

Artículo 224. Subcategoría de Protección de la Red Ferroviaria. SNUEsp: FER.

C. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Artículo 225. Subcategoría de Protección de Vegetación de Interés. SNUGen: FOR.

Artículo 226. Subcategoría de Protección Forestal. SNUGen: FOR.

Artículo 227. Subcategoría de protección a los Valores Ambientales y Paisajísticos. SNUGen: AMPA.

Artículo 228. Subcategoría de protección Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU.

Artículo 229. Subcategoría de protección Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. Entorno de Núcleo Urbano. SNUGen: IDU-ENU.

D. CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

D.1 ACTIVIDADES RELACIONADAS O VINCULADAS CON LA EXPLOTACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS VIVOS.

D.2 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

D.3 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASÍ COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A SU EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIO.

D.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASÍ COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A SU EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIO.

D.5 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.

D.6 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

TÍTULO XI: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 230. Objetivos de carácter ambiental.

Artículo 231. Medidas de protección del Patrimonio Natural y Paisajístico y puesta en valor.

CAPÍTULO II APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y VECTORES AMBIENTALES.

A. CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 232. Objeto y premisa general.

B. GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA.

Artículo 233. Asegurar la capacidad de abastecimiento de agua de los nuevos desarrollos.

Artículo 234. Permeabilización del suelo.

Artículo 235. Gestión de aguas de lluvia, grises y fecales.

Artículo 236. Medidas para el ahorro del agua.

C. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LA DEMANDA ENERGÉTICA.

Artículo 237. Consideraciones generales.

Artículo 238. Orientación y disposición relativa de las viviendas.

Artículo 239. Utilización de energías renovables.

Artículo 240. Calificación energética de los edificios.

Artículo 241. Limitación de la demanda térmica.

Artículo 242. Eficiencia energética en los sistemas de iluminación.

D. USO DE MATERIALES RESPETUOSOS CON EL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 243. Elección de materiales.

E. CALIDAD ATMOSFÉRICA.

Artículo 244. Emisiones a la atmósfera.

Artículo 245. Cambio climático.

Artículo 246. Contaminación lumínica y electromagnética.

F. LOS RESIDUOS.

Artículo 247. Gestión de residuos.

G. LA MOVILIDAD.

Artículo 248. Gestión de la movilidad.

CAPÍTULO III APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y VECTORES AMBIENTALES.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 249. Objeto.

Artículo 250. Definición.

Artículo 251. Principios de gestión de zonas verdes y espacios libres.

B. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ZONAS VERDES.

Artículo 252. Localización.

Artículo 253. Plantaciones.

Artículo 254. Redes de servicios.

C. CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES.

Artículo 255. Mantenimiento.

Artículo 256. Poda.

Artículo 257. Riego.

Artículo 258. Tratamientos de conservación.

D. USO DE LAS ZONAS VERDES.

Artículo 259. Derechos y obligaciones de uso.

Artículo 260. Protección de elementos vegetales.

Artículo 261. Protección del entorno.

Artículo 262. Protección del mobiliario urbano.

CAPÍTULO IV RUIDOS Y VIBRACIONES.

Artículo 263. Ámbito de aplicación.

Artículo 264. Condiciones generales.

Artículo 265. Nomenclatura y unidades.

CAPÍTULO V PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

A. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.

Artículo 266. Fosas sépticas.

Artículo 267. Cementerios y vertederos.

B. VERTIDOS.

Artículo 268. Vertidos directos e indirectos.

Artículo 269. Normas para la concesión de licencia urbanística en actividades que ocasionen vertidos.

C. VERTEDEROS.

Artículo 270. Prohibiciones.

Artículo 271. Condiciones para la instalación de vertederos.

Artículo 272. Normativa de aplicación.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan General Municipal es el instrumento de ordenación integral del territorio de Arrúbal 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 de 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.
2. La presente normativa tiene carácter de Plan General Municipal, según lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR).
3. El ámbito territorial de este Plan General Municipal se extiende a todo el término municipal de Arrúbal.

Artículo 2. Objeto.

El Plan General Municipal de Arrúbal tiene por objeto:

1. En el ámbito del **Planeamiento Urbanístico**:
 - a) En Suelo Urbano: La clasificación y calificación del mismo, con división en consolidado y no consolidado, con establecimiento en ambos casos de usos y niveles de intensidad, señalamiento de alineaciones y rasantes y demás condiciones de urbanización y edificación, que conforman la ordenación pormenorizada precisa, o bien la remisión, en su caso, a otros instrumentos de planeamiento de desarrollo encargados de pormenorizarla. Además, define aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos.
 - b) En Suelo Urbanizable Delimitado: La delimitación de Sectores con asignación de usos globales y aprovechamientos, a desarrollar mediante Plan Parcial, así como la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio incluidos en esta clase de suelo, fijando los términos de su desarrollo.
 - c) En Suelo Urbanizable No Delimitado: La asignación de usos en tanto no se desarrolle o transforme en Urbanizable Delimitado, así como las condiciones en que esta transformación será posible.
 - d) En Suelo No Urbanizable: La delimitación de categorías de protección, en concordancia con la legislación sectorial de aplicación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes en La Rioja, con asignación de los usos y actividades permitidas, autorizables y prohibidas para cada categoría de protección en razón a las causas que originan la misma, regulándose dichos usos y las condiciones de autorización para cada caso en una matriz de usos que abarca todo el Suelo No Urbanizable. Con ello se tiende a garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos del municipio de Arrúbal.
2. En el ámbito de la **Gestión Urbanística**: La delimitación en Suelo Urbano de Unidades de

Ejecución, con señalamiento de sus objetivos, aprovechamiento medio, evaluación económica de la urbanización, sistema de actuación previsto y plazo de desarrollo.

3. En el ámbito de la **Disciplina Urbanística**: El otorgamiento de licencias urbanísticas se efectuará conforme a las determinaciones establecidas en cada clase de suelo por este Plan General, regulándose igualmente el procedimiento y requisitos para su concesión.

Artículo 3. Contenido.

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente y son:
 - a) Documentos escritos:
 - Memoria Informativa
 - Memoria Justificativa
 - Normas Urbanísticas y Ordenanzas Reguladoras
 - Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural
 - Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad
 - b) Documentos gráficos:
 - Planos de información
 - Planos de ordenación
 - Planos de gestión
2. De los anteriores documentos únicamente tienen valor normativo:
 - Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Reguladoras
 - El Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural
 - Los planos de ordenación y de gestión

Artículo 4. Interpretación.

1. El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más 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.
2. En caso de contradicción entre documentos escritos y documentos gráficos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.
3. En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.
4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan General Municipal. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General Municipal.

Artículo 5. Vigencia.

Una vez aprobado definitivamente el Plan General Municipal, éste entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrá su vigencia indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 6. Efectos del Plan General Municipal.

La entrada en vigor del Plan General Municipal le confiere los siguientes efectos:

1. **Publicidad**, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información sobre su contenido y aplicación en la forma que se regula en esta Normativa Urbanística.
2. **Ejecutoriedad**, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en este Plan General están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan General en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.
3. **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.

Artículo 7. Desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la LOTUR, corresponde a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Arrúbal el desarrollo de este Plan General en el ámbito de sus respectivas competencias, sin perjuicio de que los particulares, según el mismo precepto legal, puedan colaborar con la Administración Pública en el desarrollo de la actividad urbanística, que además ha de ser fomentada por la propia administración actuante, tanto a nivel de formulación, tramitación y ejecución de planeamiento, como respecto a la creación de entidades urbanísticas colaboradoras en la forma, supuestos y mediante el procedimiento previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8. Revisión del Plan General Municipal.

1. Se procederá a la revisión de este Plan General si se produjeran algunas de las siguientes circunstancias:
 - a) Mandato legal o aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.
 - b) Cambio de orientación de la política urbana llevada a cabo la Corporación municipal, o cualquier otra causa que demandase alteraciones en el modelo territorial.
 - c) Agotamiento del 70 % de la capacidad residencial o industrial del Plan General.
 - d) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.

- e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50 % del estimado en las hipótesis de crecimiento.
2. En todo caso, tendrá la consideración de Revisión cualquier alteración del mismo que suponga la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio en los términos indicados en el artículo 103.1 de la LOTUR
3. El procedimiento de la Revisión del Plan General se llevará a cabo según lo establecido en los artículos 87 y 88 de la LOTUR.

Artículo 9. Modificación del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General 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 del Plan General por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. Cada modificación se ajustará a lo previsto en los artículos 104 a 107 de la LOTUR, a la normativa reglamentaria de aplicación y, además, a las especificaciones de la presente Normativa, según cual sea su objeto.
3. No se considerarán modificaciones del Plan General:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.
 - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, 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. Estos reajustes no podrán afectar a la clasificación del suelo, en cuyo caso sí deberá tramitarse una Modificación del PGM.

La tramitación de la modificación de la delimitación de unidades de ejecución se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 124.2 de la LOTUR.
 - c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan General, se hallen o no previstas en esta normativa.
 - d) Las modificaciones de Catálogo, si bien se tramitarán como se señala en el artículo 105.3 de la LOTUR.
4. El contenido y previsiones exigibles de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en el artículo 104 de la LOTUR.
5. La competencia y procedimiento de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la LOTUR.

Artículo 10. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo.

Conforme a lo establecido en el artículo 104.1 de la LOTUR se distinguen e identifican los elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido del PGM, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo.

1. Son determinaciones de planeamiento general aquellas a las que se refiere el artículo 63 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja o normativa que la sustituya.

- a) Clasificación del suelo, con sus categorías, y calificación urbanística.
- b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.
- c) Carácter público o privado de las dotaciones.
- d) Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- e) Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.
- f) Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
- h) Integración ambiental y para la protección de la salud pública.

2. En el presente PGM se establecen además como determinaciones estructurantes, de planeamiento general, las siguientes:

- i) La clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado no pasarán a tener la consideración de Consolidado en tanto en cuanto no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.
- j) La clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado. Los terrenos incluidos en estos sectores no tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado hasta que no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.
- k) La clasificación de los terrenos fuera del ámbito urbano como Suelo No Urbanizable con sus categorías de SNU Especial y SNU Genérico, con las distintas subcategorías delimitadas.
- l) Los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- m) El Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado.
- n) Los usos globales establecidos.
- o) El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Las materias no específicamente indicadas como de planeamiento general tendrán la consideración de determinaciones urbanística de desarrollo.

TÍTULO II: DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPITULO I: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 11. Información urbanística.

1. De acuerdo con el derecho reconocido a favor de todos los ciudadanos en los artículos 5.c) y d) del TRLSRU de 2015 y artículo 11.k) de la LOTUR se otorgará el derecho de información urbanística a todos los ciudadanos, sin necesidad de acreditar la condición de interesado.
2. Se podrán formular consultas relativas al régimen y las condiciones urbanísticas de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, debiendo ser informadas de forma completa y por escrito.
3. La consulta será informada en el plazo de 1 mes. El procedimiento se iniciará, previo abono de las tasas municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud normalizada que deberá contener Plano de situación y/o referencia catastral.
4. La contestación de la consulta no exime de la correspondiente intervención administrativa en la modalidad que proceda o, en su caso, del deber de obtener la licencia urbanística.
5. La información urbanística facilitada por el Ayuntamiento en contestación a una consulta tiene, únicamente, carácter informativo, salvo supuestos específicos establecidos en la legislación urbanística.
6. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el petitionerio y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.
7. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.
8. Cuando los Informes entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente para la aprobación (definitiva, o provisional, en su caso) del proyecto de planeamiento de desarrollo o gestión de que se trate o la concesión de la licencia, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexo al Plan General o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo de interpretación de estas Normas.

Artículo 12. Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de Suelo Urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 o 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
2. Se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días. El señalamiento se marcará en el terreno, con referencias precisas, que se

indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

3. Serán de cuenta del peticionario los gastos que el señalamiento origine, tales como honorarios del topógrafo, etc.; ello, sin perjuicio de la obligación de satisfacer el importe de la tasa municipal que al efecto se determine en la Ordenanza Fiscal.
4. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, dejarán de vincular a la Administración.

CAPITULO II: MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL

Artículo 13. Medios de intervención administrativa municipal.

1. El Ayuntamiento podrá intervenir la actuación urbanística y ambiental de los ciudadanos a través de los siguientes medios:
 - a) Sometimiento a previa licencia
 - b) Sometimiento a comunicación previa o declaración responsable
2. Las licencias son autorizaciones administrativas de carácter reglado cuyo otorgamiento es preciso obtener con carácter previo a la realización de cualquier acto de edificación y uso del suelo y subsuelo que no se encuentre sujeto al régimen de comunicación previa. Comprenden los siguientes tipos:
 - a) Licencia urbanística
 - b) Licencia ambiental
 - c) Licencia de primera ocupación
 - d) Licencia de instalación
 - e) Cualquier otra que el Ayuntamiento establezca para finalidades diferentes a las indicadas, de conformidad con la Legislación de Régimen Local
3. Las actuaciones no sujetas al régimen de licencia previa se encuentran sometidas, según los casos, al régimen de declaración responsable o de comunicación previa en los términos previstos en estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO III: INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA

Artículo 14. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la legislación de ordenación del territorio y urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo y subsuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, excepto aquellos que estén sometidos al régimen de declaración responsable o comunicación previa por la normativa estatal o autonómica o por las presentes Normas Urbanísticas.

2. En particular, quedan sujetos, los siguientes:

- a) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.
- b) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- c) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- d) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- e) El cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- f) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios con finalidad urbanística, no incluidos en proyectos de reparcelación, compensación o expropiación.
- g) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- h) La modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- i) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación integral de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- j) Obras que requieran proyecto y/o dirección facultativa.
- k) La demolición o derribo de las construcciones y los edificios, salvo que fuera inminente.
- l) Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- ll) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- m) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- n) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúe en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- ñ) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- o) Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen por particulares en terrenos de dominio público.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares o cualquier obra de instalación de servicios públicos con las excepciones contenidas en el artículo 34.6. de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- r) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional conforme a la regulación establecida para cada tipo de suelo.
- s) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- t) 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, salvo en aquellos supuestos en que merezca la consideración de obra menor.
- u) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del

texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU) en sus mismos términos, así como la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 26 del TRLSyRU.

Artículo 15. Clasificación de las licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas se clasifican en las siguientes categorías:

- Licencia de obras de edificación
- Licencia de obra menor
- Licencia de obra para derribo de edificación existente
- Licencia de movimiento de tierras
- Licencia de instalaciones
- Licencia de instalación y funcionamiento de grúas
- Licencia de primera ocupación
- Licencia de parcelación
- Licencia de obras de urbanización
- Licencia para ocupación de la vía pública

Artículo 16. Licencias de obras de edificación. Clasificación.

1. El régimen de licencia se establece para las obras mayores de edificación, que son aquellas intervenciones constructivas que requieren proyecto técnico y/o dirección facultativa. El visado colegial será obligatorio en los casos establecidos por el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
2. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento examinarán la calidad de la arquitectura en los términos establecidos en el artículo 4 de la Ley 9/2022, de 14 de julio, de Calidad de la Arquitectura.
3. Se consideran obras mayores y, por tanto, sometidas al régimen de intervención mediante sometimiento a previa licencia las siguientes:
 - a) **Intervenciones constructivas que requieren proyecto técnico visado y dirección facultativa:**
 - Intervenciones constructivas de nueva planta.
 - Intervenciones constructivas en edificios existentes. Se conceptúan como tales:
 - Las obras de reforma de edificios que afecten a su distribución interior, ampliación y modificación de estructura, así como obras de reforma o rehabilitación parcial y aspecto exterior de las edificaciones, incluida las de modificación de balcones, repisas, elementos salientes, etc., siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
 - Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos generales y/o condiciones generales de seguridad contra incendios, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
 - Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

- Las obras de tabiquería por las que se varía sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
 - Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o de nueva planta, así como las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
- Otras intervenciones constructivas.
 - Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta en terrenos de dominio público o privado.
 - Instalación de marquesinas para comercio.
 - Construcción de fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto). Se cumplirán las determinaciones del Capítulo III del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja.
- b) **Intervenciones constructivas que no requieren proyecto técnico, pero requieren dirección facultativa.**
- Obras que precisen de la colocación de andamios
 - Acodalamiento de fachadas

Artículo 17. Documentación de las licencias de obras de edificación.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta o intervención en edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea el soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquélla la materialización del aprovechamiento correspondiente. Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento y estará suscrito por técnico competente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.
 - b) Cuando proceda, documentación que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan General y la legislación vigente deben de pasar a titularidad pública.
 - c) Proyecto en formato digital y papel (opcional) redactado por facultativo competente, con el contenido señalado en los artículos correspondientes de esta Normativa. Si se exigiese la tramitación ante otros organismos, se requerirá mayor número de ejemplares.
 - d) Oficios de direcciones facultativas.
 - e) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.
 - f) Seguro de edificación, conforme la legislación aplicable.
 - g) Documentación exigida, en cada caso, por la normativa sectorial de aplicación; en concreto, para edificaciones próximas a carreteras, vías ferroviarias y/o aeropuertos deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a dichas infraestructuras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, en lo referente a zonificaciones acústicas, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La concesión de licencias de obra de edificaciones destinadas a usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad

acústica.

2. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un Proyecto Básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de las obras sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases que se vayan ejecutando. Cuando se conceda licencia de obras conforme a Proyecto Básico, se establece un plazo de seis meses para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución, apercibiéndose al promotor de las obras al otorgamiento de la licencia para el Básico de que en caso de iniciarse las obras sin que el Ayuntamiento las haya autorizado, las mismas tendrán la consideración de obras sin licencia a los efectos de la LOTUR. Si, otorgada licencia conforme a Proyecto Básico, no se solicitase la licencia para el Proyecto de Ejecución acompañada de toda la documentación exigida en estas Normas Urbanísticas en plazo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia del Proyecto Básico o, solicitada, no procediera su otorgamiento, se iniciará expediente de caducidad de la licencia del Proyecto Básico otorgada.

La licencia de obras concedida sobre la base de un Proyecto Básico tendrá eficacia diferida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, en la forma y plazos indicados en el párrafo anterior.

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

Artículo 18. Licencia de obra menor.

Las obras menores, que se dividen en tres subgrupos: las obras menores de conservación de edificios, las de acondicionamiento de viviendas y locales y otras actuaciones de entidad menor.

Con carácter general quedan sometidas al régimen de licencia todas las obras menores, que son todas aquellas que no merecen la consideración de obras mayores, y que están caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornamentación o cerramiento que no precisan de proyecto técnico ni de dirección facultativa.

Se consideran obras menores y, por tanto, sometidas a este régimen las siguientes:

a) Obras de conservación

Se consideran obras de conservación las que son necesarias para enmendar el menoscabo que se produce por el natural uso de un bien inmueble en el tiempo, incluidas las de reparación que sean necesarias para enmendar un menoscabo producido por causas fortuitas o accidentales, siempre que no afecten a la estructura de este.

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

Se excluyen del presente apartado las obras de conservación que precisen de la colocación de andamios, así como que se pretendan ejecutar en edificios declarados de interés cultural (BIC) o catalogados por el vigente Plan General Municipal, en cuyo caso quedarán sujetas a su normativa específica y precisarán de la obtención de licencia.

b) Obras de acondicionamiento interior en viviendas y locales

En viviendas: Obras interiores de carácter menor consistentes en la demolición y construcción de tabiques, solados, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, etc., pintura, estuco y demás revestimientos y carpintería interior, etc.; en las que concurren las circunstancias siguientes:

- Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.
- Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes, especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- Que no se trate de obras de reforma que afecten a alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, ni supongan variación del número y/o distribución de las viviendas originales.
- Que no se trate de edificaciones fuera de ordenación, ni de edificios declarados de interés cultural (BIC) o de edificios catalogados por el vigente Plan General Municipal, en cuyo caso las obras quedarán sujetas a su normativa específica y precisarán de la obtención de licencia.

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

Si se trata de locales en los bajos de edificios declarados de interés cultural (BIC) o de edificios catalogados por el vigente Plan General Municipal, las obras quedarán sujetas a su normativa específica y precisarán de la obtención de licencia.

c) **Otras actuaciones de entidad menor**

Del mismo modo, quedarán sujetas a este régimen, con carácter general, las obras menores. Sin ánimo exhaustivo se consideran como tales las siguientes:

- Obras de acondicionamiento en portales.
- Obras de modificación de fachadas de locales en planta baja, salvo las que afecten a la estructura de la edificación o a la composición arquitectónica de la edificación.
- Obras que supongan cambios de ubicación de elementos como fregaderos y sanitarios.
- Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se rebase en más de un metro la rasante del terreno ni se afecte con las obras a ningún servicio o instalación pública.
- Trabajos de limpieza, desbroce y nivelación de solares que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos, con las mismas limitaciones que en el apartado anterior.
- Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes, salvo que afecten a espacios públicos.
- Colocación de toldos en locales y comercios en planta baja, salvo que se encuentren en los bajos de edificios declarados de interés cultural (BIC) o de edificios catalogados por el vigente Plan General Municipal, en cuyo caso las obras quedarán sujetas a su normativa específica y precisarán de la obtención de licencia.
- Pequeñas reparaciones de cubiertas y azoteas, salvo que afecten a la Estructura, en cuyo caso se trataría de una obra mayor sujeta a licencia.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios que no requieran colocación de andamios, y siempre que no se trate de edificios declarados de interés cultural (BIC) ni catalogados por el vigente Plan General Municipal.
 - Colocación de puertas en aberturas preexistentes.
 - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
Blanqueo y pintura de habitaciones, escaleras y portales.
 - Reparación o sustitución de solados.
 - Construcción de tabiques y mostradores.
 - Colocación de escayolas y chapados.
 - Colocación de aparatos de aire acondicionado.
 - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
 - Ejecución de catas, pozos y senderos de explotación.
 - Otras actuaciones de carácter menor conforme a lo establecido en estas Normas.
- d) **Intervenciones** que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, a la seguridad o la salud públicas, o bien que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Sin ánimo exhaustivo se indican las siguientes:

- Cualesquiera obras menores que afecten a edificios declarados de interés cultural (BIC) o catalogados por el vigente Plan General Municipal, en cuyo caso las obras quedarán sujetas a su normativa específica y precisarán de la obtención de licencia.
- La ejecución de obras menores que conlleven la instalación de contenedores de RCDs en la vía pública o aceras, la colocación de andamios (den o no a la vía pública), y cualesquiera actuaciones que afecten en general al suelo, vuelo o subsuelo de espacios públicos, las cuales requerirán de una autorización expresa y previa del Ayuntamiento de Arrúbal.
- Modificación del aspecto exterior de los edificios por encima de planta baja con toldos, rejas, cerramiento de balcones, pinturas parciales, doble acristalamiento o doble carpintería, persianas, ventanas, etc.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupaciones provisionales de la vía pública.
- Los vallados de fincas rústicas y/o urbanas.
- La tala de árboles integrados en una masa arbórea enclavada en cualquier clase de suelo.
- Cualesquiera otros actos de edificación y uso del suelo que afecten a espacios de dominio público, zonas de afección o a sus servidumbres de protección.

Artículo 19. Licencia de obra para derribo de edificación existente.

1. Estarán sujetas a licencia las obras que supongan el derribo o demolición de cualquier edificación existente, con la finalidad de autorizar la demolición o derribo de todo tipo de construcciones.
2. Documentación exigible:
 - Proyecto en formato digital y papel (opcional) redactado por facultativo competente, y visado por el colegio profesional correspondiente, que contenga, como mínimo, los siguientes documentos:
 - Plano de emplazamiento a escala 1/500.
 - Croquis de plantas, alzados y secciones.

- o Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de éstos y precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y predios vecinos.
- o Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa competente, en la que haya un técnico titulado que cuida de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
- o Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico-artístico o tradicional.
- o Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.
- o Descripción del vallado que se realizará en la parcela resultante conforme a las condiciones de vallado de solares contenida en el presente PGM.
- o Descripción del tratamiento de protección previsto para sanear o proteger las medianeras vistas de los edificios contiguos.
- o Referencia catastral del inmueble.
- o Pliego de condiciones.
- o Mediciones y Presupuesto.
- o Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.
- o Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
- o Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.
- o Cuestionarios de estadística.

3. Observaciones:

- ..
- a) En Edificios catalogados se requerirá la documentación precisa que determine la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico.
 - b) Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días desde que finalice el derribo, una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y, a ser posible, fotografías del edificio antes de su demolición.
 - c) **Derribo inminente:** cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición de esta previa comunicación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.
 - d) **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 apea 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 correspondiente.

Artículo 20. Licencia de movimiento de tierras.

1. Se requerirá licencia para movimiento de tierras entendiendo por tal el conjunto de actuaciones a realizar en la preparación de un terreno para la ejecución de una obra.
2. Documentación exigible:

- Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- Plano topográfico de la parcela a escala 1/500 indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmote o terraplén.
- Planos de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras, así como los de detalle que indiquen las precauciones a adoptar con relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
- Memoria técnica complementaria.

Observaciones:

- a) El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.
- b) Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
- c) Si existieran ejemplares arbóreos en el entorno de las obras o dentro de la parcela donde se encuentren las mismas, deberá notificarse dicha circunstancia a los Servicios Técnicos Municipales, quedando prohibido la tala o trasplante de éstos, hasta la obtención de la correspondiente autorización municipal.
- d) Autorizaciones o permisos preceptivos de otros organismos y administraciones

Artículo 21. Licencia de instalaciones.

1. La licencia de instalación tiene por objeto autorizar la instalación o traslado de aparatos industriales. En el caso de que tal instalación o traslado forme parte de un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en ellas.
2. En cualesquiera de los casos, el otorgamiento de la licencia de instalación requerirá previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas.
3. La concesión de las licencias de instalación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las instalaciones que se trate:
 - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - b) Licencias o permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
 - c) 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.
 - d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - e) Cuando la licencia de instalación esté subsumida en cualesquiera otra, no se otorgará la misma sin que proceda el otorgamiento de la otra.
4. La licencia de instalación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

Artículo 22. Licencia de instalación y funcionamiento de grúas.

1. Será necesaria licencia de obras para la instalación y funcionamiento de grúas en la construcción.
2. Para su obtención se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de ubicación de la grúa con relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.
 - b) Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc. de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de esas grúas con la que se pretende instalar.
 - c) Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes.
 - d) En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en cuanto al área de barrido, altura de la pluma, etc.
 - e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.
 - f) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
3. Para conceder la **licencia de funcionamiento** de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente un documento, expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de ésta, a su estabilidad, etc.
4. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

Artículo 23. Licencia de primera ocupación.

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios que no requieran licencia ambiental ni declaración responsable de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
2. La licencia de primera ocupación constituye un requisito legal para la contratación definitiva

de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones en los términos establecidos por la legislación aplicable.

3. Están sujetas a licencia de primera ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y de reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras 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 en la intensidad de dichos usos.
 - b) La primera utilización de las casetas rurales.
4. La concesión de las licencias de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
 - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
 - e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - f) Modelo censal de Alta Catastral.
5. 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 forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.
6. Queda prohibida al promotor la entrega de viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

Artículo 24. Licencia de parcelación.

1. Se consideran actos de parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.
2. La licencia de parcelación se concederá cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. y demás requisitos que establezca el presente Plan General Municipal y/o demás legislación general o sectorial que sea de aplicación.

Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañará la documentación indicada en el artículo correspondiente de estas Normas.

3. La parcelación no podrá suponer en ningún caso y bajo ningún concepto aumento de aprovechamiento respecto al señalado para las fincas iniciales.
4. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, etc., excepto que la misma forme parte de un proyecto de equidistribución de cargas y

beneficios, en cuyo caso regirán las reglas específicas que la legislación urbanística establece para su redacción.

5. La licencia de parcelación urbanística se entenderá implícitamente concedida con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o convenio urbanístico que se redacten en ejecución del planeamiento cuando se trate de desarrollar el mismo mediante actuaciones sistemáticas.
6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de ésta, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
7. Si la parcelación fuera a acompañarse del correspondiente vallado, la licencia de parcelación habrá de otorgarse con carácter previo o simultáneo a la de vallado, conforme se dispone en el punto anterior. Sin embargo, si no se contempla en la solicitud de parcelación la solicitud de obras de vallado, en ningún caso podrá considerarse subsumida la autorización de vallado en la licencia de parcelación.

Artículo 25. Licencia de obras de urbanización.

1. Se requerirá licencia para las obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiera la consideración de solar, considerándose como tales las de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y otras análogas.
2. La licencia de obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un Proyecto de Urbanización, así como las de mera conservación y mantenimiento, previa presentación de la documentación que permita conocer el detalle de las obras a realizar se tramitará conforme a lo establecido en este capítulo.
3. Con la solicitud de la licencia de urbanización se acompañará la documentación indicada en los artículos correspondientes de estas Normas.

Artículo 26. Licencia para ocupación de la vía pública.

1. Se requiere licencia para la ocupación o aprovechamiento especial del dominio público local.
2. En cuanto a su regulación, se estará a lo dispuesto en las correspondientes Ordenanzas municipales que le fueren de aplicación.

Artículo 27. Actos no sujetos a licencia urbanística previa.

No se exigirá licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación y/o compensación y/o división de fincas rústicas con finalidad agraria, sustituyéndose en este caso por una declaración de innecesariedad de licencia.
- La demolición de construcciones declaradas en ruina y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.

- Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
- Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento, en cuyo caso el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 28. Objeto, contenido y efectos.

1. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, en el presente planeamiento y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso, facultando a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, no pudiendo justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
2. Asimismo, las licencias se conceden con estricta sujeción al proyecto aprobado y conforme a las condiciones específicas que se establezcan en la misma, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
3. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Cuando se trate de obras públicas de interés autonómico así declaradas y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el procedimiento de obtención de licencia se sujetará a lo dispuesto en el artículo 196 de la LOTUR.

Artículo 29. Vigencia.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, conforme a las previsiones del proyecto técnico o a las determinaciones del técnico municipal.
2. En caso de que la licencia otorgada por resolución expresa no indicara los plazos de ejecución o cuando deba entenderse otorgada por silencio administrativo, se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y dos años para su terminación, iniciándose el cómputo desde el día siguiente a la fecha de notificación de la concesión de la licencia, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total de seis meses.
3. Una vez otorgada la licencia se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella fijados.
4. Una vez comenzadas las obras, se podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias en caso de ser necesario, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de terceros. Se deberá solicitar previamente a la finalización del plazo concedido y no podrá exceder de la mitad del plazo establecido en la licencia.

Artículo 30. Caducidad y suspensión de las licencias.

1. El órgano competente para conceder la licencia declarará de oficio o a instancia de parte la caducidad de las licencias, una vez transcurridos los plazos correspondientes de inicio, finalización e interrupción máxima y el de la prórroga otorgada, en su caso, según lo dispuesto en la legislación vigente.
2. Para que produzca sus efectos, la caducidad deberá ser declarada de forma expresa y formal, mediante procedimiento contradictorio, con audiencia del interesado.
3. Las licencias se declararán caducadas:
 - a) Por la no iniciación de las obras en el transcurso de un año desde la fecha de la concesión de la licencia.
 - b) Cuando comenzadas las obras, éstas fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia.
 - c) Cuando transcurra el plazo que se fije en la concesión de prórroga sin concluir las obras.
 - d) En el supuesto de suspensión de la licencia, si la subsanación requerida no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor.
5. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.
6. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia u orden de ejecución, cuando el contenido de dicha resolución constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

De comprobarse el incumplimiento de sus condiciones materiales se ordenará la paralización inmediata, tramitándose el expediente de legalización si fuera posible ésta o su demolición.

Artículo 31. Revisión de licencias.

1. Las licencias, órdenes de ejecución o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 32. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará a instancia de parte, mediante la presentación de la correspondiente petición por escrito según modelo que indique el Ayuntamiento y que se encuentra en la página web municipal, debidamente cumplimentado, conteniendo los datos exigidos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para la iniciación de los procedimientos

administrativos y acompañado de la documentación general y específica para cada tipo de licencia, que se indicará en el impreso facilitado por el Ayuntamiento. La documentación requerida podrá ser presentada por vía electrónica.

2. En los supuestos de depósito previo de los tributos, cuando así esté establecido en las ordenanzas fiscales reguladoras de las correspondientes tasas y/o impuestos, en su caso, se verificará que se han satisfecho los mismos a fin de poder iniciar el procedimiento de otorgamiento de las licencias.
3. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnico competente, redactado de acuerdo con el planeamiento vigente y visado por el colegio profesional en su caso, cuando proceda de conformidad con la normativa vigente y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.
4. A los efectos de cómputo de plazos, se entenderá debidamente iniciado el procedimiento cuando tenga lugar la presentación de la petición en los términos establecidos legalmente pudiendo, además, estar acompañada de todos los documentos que se detallan en estas Normas para cada clase de licencia.

Artículo 33. Subsanación y mejora de la solicitud.

En el momento de la presentación de la solicitud de licencia o en el plazo de diez días, se comprobará que la misma reúne las condiciones exigidas por la legislación vigente. Si la solicitud no reúne los requisitos señalados o si la documentación se encuentra incompleta, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, procediendo a su archivo.

Artículo 34. Instrucción del procedimiento e informes.

1. Una vez completada la documentación, se procederá a solicitar simultáneamente por una sola vez todos los informes que resulten necesarios tanto de los distintos departamentos municipales, como de otras Administraciones Públicas, iniciándose el cómputo del plazo para notificar la resolución expresa.
2. En aquellos expedientes en que deban emitir informe o hayan de intervenir otras administraciones, y la resolución final corresponda a la entidad local, esta recabará de aquellas la realización de las actuaciones pertinentes conforme a la competencia que tuvieran atribuida.
3. Cuando el informe deba ser emitido por cualquier organismo sectorial, el plazo para su emisión será el que fije cada ley sectorial.

Artículo 35. Requerimiento para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse para subsanación de deficiencias subsanables, precisando las mismas, el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de que se le tendrá por desistido del procedimiento, si así no lo hiciera.
2. Transcurrido el plazo concedido sin que el solicitante haya subsanado las deficiencias, se declarará desistido al interesado de su solicitud.

Artículo 36. Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico en alguno de los siguientes sentidos:
 - a) Otorgamiento, indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
 - b) Denegación, motivando debidamente las razones de ésta.
2. Las licencias urbanísticas de obra menor con dirección facultativa y proyecto y las de instalación y funcionamiento de grúas habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud y las restantes en el de tres meses, salvo que contradiga lo establecido en la legislación vigente.
3. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la solicitud de licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que el Ayuntamiento hubiera adoptado resolución expresa, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.
4. No obstante, no se entenderán otorgadas por falta de resolución expresa las solicitudes de autorización o licencia cuyo contenido sea contrario al ordenamiento jurídico ni las relativas a los supuestos contemplados en el artículo 11.4 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, (TRLSyRU) o normativa que la sustituya.

Artículo 37. Otorgamiento de licencias.

1. La competencia para otorgarlas corresponde al alcalde, a no ser que la legislación sectorial, acuerdos de delegación o las ordenanzas locales la atribuyan a otro órgano.
2. 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 planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
 - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como 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 Urbanísticas.
 - d) Agrupación de parcelas mediante escritura pública para la justificación de la existencia de parcela mínima y su comunicación al Ayuntamiento.
 - e) Obtención de la licencia ambiental, si lo requiere el uso propuesto, sin perjuicio de la obtención por el interesado, previamente al inicio de las obras 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 inmueble de que se trate.
 - f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones sustanciales que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.
 4. El acto de otorgamiento de las licencias fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que deberán respetarse en la ejecución de las mismas so penas de caducidad de la licencia no ejecutada, que se declarará en procedimiento tramitado al efecto en el que se oirá al interesado.

Artículo 38. Obligaciones del titular de la licencia.

El titular de la licencia de obras está obligado, sin perjuicio de los que se señalen en la correspondiente Ordenanza, a lo siguiente:

- a) Adoptar las medidas precautorias de rigor, cumpliéndose la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene, debiéndose colocar una red de protección a medida que se eleve el edificio.
- b) En tanto duren las obras de nueva planta y/o de demolición se deberá realizar el vallado de terreno en toda la longitud que de frente a la vía pública, con alineación paralela a la línea de fachada y a 15 cm. de ésta, teniendo una altura mínima de 2,00 m., pudiendo ser de fábrica de ladrillo o similar, quedando pintado de color blanco, manteniendo asimismo en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
- c) Realizar un pasaje de protección bajo el techo de planta primera, construido con entablonado tupido de anchura mínima 2,00 m. desde la línea de fachada, llevando como remate superior otro entablonado tupido con inclinación de 45° con la horizontal y de altura mínima 1,50 m. colocando un pasamanos que podrá ser móvil para permitir la entrada y salida de vehículos de la obra, que impida a los transeúntes que esté bajo el entablonado salir al exterior del mismo y que siempre que sobresalgan de la calzada deberá estar señalizado y con luces rojas.
- d) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- e) Reponer a su costa todo desperfecto ocasionado en la vía pública como consecuencia de las obras cuya licencia se concede e 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, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos, así como reponer el arbolado dañado, según la Ordenanza que lo regule
- f) Dar cuenta al Ayuntamiento, mediante actuación comunicada de la transmisión de la licencia. Si las obras se hallan en curso de ejecución, 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.
- g) Ejecutar las obras autorizadas por la licencia con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que, sin contravenir

ordenanzas, ni normativa urbanística aplicable, se adapten a las necesidades del momento, y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras, se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

- h) Solicitar previamente, para el supuesto de que se precise instalar grúas en el solar objeto de la edificación, la correspondiente licencia en la forma general establecida.
- i) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- j) La instalación de agua potable a los edificios podrá realizarse indistintamente por medio de "batería de contadores divisionarios" o "contador general", para lo cual deberá tener en cuenta el Reglamento del Servicio de Suministro de Agua Potable a Domicilio de 18 de septiembre de 1989 (BOR nº 143, de 28/11/1989), y Código Técnico de la Edificación CTE.
- La instalación de contadores en batería se hará mediante aparatos fabricados para ello, los cuales serán de hierro fundido y hierro dulce, galvanizados después de haber sido construidos.
 - En los casos en que se instalen grupos de sobre elevación de acuerdo con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4, será obligatoria la instalación de un contador general antes de la entrada al depósito regulador, para aquellos servicios afectados por este sistema.
 - Los locales situados en los bajos de los edificios dispondrán de su propio contador individual, realizándose la derivación antes del contador general.
 - El servicio de Aguas Municipalizado podrá suministrar la presión disponible en cualquier punto de la red general a los promotores o profesionales que así lo soliciten.
 - La cámara o armarios donde irá alojado el contador general tendrá las dimensiones mínimas expresadas en el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua de 4 de febrero de 1991 (BOR nº 40, de 2/04/1991) y Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4.
 - Los alojamientos de las baterías de los contadores divisionarios, tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Altura 2 m., frente 0,80 m., a partir del punto más saliente de la batería con los contadores instalados, y 0,40 m. a cada uno de los contadores de la batería, además de reunir los requisitos señalados en el Reglamento del Servicio de Suministro de Agua Potable a Domicilio de 18 de septiembre de 1989 (BOR nº 143, de 28/11/1989), y Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4.
 - Todos los cuartos de contadores dispondrán de una puerta de acceso con cerradura normalizada por el Servicio de Aguas.
 - Las presentes condiciones se aplicarán sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Servicio de Suministro de Agua Potable a Domicilio de 18 de septiembre de 1989 (BOR nº 143, de 28/11/1989), (BOR nº 40, de 2/04/1991), Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4 y las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.
- k) Deberá resolverse de forma conjunta o separativa la red de evacuación de aguas pluviales y residuales, según el caso, debiendo realizarse el entronque mediante pozo normalizado con tapa, siendo el punto de unión con la red de saneamiento el que indique la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento.
- l) En caso de presentar el nuevo edificio medianerías al descubierto, deberá, como mínimo, revocarse con mortero de cemento hidrofugado y posterior pintura en colores similares a los de la fachada principal.

- m) Se deberá dotar a cada local de planta baja de una chimenea de evacuación de humos y olores que rematará 1,00 m. por encima de la cumbre del edificio o de los colindantes que fuesen más altos. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS3.
- n) No podrán iniciarse las obras sin que previamente se presente Informe favorable del Servicio de Arqueología del Gobierno de La Rioja, cuando fuera exigible conforme al planeamiento y normativa aplicables.
- o) Una vez finalizadas las obras, deberá solicitar de este Excmo. Ayuntamiento licencia de primera ocupación de éstas sin cuyo requisito no se podrán conceder los servicios al mismo.

Artículo 39. Ejecución de obras por fases autónomas.

1. El titular de la licencia urbanística, bien durante la tramitación del expediente de concesión de licencia o tras la concesión de esta, podrá proponer la ejecución de la misma en diversas fases autónomas. Esta ejecución por fases se admitirá siempre que éstas resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
2. Cuando la determinación de las fases de ejecución se apruebe con el proyecto básico, la licencia incluirá en su condicionado dichas fases, indicando los plazos para la presentación de los sucesivos proyectos de ejecución de cada una de ellas. El plazo de presentación del proyecto de ejecución de una fase no excederá de seis meses una vez finalizadas las obras de la fase anterior.

Artículo 40. Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación.

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:
 - a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente instrumento de equidistribución.
 - b) Que se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para equipamientos públicos y espacios libres de uso y dominio público.
 - c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
 - d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en cuantía suficiente para, garantizar la ejecución de las obras de la urbanización correspondiente, según lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - f) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.
2. La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, exigiéndose los mismos requisitos y certificados establecidos en el artículo anterior, así como obtenidos los enganches de las Compañías Suministradoras.
3. No obstante, en aquellos terrenos de Suelo Urbano No Consolidado, en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá del siguiente modo en relación con la licencia de obras:

- a) En los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos cuando le corresponda y una vez haya alcanzado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de equidistribución.
 - b) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán incluirse como anexo en el proyecto edificatorio.
 - c) Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considera previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. Asimismo, para los terrenos de Suelo Urbano Consolidado, deberá cumplirse lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta Normativa.

Artículo 41. Control de la ejecución de las obras.

1. 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.
2. Por los servicios municipales, en presencia de la parte responsable de las obras (promotor o constructor), se procederá a inspeccionar el estado actual de los servicios públicos que afecten a la parcela. De lo observado se levantará acta que firmarán las dos partes, con objeto de exigir la reposición de los servicios si éstos fueran dañados con la ejecución de las obras.
3. El contratista de las obras deberá avisar al Ayuntamiento, con suficiente antelación, sobre todos los aspectos relacionados con las afecciones a los servicios urbanos, ocupación de viales, etc. para la previsión o intervención oportuna de los servicios municipales. De igual modo procederá respecto a las compañías suministradoras de otros servicios ajenos a la competencia municipal (electricidad, gas, teléfono, etc.).

Artículo 42. Recepción de las obras de urbanización.

Ejecutadas las obras de urbanización conforme al Proyecto de urbanización aprobado, si fuera Suelo Urbano No Consolidado o Anexo de obras de urbanización de un proyecto de edificación, si se tratara de Suelo Urbano Consolidado, se procederá a la recepción de las obras de urbanización levantando el acta correspondiente, una vez solicitada la recepción por parte del promotor.

Artículo 43. Garantías en actuaciones de urbanización y en los proyectos de urbanización.

A) Garantías en actuaciones de urbanización

1. Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.).

Se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006.

El presupuesto de ejecución material mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:

$$P = Sv \times 0,75 \times M + Szv \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde PEM es el presupuesto en €; Sv la superficie del viario en m²; Szv la superficie de las zonas verdes en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo). A este importe se añadirá un 13% en concepto de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y el IVA correspondiente

En los supuestos de simultaneidad con la edificación la garantía será la establecida en el punto siguiente.

2. Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública.

Cuando se trate de obras de iniciativa privada, deberá constituirse una fianza equivalente al 100% del coste de reposición de la urbanización. Este coste se establecerá en base al presupuesto presentado por el promotor y como mínimo a la siguiente fórmula:

$$PEM = Srp \times 0,75 \times M + Szv \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde PEM es el presupuesto de ejecución material en €; Srp la superficie del pavimento a reponer en m²; Szv la superficie de las zonas verdes en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo). A este importe se añadirá un 13% en concepto de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y el IVA correspondiente

3. Obras complementarias a la edificación.

En las obras a realizar para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar se constituirá una fianza del 100% del coste de las obras, que se establecerá en base a formula del apartado primero. Si la urbanización es parcial, se computará el 50% para la pavimentación, el 25% para la red de saneamiento, el 10% para la red de distribución de agua potable y el 15% para las redes de electricidad y alumbrado público.

4. En el caso de que las obras de urbanización requieran la realización de derribos previos, este coste deberá incluirse en el cálculo de la garantía a presentar en el Ayuntamiento (€/m³), según se indica anteriormente.

B) Garantías en los proyectos de urbanización

1. Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística previstos en la legislación vigente, el promotor del Proyecto de Urbanización deberá constituir fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de estas.

2. La referida garantía, cuya cuantía se establece en el articulado del Plan General, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas en la normativa de contratación administrativa y deberá presentarse con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización, resultando su depósito requisito indispensable para la aprobación de este.

3. Las garantías presentadas que se correspondan con el 100% del presupuesto total de las obras serán devueltas en un 95% una vez se hayan recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento, quedando constituido el 5% restante en concepto de garantía definitiva por asimilación a la legislación de contratos vigente.

Las garantías que se correspondan con el 5% del presupuesto total de las obras serán devueltas si no resultaren responsabilidades una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

4. El plazo de garantía de las obras de urbanización será de un (1) año, a partir del acuerdo de la recepción de las obras de urbanización.

CAPITULO IV: RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

Artículo 44. Definición de declaración responsable y supuestos.

La declaración responsable es el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Artículo 45. Contenido de la declaración responsable.

1. En la declaración responsable los interesados deben manifestar por escrito, según modelo normalizado, que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el inicio, desarrollo y ejecución de actividades y obras a que se refieran, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento y ejercicio.
2. Entre tales requisitos, los interesados han de manifestar estar en posesión de la documentación administrativa y técnica exigibles cuando así corresponda, firmada por técnico competente de acuerdo con la normativa en vigor, así como el justificante de pago del tributo procedente cuando sea preceptivo.
3. A toda declaración responsable habrá de acompañarse, además, la siguiente documentación:
 - La que acredite la identidad del interesado.
 - La que acredite la representación en que se actúe, si fuera el caso.

Artículo 46. Presentación de la declaración responsable.

1. El procedimiento de las declaraciones responsables se iniciará mediante la presentación de un impreso, según modelo requerido por el Ayuntamiento, en función de la actuación de que se trate, que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los ciudadanos en su página web y sede electrónica.
2. La declaración responsable se presentará en cualquiera de los registros y oficinas mencionados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 47. Efectos de la presentación de la declaración responsable.

1. La presentación de la declaración responsable en el registro general del Ayuntamiento habilitará al declarante para el inicio y desarrollo de la actividad o servicio, así como la ejecución de la obra declarada, siempre que en la declaración consten todos los datos

requeridos para la misma, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas el Ayuntamiento.

2. Los interesados podrán acompañar los elementos de juicio que estimen convenientes para precisar y completar los datos del modelo de declaración responsable, los cuales deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan.
3. La persona que realice la declaración se obliga a conservar la documentación justificativa de los elementos y requisitos declarados en el establecimiento en el que ejerza la actividad y a ponerla en su momento a disposición del Ayuntamiento si fuera requerida para llevar a cabo actuaciones de comprobación o inspección.
4. En el supuesto de que la declaración responsable se hubiera presentado sin hacer constar los datos requeridos, se solicitará su subsanación en la fase de comprobación por parte del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En este caso la eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta el momento en que queden subsanados los datos omitidos.
5. Si transurre el plazo otorgado para la subsanación sin que ésta se haya producido, se dictará resolución por el órgano competente en la que se hará constar dicha circunstancia y se declarará la ineficacia de la declaración responsable y, en su caso, el cese en el ejercicio de la actividad.
6. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato o manifestación de la declaración responsable o su no presentación ante el Ayuntamiento determinará la imposibilidad de iniciar, desarrollar o ejecutar la actividad, servicio u obra desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

El Ayuntamiento, en tales supuestos, dictará resolución en la que declarará la concurrencia de las circunstancias indicadas y podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio, desarrollo o ejecución de la actividad, servicio u obra correspondiente, así como la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante el plazo de dos meses, salvo que normativa de orden superior disponga un plazo menor.

7. Cuando se presente declaración responsable con respecto al inicio o desarrollo de una actividad, o ejecución de obras o instalaciones excluidas del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, se dictará resolución motivada en la que se declarará la inadmisibilidad de dicha declaración responsable con el consiguiente pronunciamiento expreso sobre la imposibilidad de inicio del ejercicio del derecho o actividad o ejecución de obra sin la previa obtención de la preceptiva licencia.
8. En cualquier momento, tras la presentación de la declaración responsable, podrá requerirse al interesado que aporte al expediente administrativo o exhiba la documentación que haya declarado poseer, así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la actividad o de las obras ligadas a la actividad.

Artículo 48. . Control de actividades sujetas a declaración responsable.

La presentación de una declaración responsable no prejuzga en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la actividad, servicio u obra a la normativa aplicable, ni limita el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección y sanción y, en general, de control que al Ayuntamiento atribuya la normativa aplicable.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 49. Definición de comunicación previa.

Es el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.

Artículo 50. Contenido y presentación de la comunicación.

1. En la comunicación los interesados deben manifestar por escrito, según modelo requerido por el Ayuntamiento, puesto a disposición de los ciudadanos en la web municipal y sede electrónica, sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, incluida la declaración de disponer del justificante del pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.
2. A toda comunicación se acompañará la siguiente documentación:
 - La que acredite la identidad del interesado.
 - La que acredite la representación en que se actúe, si fuera el caso.
 - Justificante del abono de los tributos correspondientes.
3. La comunicación se presentará en cualquiera de los registros y oficinas mencionados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Los efectos de la presentación de la comunicación se remiten a lo establecido para la declaración responsable.
5. La presentación de una comunicación no prejuzga en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la actividad, servicio u obra a la normativa aplicable, ni limita el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección y sanción y, en general, de control que al Ayuntamiento atribuya la normativa aplicable.

Artículo 51. Tramitación conjunta.

Cuando hayan de realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o servicio o en el mismo local en que éstos se desarrollan, las declaraciones responsables y comunicaciones que procedan se tramitarán de forma conjunta.

Artículo 52. Error en la elección de las actuaciones.

1. Cuando alguna de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo no tuviera encaje específico en alguno de los supuestos establecidos en estas normas, se aplicará el procedimiento de concesión de licencia.
2. El error en que pueda incurrir el interesado a la hora de asignar la obra o actividad que pretende llevar a cabo en alguno de los regímenes de licencia, declaración responsable o comunicación no será obstáculo para su tramitación, siempre que de su contenido se deduzca su verdadero carácter. En tal caso, el Ayuntamiento lo tramitará, dándole al escrito en cuestión el carácter que le corresponda, lo que se notificará al interesado con expresión de los efectos derivados de tal circunstancia y de la documentación que, en su caso, sea

precisa para continuar su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

SECCIÓN 3ª. CONTROL POSTERIOR

Artículo 53. Objeto y plazo del control posterior.

1. Las facultades de control del Ayuntamiento estarán constituidas por todas las actuaciones de los servicios municipales que se estimen convenientes para constatar los siguientes extremos:
 - a) La exactitud y precisión de los datos aportados en la declaración responsable o comunicación.
 - b) La veracidad de cualquier dato o manifestación que se incluya en una declaración responsable o comunicación.
 - c) La veracidad de cualquier documento que acredite los requisitos.
 - d) La adecuación de la actividad efectivamente llevada a cabo a los datos aportados en la declaración responsable o comunicación.
2. El procedimiento de control posterior tendrá una duración máxima de tres meses.

Artículo 54. Fases del procedimiento de control: comprobación e inspección.

1. Se entiende por comprobación la constatación por parte de los servicios técnicos de que la actividad declarada se encuentra dentro de los supuestos sujetos a declaración responsable o comunicación y de que cumple con los requisitos exigidos para el desarrollo de la actividad o la ejecución de la obra.
2. Se entiende por inspección la verificación *in situ* de lo manifestado en la declaración responsable o comunicación y en la documentación acreditativa de los requisitos.

Artículo 55. Fase de comprobación.

1. En la fase de comprobación se procederá al examen documental tanto del contenido del documento de la propia declaración responsable, como de la documentación que la acompañe. Las deficiencias o incumplimientos de los requisitos documentales siempre tendrán el carácter de subsanables, salvo que la actividad declarada o la obra ejecutada no se encuentre entre los supuestos sujetos a declaración responsable o comunicación.
2. De la fase de comprobación podrán derivarse los siguientes resultados:
 - A) La actividad declarada o, en su caso, la obra ejecutada no se encuentra entre los supuestos sujetos a declaración responsable o comunicación. Previo informe técnico en el que se haga constar dicha circunstancia se requerirá al interesado para que en plazo de diez días alegue y presente los documentos que estime oportunos, se dictará resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable o comunicación y concediendo plazo para la solicitud de la correspondiente licencia, al tiempo que se ordenará la suspensión cautelar de la actividad.
 - B) La documentación es jurídicamente correcta o se aprecian pequeñas deficiencias subsanables: se continuará con el procedimiento de control posterior a través de la fase de inspección.
 - C) La documentación es incorrecta: se concederá al interesado un plazo para subsanar las

deficiencias o incumplimientos que será razonable y breve, a fin de minimizar el perjuicio. Se advertirá al interesado que, de no proceder a la subsanación de deficiencias o si éstas resultaran insubsanables, podrá dictarse resolución decretando la ineficacia de la declaración responsable o, en su caso, comunicación y ordenando el cierre definitivo del establecimiento.

3. A fin de agilizar el procedimiento, las deficiencias o requisitos subsanables se comunicarán, en la medida de lo posible, en el momento de realizar la inspección.

Artículo 56. Fase de inspección.

1. Una vez comprobado que la declaración responsable o comunicación previa y su documentación se ajustan a la normativa, se procederá a verificar in situ la actividad o la obra, siempre que esté en funcionamiento o en ejecución, levantándose al efecto la correspondiente acta de inspección.
2. Las inspecciones, durante el desarrollo de la actividad, podrán ser iniciadas bien de oficio por parte de los servicios municipales competentes, bien previa denuncia formulada por tercero, con el objeto de comprobar la veracidad de los hechos denunciados.
3. De la actuación de inspección se levantará acta, que tendrá en todo caso la consideración de documento público y tendrá el valor probatorio correspondiente de los procedimientos sancionadores, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan aportar los administrados.
4. El acta de inspección deberá contener, al menos, los siguientes extremos:
 - Identificación del titular de la actividad y/o la obra.
 - Identificación del emplazamiento y de la actividad.
 - Fecha y hora de la inspección, identificación de las personas del Ayuntamiento actuantes y de las que asistan en representación del titular de la actividad, en su caso.
 - Descripción sucinta de las actuaciones realizadas y de cuantas circunstancias e incidencias se consideren relevantes.
 - Constancia, en su caso, del último control realizado.
 - Incumplimiento de la normativa en vigor que se hayan inicialmente detectado.
 - Manifestaciones realizadas por el titular de la actividad o de la licencia, siempre que así lo solicite.
 - Otro tipo de observaciones relacionadas con el objeto del acto de inspección.
 - Firma de asistentes o identificación de aquéllos que se hayan negado a firmar el acta.
5. El acta de inspección podrá ser:

A) Favorable: en el caso de que la actividad declarada y comprobada se ejerza de acuerdo con la normativa y los requisitos que le son exigibles.

En el acta favorable de inspección, cuya copia se entregará al interesado, se harán constar si existieran pequeños defectos subsanables resultantes de la comprobación documental y se concederá un plazo de subsanación del que se dejará constancia en la propia acta.

Transcurrido el plazo concedido, y subsanadas las deficiencias, se harán constar con la emisión de informe del técnico que hubiera realizado el acta de inspección, y se dictará Resolución acordando el archivo del expediente.

Si una vez transcurrido el plazo concedido no se hubiera procedido a la subsanación, se dictará Resolución declarando la ineficacia de la declaración y consiguiente imposibilidad de continuar la actividad dictará resolución de eficacia de la declaración y de terminación del procedimiento, siendo objeto de sanción el incumplimiento de la obligación de subsanar.

B) Desfavorable: en el caso de que la actividad muestre irregularidades sustanciales.

- En el caso de acta de inspección desfavorable se harán constar los motivos de esta y las medidas correctoras que deban adoptarse, concediendo al interesado un plazo de diez días para su corrección, produciéndose automáticamente la suspensión cautelar de la actividad, en tanto no se acredite la realización de las medidas ordenadas.
- Transcurrido el plazo y acreditada la realización de medidas correctoras, se levantará acta declarando la eficacia de la declaración responsable y dando por terminado el procedimiento, y se dictará Resolución acordando el archivo del expediente.
- Terminado el plazo para la adopción de las medidas correctoras señaladas, se procederá a realizar una nueva inspección. Si no hubieren sido resueltos los incumplimientos, se elaborará un informe técnico y un informe jurídico con propuesta de cese de la actividad por incumplimiento, así como propuesta de resolución declarando concluido el procedimiento de inspección y ordenándose el cese inmediato de la actividad en su totalidad o en la parte que proceda dando traslado de dicha resolución a la inspección urbanística y a la policial.
- En el caso de que las deficiencias relacionadas en el acta de inspección fueran insubsanables, se resolverá sobre el cese efectivo de la actividad, haciéndose constar la condición de insubsanable de manera expresa en el acta de inspección.
- El acta de inspección desfavorable también podrá levantarse cuando se hayan comprobado y detectado los hechos referidos en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas procediendo conforme a lo allí establecido.
- Se podrá conceder de oficio o a petición de interesado una ampliación del plazo establecido para la adopción de medidas correctoras, que no excederá de la mitad de este, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero.

SECCIÓN 4ª. ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES COMUNICADAS

Artículo 57. Ámbito material de las actuaciones comunicadas.

1. Las instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo, sobre edificios y construcciones, siempre y cuando las actuaciones necesarias no requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación.

2. La instalación de puntos de recarga energética, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.

3. La agrupación de parcelas, que deberá ser comunicada al Ayuntamiento previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Se somete a declaración responsable la ejecución de **obras menores en actividad con licencia vigente** englobadas dentro de las actividades de la **Ley 12/2012**, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del **comercio** y de determinados servicios.

5. . Obras menores a realizar que :

* NO tienen impacto en el Patrimonio histórico-artístico.

* NO suponen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

* NO requieren de la redacción de un Proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

* NO son competencia ni requieren el control previo de la Comunidad Autónoma de la Rioja.

* NO se encuentran en edificios que no se ajusten a la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico, y en concreto, NO están declarados Fuera de Ordenación.

- * NO se trata de obras calificadas como de carácter provisional por estar permitidas por la legislación sectorial y el planeamiento urbanístico y que hayan de cesar y, en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.
- * NO afectan a la estructura portante de los edificios, incluida la afección a escaleras y la construcción de entreplantas, o a los elementos comunes de los mismos (salvo las obras en fachadas, cubiertas e instalaciones que se consideren obras menores).

CAPITULO V: INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD

SECCIÓN 1ª. INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD MEDIANTE LICENCIA AMBIENTAL

Artículo 58. Licencia ambiental.

1. Se define la licencia ambiental como la resolución dictada por el órgano ambiental municipal con carácter preceptivo y previo al funcionamiento de las actividades e instalaciones nuevas o que supongan un cambio sustancial a las ya instaladas, susceptibles de originar daños al medio ambiente y entorno urbano, la seguridad o la salud pública y en el patrimonio histórico.
2. Se requerirá para aquellas actividades o instalaciones establecidas en el Anexo III del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, o normativa que la sustituya.
3. El procedimiento para su concesión y la documentación a aportar se sujetará necesariamente a las reglas contenidas en el artículo 21 de la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.
4. En los casos de reforma o ampliación se requerirá la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación. Asimismo, la descripción del proyecto técnico no se limitará a la zona ampliada o reformada, debiendo considerar la actividad en su conjunto.
5. Los cambios de titularidad y ceses de actividades se tramitarán como una comunicada previa siempre que se mantengan las condiciones originales de la licencia para la que se concedió.

Artículo 59. Licencia conjunta ambiental y de obras.

1. Cuando la actividad sujeta a licencia ambiental requiera la ejecución de obras se procederá a la tramitación conjunta de ambas, bajo licencia conjunta ambiental y de obras. Dichas obras se someterán excepcionalmente a licencia urbanística, aún en el supuesto de poder acogerse su ejecución al régimen de comunicación.
2. El proyecto de actividad y de obra deberá contener:

2.1. En lo relativo a la actividad:

- Memoria ambiental descriptiva y justificativa de la instalación o actividad, su incidencia en el medio, las técnicas de prevención y las medidas correctoras de los efectos negativos sobre el medio ambiente. En ella se detallarán:
 - a. Las características de la actividad o instalación
 - b. Informe de situación del suelo donde se asentará la instalación o se desarrollará la actividad
 - c. Su incidencia en el medio ambiente y, en particular, los recursos naturales, materias, sustancias o energía empleadas en la instalación
 - d. Los residuos y emisiones contaminantes
 - e. Las molestias que pudiera causar a los habitantes de la localidad por ruidos, calor, vibraciones, olores u otros

- f. Las técnicas de prevención y las medidas correctoras de los efectos negativos sobre el medio ambiente
- La documentación que fuera preceptiva para la obtención de las autorizaciones o licencias según la legislación vigente en materia de prevención de incendios, protección de la salud, generación de residuos y vertidos y emisiones a la atmósfera
Esta documentación podrá sustituirse mediante la aportación de las propias autorizaciones o licencias o del justificante de haberse solicitado ante los órganos competentes
 - Los datos que a su juicio deben quedar amparados por el régimen de confidencialidad durante la tramitación de procedimiento, de conformidad con la legislación vigente
 - Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y medio ambiental municipal aplicable
 - En su caso, nivel de presión sonora máximo que se alcanzará en el interior de la actividad
 - En su caso, características de los materiales aislantes empleados

2.2. En lo relativo a las obras:

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación así como a la documentación señalada en el artículo que regula la licencia de obras de edificación.

SECCIÓN 2ª. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA

Artículo 60. Declaración responsable de apertura de actividad (Ley 6/2017).

Las declaraciones responsables de apertura de actividad sometidas a la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y su desarrollo reglamentario, atenderán a los siguientes preceptos:

1. Con esta declaración se habilita desde el día de su presentación, la puesta en marcha o el inicio de la actividad sometida a licencia ambiental, autorización ambiental integrada o evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección previstas reglamentariamente, siempre que vaya acompañada de la documentación señalada en el apartado 5 de este artículo. No será necesario presentar esta declaración responsable cuando, de conformidad con la normativa urbanística, la instalación esté sujeta a licencia de primera ocupación.
2. Será suscrita por el titular de la licencia y por el técnico responsable del proyecto en la que se manifestará la adecuación de la obra ejecutada y de la implantación de la actividad a las exigencias derivadas de la licencia previa concedida.
3. Previamente a su presentación, el interesado deberá haber efectuado las obras e instalaciones eléctricas, acústicas, y de seguridad industrial que sean procedentes en función de la actividad a desarrollar, habiendo obtenido las autorizaciones o formuladas las comunicaciones legalmente exigibles por la normativa sectorial aplicable a la actividad.
4. Se deberá comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación en la actividad o cambio de su titular, salvo en los casos previstos reglamentariamente. Cuando la modificación implique un cambio de régimen de intervención ambiental, el titular deberá solicitar del órgano competente la licencia ambiental, la evaluación de impacto ambiental o bien la autorización ambiental integrada. En este supuesto, no podrá llevarse a efecto la modificación en tanto no se haya concedido el nuevo instrumento de intervención ambiental.

5. Documentación a aportar:

- Instancia normalizada de declaración responsable de apertura de actividad sujeta a licencia ambiental, suscrita por el promotor y el técnico responsable del proyecto acompañada de la documentación establecida en el artículo 44 del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I Intervención Administrativa” de la Ley 6/2017 o normativa que la sustituya
- Documentación acreditativa de la representación, en su caso
- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la declaración responsable
- Documentación enumerada en la concesión de licencia ambiental, en su caso.

Artículo 61. Declaración responsable de apertura de actividades comerciales minoristas y determinados servicios según la Ley 12/2012.

1. Será exigible declaración responsable de apertura para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales minoristas y servicios previstas en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, o normativa básica que la sustituya, realizadas a través de establecimientos permanentes, así como la ejecución de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar dichas actividades cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y cuya superficie útil de exposición y venta al público sea igual o inferior a 1.000 metros cuadrados.
2. No obstante, quedan al margen de la regulación contenida en la Ley 12/2012, las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
3. Documentación exigible en todo caso:
 - Modelo de declaración responsable de apertura
 - Documentación acreditativa de la representación, en su caso
 - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la declaración responsable
 - Fotocopia del Alta o variación en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
4. Cuando se precise la ejecución de obras de adecuación, se precisará, además:
 - Presupuesto detallado de la obra
 - Justificante del pago del ICIO
 - Justificante del depósito de la fianza, en su caso
 - Croquis de fachada con letrero, en su caso
 - Croquis de planta del local, en su caso
5. Con carácter voluntario se podrá aportar:
 - Certificado técnico/proyecto técnico
 - Documentación acreditativa de los extremos que se declaran, la cual debe poseer para la inspección

Artículo 62. Resto de actividades sometidas a declaración responsable de apertura.

1. Se exigirá declaración responsable de apertura en los siguientes casos:

- Actividades, que de conformidad con el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, estarían sometidas a previa licencia ambiental, pero que por estar por debajo de determinados parámetros predeterminados en una orden aprobada por el titular de la consejería competente en materia de medio ambiente se considere que pueden producir una escasa incidencia en el medio ambiente o en la salud de las personas.
- Explotaciones ganaderas extensivas, incluida la apicultura, que no incluyan edificaciones para el establecimiento temporal o continuado del ganado y cumplan con la normativa sectorial correspondiente, incluidas las distancias a explotaciones.
- Actividades que no encontrándose incluidas en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, tienen una escasa incidencia en el medio ambiente o en la salud de las personas por lo que no precisan tramitación previa de licencia ambiental.
- Actividades de instalación de telecomunicaciones, según su normativa sectorial de aplicación.
- Cuando desde el punto de vista ambiental sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, la autorización ambiental integrada o la licencia ambiental para la puesta en marcha de un proyecto, instalación o actividad, en cuyo caso el inicio de la actividad quedará supeditado a la presentación de la declaración responsable de apertura por parte del promotor y del técnico responsable del proyecto, en la que manifestará la adecuación de la obra ejecutada a las exigencias impuestas derivadas de la evaluación de impacto ambiental, la autorización ambiental integrada o la licencia ambiental.

2. Documentación mínima exigible:

- Modelo de Declaración Responsable de Apertura
- Documentación acreditativa de la representación, en su caso
- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la declaración
- En los modelos normalizados existentes en la página web y sede electrónica del Ayuntamiento se detallará cualquier otra documentación que se considere precisa para la tramitación del expediente, en atención al tipo de actividad a implantar

SECCIÓN 3ª. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 63. Cambio de titularidad de licencia urbanística o ambiental.

1. Están sometidas al régimen de comunicación previa el cambio de titularidad de las licencias urbanísticas y ambientales.

2. En el supuesto de cambio de titularidad del ejercicio de las actividades sometidas a licencia ambiental, el nuevo titular deberá comunicarlo al Ayuntamiento de Arrúbal en el plazo de tres meses a contar desde la formalización de la transmisión. En el caso de locales destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas el cambio de titularidad requerirá también la comunicación previa a la Consejería competente por razón de la materia, así como documentación justificativa de tener suscrito un contrato de seguro que cubra el riesgo de responsabilidad civil por daños a los participantes, asistentes y a terceros.

3. Documentación exigible:

- Comunicación normalizada en la que se manifieste la cesión de los derechos de la licencia, que no ha habido modificación de la obra, actividad ni instalaciones y que se mantienen las condiciones recogidas en proyectos o certificados referidos anteriormente, con firme del titular de la licencia y del nuevo solicitante (transmisor y transmitente)
- Documentación acreditativa de la representación, en su caso:
- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la comunicación
- En caso de establecimiento de espectáculos públicos y actividades recreativas, se aportará documentación justificativa de tener suscrito un contrato de seguro que cubra el riesgo de responsabilidad civil por daños a los participantes, asistentes y a terceros

4. La licencia ambiental surtirá efecto también a favor de quienes, por cualquier causa, sucedan en la titularidad de la instalación o actividad objeto de aquélla. A tal efecto, deberá comunicarse al alcalde el cambio de titularidad en un plazo de tres meses.

Las condiciones aplicables son las siguientes:

- Que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió licencia inicial, ni las medidas correctoras impuestas.
- Están exceptuadas el traspaso de actividades sometidas a licencia ambiental que no reúnan las condiciones establecidas en la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.
- El traspaso de actividades e instalaciones que no reúnan las condiciones establecidas la legislación medioambiental y normas sectoriales de aplicación en La Rioja, el cambio de titularidad requerirá la previa tramitación de la licencia ambiental, lo cual será exigido a los interesados.
- En el caso de actividades molestas por ruidos, se aportará certificado, suscrito por técnico competente y visado, de la adecuación a la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente, con el conforme del interesado.

Artículo 64. Cambio de actividad para locales con licencia vigente.

Está sometido al régimen de comunicación previa el cambio de actividad para locales con licencia vigente siempre que concurren la totalidad de los siguientes requisitos:

- El cambio se producirá tan solo entre actividades inocuas o cuando se trate del paso de una actividad o instalación sujeta a licencia ambiental y de apertura a otra inocua.
- La nueva actividad deberá estar comprendida como un uso característico o compatible en la ficha correspondiente del Plan General Municipal.
- El cambio podrá realizarse por este régimen cuando no sea preciso ejecutar obras o bien cuando éstas queden sujetas al régimen de comunicación previa.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de Edificación DB-SI y DB-SUA.

Artículo 65. Apertura de despachos profesionales.

Está sometido al régimen de comunicación previa la apertura de despachos profesionales, incluyendo tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas, estén unidos o no a la vivienda de su titular.

Cuando debido a la actividad a desarrollar se exija una autorización o visado previo, éste se

aportará junto con la solicitud.

La apertura de despachos profesionales quedará exceptuada del régimen de comunicación previa siendo necesaria licencia ambiental cuando esté prevista la instalación de equipos, maquinaria o utillaje especial que puedan causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes.

Artículo 66. Actividades inocuas.

Están sometidas al régimen de comunicación previa las actividades inocuas, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

- Que no pueda considerarse que se trata de una actividad o instalación sujeta a licencia ambiental, ni precise de medidas correctoras.
- Que no precise obras de adaptación, acondicionamiento, etc., salvo que se trate de obras sujetas a régimen de comunicación previa.
- La actividad deberá estar comprendida como un uso característico o compatible en la ficha correspondiente del Plan General Municipal. Se aportará un plano del local, describiendo el espacio destinado a la actividad.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de Edificación DB-SI y DB-SUA.
- Cuando, debido a la actividad a desarrollar, se exija una autorización o visado previo, éste se aportará junto con la solicitud.

CAPITULO VI: DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª. DEBERES LEGALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 67. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, solares, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 197 de la LOTUR:
 - a) 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 la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirá 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.
 - b) Las obras que 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 la presente Normativa.
3. 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.
4. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y cargo de la entidad promotora de aquélla.
5. No podrán dictarse órdenes de ejecución en edificios en ruina declarada, excepto si están incluidos en el Catálogo de este Plan General.
6. Las órdenes de ejecución no eximirán del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, según la actuación de que se trate, según se contiene en las presentes Normas, para que el Ayuntamiento efectúe su adecuación a lo ordenado.
7. Concluidas las obras objeto de orden de ejecución, el Ayuntamiento girará visita de inspección para comprobar la exacta ejecución de lo ordenado.

Artículo 68. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior 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.

En los Sectores o Unidades de Ejecución, industriales, residenciales o terciarios (ejecutados o que se ejecuten con posterioridad a la aprobación de este Plan General), podrá correr a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, a cuyo efecto se constituirán las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación.

En todo caso, la conservación de las urbanizaciones particulares correrá a cuenta de sus propietarios. Se entienden por tales aquellas que corresponden a viales privados.

En las urbanizaciones, cualquiera que sea su uso y tipología edificatoria, que resulten como consecuencia de la transformación del Suelo Urbanizable No Delimitado en Suelo Urbanizable Delimitado también podrá correr a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, a cuyo efecto se constituirán las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación, según se establece en esta Normativa.

b) En construcciones:

- **Condiciones de seguridad:** Las edificaciones deberán mantener 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, defendiéndose 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.

Los sótanos que recaigan bajo un espacio libre, sea éste público o privado, deberán estar suficientemente impermeabilizados para evitar filtraciones, constituyendo ésta una obligación en todo caso del propietario del sótano.

- **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 insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

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

- **Condiciones de ornato:** Las edificaciones e instalaciones deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato público. En concreto, deberán mantenerse en perfectas condiciones los acabados de fachada de cualquier tipo, incluso la pintura sus fachadas, vallados, puertas, ventanas y balcones, limpias de grafitis y otros elementos prohibidos por las condiciones estéticas que establece el correspondiente

Título de esta Normativa. Serán exigibles todas y cada una de las mencionadas condiciones estéticas.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior se aplicarán a las estructuras de obras abandonadas y a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 69. Órdenes de ejecución para la conservación.

1. El Ayuntamiento u otros organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o cultural, la ejecución de las obras de conservación y de reforma en los siguientes casos, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 198 de la LOTUR:
 - a) 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.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de esta. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, tenido en cuenta el incremento del valor del inmueble, y se complementarían o se sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento o, en su caso, la Entidad ordenante, cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 70. 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 sobre arrendamientos.

SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DE SOLARES

Artículo 71. Contenido del deber de conservación.

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

1. **Vallado:** Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en perfectas condiciones de pintado.
2. **Tratamiento de las superficies:** Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. **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, o pueda provocar riesgo de incendio.

CAPITULO VII: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 72. Solicitud y procedencia de la declaración.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 199 de la LOTUR.
2. Las solicitudes de demoliciones y derribo de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o mediante denuncia de particular.
3. Con la solicitud se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Proyecto Técnico de derribo visado suscrito por técnico competente.
 - b) Aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visadas por los colegios profesionales correspondientes.
4. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora del patrimonio edificado, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes.
5. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación del proyecto de derribo. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a efectos de presentación de documentos.

Artículo 73. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales.

1. Incurren en la consideración "agotamiento generalizado de los elementos estructurales o principales" a los efectos del artículo 199.2.b de la LOTUR, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión.
2. Elementos estructurales principales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente conocida.

Artículo 74. Obras de consolidación y conservación.

1. Son obras de consolidación y conservación a los efectos del artículo 199.2.a de la LOTUR las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquello que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:
 - a) 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 estas.
 - b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original, si existiere.

- c) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.
 - d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de esta, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de construcción del Colegio de Arquitectos de La Rioja.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10 (10), ni superior a trescientos (300).

Artículo 75. Relación con la ordenación.

1. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que obligue a la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos y se practique en ejecución de éstos.
2. Sin embargo, a los efectos de lo establecido en el artículo 199.2.c de la LOTUR, el edificio se entenderá que incurre en ese supuesto de estado ruinoso si precisa la realización de obras que exceden de las permitidas en la situación concreta de fuera de ordenación en la que se encuentra, según lo previsto en los artículos correspondientes de esta Normativa y salvo lo dispuesto en el Título IV respecto a la Protección de los Bienes incluidos en el Catálogo de este Plan General.

CAPITULO VIII: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 76. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado deberá cumplir los deberes urbanísticos para ejercer las diferentes facultades de ese carácter en los siguientes plazos:

1. Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en éste. En caso contrario, será el que señale el presente Plan General.
2. Para el cumplimiento de los expresados deberes en planes especiales de reforma interior y unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano, será el determinado en las fichas correspondientes y en el programa de actuación.
3. Para la conversión de parcelas de suelo urbano consolidado en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en Suelo Urbano, será de **ocho años** a partir de la vigencia de este Plan General. El ayuntamiento podrá prorrogar este plazo por causa justificada
4. Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de este Plan General merezcan la condición de solar, será de ocho años a contar desde ese momento. El ayuntamiento podrá prorrogar este plazo por causa justificada
5. Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo correspondiente de la presente Normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

TÍTULO III: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO I: DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 77. División del suelo en razón de su clasificación.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General para las distintas áreas, se distinguen:

1. El Suelo Urbano, que se divide en:
 - a) Consolidado
 - b) No Consolidado
2. El Suelo Urbanizable, que se divide en:
 - a) Delimitado
 - b) No Delimitado
3. El Suelo No Urbanizable, que se divide en:
 - a) Genérico
 - b) Especial

La definición de cada una de estas clases de suelo se realiza de conformidad con las determinaciones de los artículos 41, 42, 45, 46, 54 y 55 de la LOTUR.

Artículo 78. División del suelo en razón de su calificación y usos globales.

1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo. En el Plan General, esta calificación global consta para el Suelo Urbano en las Fichas de Ordenación de los distintos ámbitos; y para el Suelo Urbanizable Delimitado, y para las zonas de suelo urbano remitidas a planeamiento de desarrollo, en las Fichas de cada Sector.

La calificación global se conforma también con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 63.b de la LOTUR y la delimitación de las áreas del Suelo No Urbanizable preceptuadas en el artículo 63.e del mismo texto legal.

Comprende los siguientes usos globales:

- a) **Con aprovechamiento lucrativo:**
 - Residencial
 - Actividad Económica
- b) **Sistemas Generales y Dotaciones Locales:**

- De Comunicaciones
- De Espacios libres
- De Infraestructuras Energéticas
- De Equipamiento comunitario
- De Instalaciones básicas

c) **Usos propios del Suelo No Urbanizable.**

2. La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de este Plan General para el Suelo Urbano de ordenación directa, y del planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable y las áreas de Suelo Urbano de planeamiento remitido.

3. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, en razón a las calificaciones global y pormenorizada de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera, los usos pueden ser:

- a) Se considera **Uso Característico** el dominante en cada zona de ordenación.
- b) Se considera **Uso Compatible** aquél que puede coexistir con el característico.
- c) Se considera **Uso Prohibido** aquél que no puede coexistir con el característico.

Todos ellos se especifican en la ficha correspondiente o en planos.

a) **En Suelo Urbano:**

- **Ámbitos de ordenación directa.** Ordenados pormenorizadamente. Se podrán desarrollar con determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate, sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- **Ámbitos de planeamiento incorporado.** Caracterizados por incorporar a este Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de sus documentos de planeamiento (Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle) y gestión, aprobados o en trámite de aprobación.
- **Ámbitos de planeamiento remitido.** Son aquellos para los que este Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien de ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

b) **En Suelo Urbanizable Delimitado:**

- Sectores sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

c) **En Suelo Urbanizable No Delimitado:**

- Este Plan General contiene los requisitos y condicionantes para su delimitación y transformación en Suelo Urbanizable Delimitado.

d) **En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:**

- Se podrán desarrollar mediante Planes Especiales sin necesidad de remisión expresa.
1. La Delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Clasificación de suelo, calificación y ámbitos de ordenación en Suelo Urbano. Edificios Protegidos.

Artículo 79. . División del suelo en razón a la gestión urbanística.

1. El Plan General determina y prevé los siguientes supuestos:
 - a) Terrenos del **Suelo Urbano Consolidado** de actuación directa, no incluido en Unidades de Ejecución.
 - b) Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, en **Suelo Urbano Consolidado** para realización de procesos de renovación o reforma interior, esté ordenado pormenorizadamente o remitida su ordenación a la aprobación de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle (Áreas de Planeamiento Remitido).
 - c) Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, en **Suelo Urbano No Consolidado**.
 - d) Unidades de Ejecución para la gestión en **Suelo Urbanizable Delimitado** que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General con la aprobación del Plan Parcial.
 - e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en Unidades de Ejecución.
2. El Plano de Gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en Suelo Urbano.
3. Las Unidades de Ejecución podrán contenerse en el Plan General o delimitarse con posterioridad con la aprobación del planeamiento remitido (Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o Plan Parcial, según la clase de suelo), o delimitarse o modificarse su delimitación con posterioridad a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, según el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LOTUR. La modificación de una delimitación existente en el Plan General o la delimitación *ex novo* en ningún caso supondrá modificación del Plan General.

CAPITULO II: SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

Artículo 80. Sistemas Generales.

1. La estructura general y orgánica del territorio está integrada, además de por los usos globales e instalaciones fundamentales, por los siguientes sistemas generales.

a) Sistema General de Comunicaciones

- Comunicaciones viarias
- Comunicaciones red vías pecuarias
- Telecomunicaciones

b) Sistema General de Espacios libres

c) Sistema General de Infraestructuras Energéticas

d) **Sistema General de Equipamiento Comunitario.** El Plan General divide el equipamiento comunitario en:

- Genérico. Comprende los siguientes:
 - Administrativo
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Cultural
 - Docente e investigación
 - Recreativo y espectáculos
 - Religioso
 - Protección y Seguridad
 - Cementerios
 - Servicios urbanos
 - Deportivo

- Deportivo

e) **Sistema General de Instalaciones Básicas.** Se han señalado con grafismos en Planos, ciñéndose a su situación actual. Su carácter no es dimensional.

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento de vertidos
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
- Suministro de energía eléctrica
- Comunicación social

2. La alteración sustancial de alguno de los Sistemas Generales determinará la Revisión o Modificación del Plan General.

Artículo 81. Sistemas Locales.

1. Tienen la consideración de Sistemas Locales en este Plan General:

- a) Sistema viario local
- b) Espacios Libres Públicos
- c) Equipamiento
- d) Estacionamientos

2. La definición de los mismos se realiza por exclusión, de forma que constituyen Sistemas Locales los que no tienen la consideración de Sistemas Generales.
3. La ordenación de los Sistemas Locales que se haga en Planes Especiales o Planes Parciales deberá ser coherente con los Sistemas Generales.
4. Tendrán la consideración de Sistemas Locales las reservas de suelo que en cada Sector establece el artículo 75.2.d de la LOTUR.

Artículo 82. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.

1. El Ayuntamiento de Arrúbal podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas municipales por cesión obligatoria, expropiación, ocupación directa o convenios urbanísticos que recojan estas modalidades, conforme lo establecido en los artículos 164 a 170 de la LOTUR.
2. Otras administraciones podrán utilizar la expropiación dentro de sus competencias, principalmente en Suelo No Urbanizable, para dotaciones de ámbito funcional superior al municipal.
3. En caso de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable que deban adelantarse a la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse y suscribirse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renuncia a los derechos aparejados a la titularidad hasta el momento de la ejecución de la unidad en que estén incluidos o adscritos esos terrenos.
4. Cuando se actúe por ocupación directa en Suelo Urbanizable, la Administración podrá materializar los aprovechamientos correspondientes a los titulares del terreno afectados por Sistemas Generales en Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable con cargo a su 10% de cesión.

Artículo 83. Titularidad y afectación del suelo.

1. El suelo que el Plan General afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración, por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa del dominio, incluida la expropiación forzosa, la ocupación directa, o cesión gratuita en los casos que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará siendo de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.
2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de concesión del dominio público respecto de aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

CAPITULO III: INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 84. Situaciones fuera de ordenación.

Se consideran en situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones existentes, disconformes con el planeamiento o situados en ámbitos sujetos a un desarrollo urbanístico posterior. Pueden identificarse cinco supuestos:

- a) Disconformidad con las alineaciones en suelo urbano consolidado
- b) Disconformidad con otras determinaciones en suelo urbano consolidado
- c) Edificios situados en suelo urbano no consolidado
- d) Edificios situados en suelo urbanizable delimitado
- e) Edificios disconformes con el planeamiento situados en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado

Artículo 85. Obras y actividades autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

En los edificios situados fuera de ordenación, podrán autorizarse las siguientes obras y usos.

- a) Disconformidad con las alineaciones en suelo urbano consolidado. Únicamente podrán realizarse pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. No podrá modificarse el uso del inmueble ni cambiar la titularidad de las actividades existentes
- b) Disconformidad con otras determinaciones en suelo urbano consolidado. Podrán realizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de consolidación, rehabilitación y modernización, pero en ningún caso de aumento de volumen. Podrá autorizarse el cambio de uso y de titularidad siempre que la actividad esté permitida en la zona de ordenación
- c) Edificios situados en suelo urbano no consolidado. Si son disconformes con la ordenación, se aplicarán los puntos anteriores. En caso contrario, podrá permitirse cualquier tipo de obra o uso compatibles con el planeamiento siempre que se acredite el acceso y la disponibilidad de servicios
- d) Edificios situados en suelo urbanizable delimitado. Únicamente podrán realizarse pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. No podrá modificarse el uso del inmueble ni cambiar la titularidad de las actividades existentes
- e) Edificios disconformes con el planeamiento situados en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado. Les será de aplicación el artículo 27 de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja

En los edificios afectados por el apartado a) podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la edificación afectada en un plazo de quince años, desde la aprobación del Plan, y con renuncia expresa al incremento del valor de expropiación que dichas obras pudieran significar

CAPITULO IV: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 86. Disposición General.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, cualquiera que sea su clasificación o la denominación que la legislación urbanística le otorgue en cada caso, será el contenido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, o aquella legislación estatal que la sustituya.

Artículo 87. Suelo Urbano.

1. Los propietarios del Suelo Urbano tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 44 de la LOTUR.
2. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano:
 - a) Podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (o Reglamento autonómico que lo sustituya), según estén o no incluidos en Unidad de Ejecución.
 - b) A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 100 % de la urbanización en la parte que corresponda, salvo que dicha garantía haya sido prestada a la aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - c) A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 del RGU, se exigirá que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la definida en el párrafo 3 del artículo siguiente de esta Normativa, o se prestará una fianza o aval por la entidad urbanística colaboradora conforme a lo establecido en el artículo 43 de la presente normativa.
 - d) Hasta que no se apruebe el correspondiente proyecto de compensación, solo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial. Dichos usos y obras cesarán en todo caso y habrán de ser demolidos sin indemnización alguna cuando así lo acuerde la Administración actuante. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 88. Suelo Urbanizable Delimitado.

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 58 y 60 de la LOTUR.
2. **Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado:** Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 56 de la LOTUR.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que haya sido formalmente solicitada la licencia para uso u obra de carácter provisional por el peticionario.
- b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.
- c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.
- d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.
- e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.
- f) La licencia señalará expresamente la obligación de la demolición de lo edificado o la cesación del uso en el momento en que lo requiera el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna, así como la obligación de inscripción de estas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable Delimitado:

- a) Podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 41.1 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:
 - Explanación
 - Saneamiento
 - Encintado de bordillos, si los hubiere previstos y base del firme
 - Capa intermedia asfáltica del firme u otro pavimento, en su caso
 - Red de distribución de agua
 - Red de suministro de energía eléctrica
 - Red de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas
 - Red de alumbrado público
 - Red de gas si estuviera prevista
 - Galería de servicios, si estuviera prevista
 - Obra civil de los parques y jardines públicos
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento
- c) En caso de no hallarse finalizada la infraestructura básica se podrá presentar fianza o aval por la entidad urbanística colaboradora conforme a lo establecido en el artículo 43 de la presente normativa.
- d) El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la Unidad de Ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución

por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 89. Suelo Urbanizable No Delimitado.

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 58 y 60 de la LOTUR.
2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado:

En tanto no se haya aprobado la correspondiente Propuesta de Delimitación, se le aplicará el mismo régimen establecido para el Suelo No Urbanizable genérico. Aprobada la Propuesta de Delimitación, se le aplicará el régimen del Suelo Urbanizable Delimitado, recogido en el artículo anterior.

Artículo 90. Suelo No Urbanizable.

1. Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 47 a 53 de la LOTUR.
2. El régimen específico de las distintas categorías de protección se determina en este Plan General. Se establece igualmente un régimen de usos del Suelo No Urbanizable Genérico que será de aplicación al Suelo Urbanizable No Delimitado en tanto no se apruebe para el mismo una propuesta de delimitación en orden a su transformación en Suelo Urbanizable Delimitado.

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 91. Objeto.

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los planeamientos incorporados (URPI).
- b) En suelo urbanizable delimitado, con carácter global e incompatible, para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
- c) En suelo urbanizable no delimitado los usos globales e incompatibles para cada área del territorio así clasificada.
- d) En suelo no urbanizable se establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General Municipal también establece un régimen de usos transitorio que será de aplicación en suelo urbanizable mientras no se produzca la transformación del suelo.

Artículo 92. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta Normativa como uso característico, uso complementario, uso compatible, uso condicionado y uso prohibido.

A.- Uso característico

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

B.- Uso compatible

Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo llegar, incluso, a sustituir el uso característico.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.

C.- Uso complementario

Es aquél, relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que puede localizarse físicamente de forma independiente.

D.- Uso condicionado

Es aquél cuya implantación depende del uso característico, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste.

E.- Uso prohibido

Es aquel que, por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de los restantes usos.

Artículo 93. Clases de Usos.

A los efectos del Plan General, los usos se clasifican en los siguientes grupos:

- Residencial:
 - Vivienda
 - Residencia Comunitaria
 - Merendero
- Garaje-aparcamiento.
- Servicios terciarios:
 - Comercial
 - Oficinas
 - Hotelero
 - Hostelero
 - Servicios Recreativos
 - Estaciones de suministro de combustibles
 - Otros servicios terciarios
- Industrial:
 - Industria en general
 - Almacenaje
- Agropecuario
- Dotacional:
 - Deportivo
 - Equipamientos
 - Servicios de la Administración Pública
 - Servicios urbanos
 - Servicios infraestructurales urbanos
- Espacios libres y zonas verdes

Artículo 94. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Vivienda

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar.

Se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior. Pueden ser de tres tipos:

- Aislada: Aquella que no se adosa a otra
- Pareada: Aquella que se adosa a otra formando bloques de dos
- Adosada: Aquella que se adosa a otras formando bloques de más de dos

b) Vivienda colectiva: es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

2. Residencia comunitaria

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

3. Merenderos

Espacios destinados al ocio y recreo de sus propietarios, donde generalmente se preparan y consumen alimentos. Tienen carácter privado excluyendo el uso hostelero

Artículo 95. Condiciones de las viviendas.

Con carácter general se cumplirá el Decreto 28/2013 de 13 de setiembre por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de la Rioja o normativa que lo sustituya. Con carácter particular se fijan además las siguientes condiciones:

A.- Situación de las viviendas

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga al menos dos habitaciones con huecos a alguno de los siguientes espacios:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio libre privado que cumpla con las siguientes condiciones:
 - La superficie será superior o igual a 250 m².

- En él podrá inscribirse un círculo de 15 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto será superior o igual a la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma o del cuerpo de edificación enfrentado si éste fuere superior.
- Este espacio tendrá un acceso directo libre de obstáculos desde la vía pública que deberá contar con una anchura mínima de 4 m.

La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será:

- 5 m para viviendas unifamiliares
- 6 m para las ubicadas en edificios de vivienda colectiva

No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos, excepto en vivienda unifamiliar y en este caso el programa principal se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos para otras actividades complementarias

En viviendas colectivas sólo se permite el uso de vivienda en bajocubierta siempre que esté vinculado a la planta inmediatamente inferior. No se admitirán viviendas cuya superficie en el bajocubierta sea inferior al 50% de la superficie total

B.- Condiciones de iluminación y ventilación

En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente de la galería a la fachada sea al menos de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de luces, parcela o manzana.

La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

Se cumplirá la normativa general de iluminación y ventilación CTE DB HS3 , CTE DB SUA4 y/o normativa vigente aplicable.

C.- Condiciones de servicios e instalaciones

Agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

Energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

Red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el CTE DB HS5 y/o normativa vigente aplicable, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo rústico.

Servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza, de acuerdo con el CTE DB HS2, y/o normativa

vigente aplicable

D.- Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones, salvo en el caso de viviendas unifamiliares:

- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo registralmente con el uso de trastero.

E.- Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, de al menos 2 m² de superficie, para tender ropa, que no será visible desde el espacio público, y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se dificulte la visión de la ropa tendida.

No será obligatorio en caso de existir tendedero común.

No se permite la instalación de tendederos en la fachada a la vía pública, ni en los patios abiertos a fachada.

F.- Aparcamiento

Será obligatorio disponer de, al menos, una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m² de techo destinados a uso terciario, en el interior de la parcela.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación uso.

El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes casos:

- a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que el cumplimiento de lo establecido obligue a la construcción de más de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, limitando en este caso el número de plazas a las contenidas en dichas plantas, siempre que ocupen toda la parcela.
- b) Cuando al ubicar en una sola planta destinada exclusivamente a aparcamiento todas las plazas exigidas, con las dimensiones especificadas en la Norma correspondiente, el cómputo total de las mismas sea como máximo inferior en dos a las exigibles, éstas podrán suprimirse.
- c) No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas que supongan ampliación de las existentes.

Quedarán exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso.

Los edificios residenciales construidos en calles peatonales deberán cumplir esta ordenanza, salvo que si, por problemas de accesibilidad u otros, el Ayuntamiento decida eximirles de su cumplimiento.

Los proyectos de construcción de viviendas plurifamiliares deberán contener en la memoria un apartado que detalle la vinculación de cada vivienda con su plaza de

garaje correspondiente

Artículo 96. Condiciones de las residencias comunitarias.

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 250 m² y no supere los 10 dormitorios. En residencias mayores serán de aplicación complementaria las condiciones correspondientes a los edificios destinados al hotelero.

La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada cinco habitaciones, si no se señala otra cosa en la normativa particular correspondiente.

Artículo 97. Uso de garaje-aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

Se distinguen el garaje o aparcamiento privado y el aparcamiento público.

1. Garaje-aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotacional al servicio de los usos de un edificio, o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

2. Aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Artículo 98. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

A. Localización

- a) El garaje-aparcamiento privado se implantará en los espacios privados siguientes:
 - En los espacios libres de parcela.
 - En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- b) El garaje-aparcamiento público de iniciativa privada o pública se podrá implantar bajo suelos calificados como zona verde privada, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan General Municipal.

B. Superficie y dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre suficiente; si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m. En el caso de viviendas de VPO las dimensiones mínimas serán las que establece la normativa correspondiente.
- La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m² (incluidas partes proporcionales de zonas comunes, rampas, calles, etc.)
- La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,20 m, medidos bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones.

- En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.
- Todos los aparcamientos dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos en edificación según el CTE DB SUA9 y en urbanización según la Orden TMA/851/2021 y/o normativas vigentes aplicables. En los aparcamientos de superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

C. Accesos

- Los garajes y aparcamientos deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente: en calles con anchura inferior a 15 m, 4 m. En calles con anchura superior a 15 m, 3 m.
- En los garajes de superficie superior a 800 m² o con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a 5 m, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
- Las rampas de acceso a garajes tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos, excepto los cuatro primeros metros medidos desde la línea de fachada, en que la pendiente máxima será del 4%, y del 12% en tramos curvos.
- Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5 m.
- Se dispondrá de un acceso para peatones independientemente de la rampa de acceso de vehículos.
- El garaje cumplirá la normativa general del CTE DB SUA7 y CTE DB SI y/o las normativas vigentes aplicables.
- Se permitirá el empleo de aparatos monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo y ancho mínimos de 6 m x 3 m.
- La puerta del garaje no sobrepasará, en ningún punto, la alineación oficial. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
- Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

D. Ventilación e iluminación

- La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje.
- Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.
- En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, 15 m de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas; las instalaciones de energía responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas vigente.
- Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

E. Dotación mínima de recarga de vehículos eléctricos

Conforme al artículo 4 del RDL 29/2021, todos los edificios de uso distinto al residencial privado que cuenten con una zona de uso aparcamiento con más de veinte plazas, ya sea en el interior o en un espacio exterior adscrito, así como los estacionamientos existentes no adscritos a edificios con más de veinte plazas, deberán disponer de las siguientes dotaciones mínimas de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos:

- Con carácter general, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 1.000 plazas, y una estación de recarga más por cada 100 plazas adicionales o fracción.
- En los edificios que sean titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma, se instalará una estación de recarga por cada 20 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 500 plazas, y una estación de recarga más por cada 100 plazas adicionales o fracción.

Se excluye de estas obligaciones a los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en la medida en que el cumplimiento de la exigencia pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, según determine la autoridad competente en materia de protección del patrimonio.

Artículo 99. Uso de servicios terciarios.

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A.- Clasificación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Comercial

Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

A. Categorías

Se divide en las siguientes categorías:

a) Pequeño comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión:

- No superior a 250 m² de superficie útil del local destinada al público, en comercios alimentarios.
- No superior a 500 m² de superficie útil del local destinada al público, en comercios no alimentarios.

b) Mediano comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos bien sea independientes, con una superficie útil del local destinada al público comprendida:

- Entre 250 y 800 m² en comercios alimentarios.
- Entre 500 y 1.500 m² en comercios no alimentarios.

O bien sea agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para las grandes superficies.

c) Grandes superficies

Cuando la actividad comercial se desarrolle e establecimientos que, operando bajo una o varias firmas comerciales, alcancen una superficie útil destinada al público:

- Superior a 800 m² en comercios alimentarios.
- Superior a 1.500 m² en comercios no alimentarios.

Se entiende por superficie útil del local destinada al público tanto la superficie de la actividad principal -comercio al por mayor o menor- como las secundarias de prestación de otros servicios privados al público, así como las zonas no accesibles al público como zona de ventas, mostradores, etc.

B. Situaciones

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja asociada o no a otras plantas de edificio, sótano o semisótano.
- Localizado en edificio exclusivo.

2. Oficinas

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase uso:

- a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el

uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, ligado o no a plantas primera o semisótano.
- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- En edificio exclusivo.

3. Hotelero

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. (hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, viviendas turísticas y todo tipo de alojamiento temporal asimilable)

A. Categorías

Se establece las siguientes categorías:

- a) Hasta 10 dormitorios o 200 m² edificados.
- b) De 11 a 30 dormitorios o de 201 m² a 600 m² edificados.
- c) Más de 30 dormitorios o más de 600 m² edificados.

B. Situaciones

- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- En edificio exclusivo.

4. Hostelero

Comprende los servicios al público destinados a bares, cafeterías o restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja ligado o no a sótano o semisótano.
- En planta baja, semisótano y planta primera.
- En edificio exclusivo

5. Servicios recreativos

Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A. Categorías

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- b) Espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectadores, tales como cines, teatros o actividades similares.

B. Situaciones

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- a) En planta baja ligado o no a sótano o semisótano.
- b) En planta baja, semisótano y planta primera.
- c) En edificio exclusivo.

6. Estaciones de suministro de combustibles

Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

7. Otros servicios terciarios

Se incluyen en esta clase de uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (como salón de belleza, etc.), sanitario (como clínicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.), o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja ligado o no a semisótano, o sótano, este sin acceso al público.
- En planta baja, semisótano y planta primera.
- En edificio exclusivo.

Las clases de uso terciario de hostelero, servicios recreativos y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I	Aforo < 50 personas
TIPO II	50 < Aforo < 300 personas
TIPO III	300 < Aforo < 700 personas
TIPO IV	700 < Aforo < 1.500 personas
TIPO V	1500 < Aforo

El cálculo del Aforo, será el que conste en la licencia de apertura o en la Declaración responsable según se establece en la DA 6ª de la Ley 4/2000, de 25 de octubre, de Espectáculos públicos de La Rioja y/o normativa vigente.

Artículo 100. Condiciones particulares del uso comercial.

A.- Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil destinada al público, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluye expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².

B.- Accesos y circulación interior

- Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro elemento de uso común, exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.
- Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja.
- Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual y superior a 3 m.
- Las escaleras en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

C.- Altura libre de pisos

La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo será de 3,00 m en todas las plantas.

En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normativa sectorial correspondiente.

D.- Aseos

- Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.

- Supletoriamente, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un retrete y un lavabo; hasta 200 m², un retrete y un lavabo por sexo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos.
- En ningún caso los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- Los locales comerciales podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

E.- Iluminación y ventilación

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser naturales o artificiales.
- En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacén, trasteros y pasillos.
- En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

F.- Plazas de garaje

- Todo local comercial a partir de 100 m² de superficie deberá disponer, como mínimo, de una plaza de garaje. Se añadirá una plaza o más de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie comercial.
- Los establecimientos comerciales con superficies comprendidas entre 250 m² y 500 m² están obligados a contar con plazas de garaje vinculadas al establecimiento en la proporción de una plaza por cada 50 m².
- Los establecimientos comerciales con superficie superiores a 500 m² están obligados a disponer de plazas de garaje en la parcela o local en la proporción de una plaza de garaje por cada 10 m² de superficie útil destinada al público.

G.- Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, debiendo quedar resuelto el sistema de acceso del Servicio de recogida de Residuos Sólidos de forma inmediata a la vía pública, en locales comerciales con superficie superior a 250 m². El tamaño de dicho local será acorde a resolver las necesidades de la actividad que se implante.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

Se dispondrá de contenedores homologados por el Ayuntamiento y en número suficiente de acuerdo con el cálculo de residuos sólidos que se determine en el proyecto para la obtención de la licencia de la actividad.

El acceso rodado desde la puerta del local hasta la calzada o vía pública será estudiado

de forma que permita una fácil circulación de los contenedores.

H.- Carga y descarga

La carga y descarga deberá estar resuelta en el interior de la parcela o edificación, pudiendo el Ayuntamiento, en casos excepcionales y con autorización expresa del órgano competente para la concesión de licencias de reservas de estacionamiento y previa justificación del solicitante, autorizar provisionalmente la carga y descarga en la vía pública, bajo las condiciones y horarios que el Ayuntamiento establezca.

Los proyectos de la actividad, en todo caso, deberán contemplar:

- Plan de tráfico originado por la actividad y su influencia en la circulación vial, indicando las medidas necesarias que debería adoptarse para eliminar tales molestias. Indicando expresamente en planos y memoria, vados necesarios para la actividad, circulación de camiones estimado, horarios previstos de carga y descarga.
- Plan de recogida de residuos sólidos, indicando volumen previsto de los mismos y de aquellos residuos no recogidos por el Servicio Municipal, tales como vidrios, cartonajes, etc. deberá indicarse sistema de recogida mediante medios propios o contratados, sin que dicho sistema afecte a la vía pública.

Los establecimientos con superficie inferior a 500 m² deberán obtener, en todo caso, una reserva de vado para carga y descarga.

Para las grandes superficies comerciales se dispondrá dentro del local de una dársena, con una altura libre de 3,40 m, que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

I.- Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Características de la actividad, especificando:
 - Intensidad de la actividad
 - Modalidad de la explotación.
 - Diversidad de los productos comercializados.
- b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.
- c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

Artículo 101. Condiciones particulares del uso de oficinas.

A.- Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que le son necesarios para su correcto funcionamiento.

B.- Aseos

Las oficinas tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 m² dos retretes y dos lavabos. Por cada 100 m² más, o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- En todo caso, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

C.- Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

D.- Plazas de garaje

En oficinas públicas se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida sobre rasante.

Artículo 102. Condiciones particulares del uso hotelero.

El uso hotelero cumplirá con las condiciones establecidas por la normativa estatal y autonómica vigente.

A.- Condiciones de hospedaje

A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.

B.- Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta habitaciones o fracción superior a quince, o por cada 500 m² o fracción superior a 250 por encima de dicha altura.

C.- Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

D.- Accesos

Cuando el uso hotelero se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde el portal

Los establecimientos que cuenten con más de 10 dormitorios tendrán acceso independiente desde la vía pública.

Artículo 103. Condiciones particulares del uso hostelero de servicios.

- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en su calificación ambiental.
- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados hostelero de servicios será de 2,80 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 m.
- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 m² útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros, y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una superficie mínima de 1,50 m² y una altura mínima de 2,30 m. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.
- En los locales de superficie hasta 250 m² se instalarán dos piezas de cada tipo, y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 m² o fracción.

Artículo 104. Condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios.

- Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.
- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.
- Para las salas de reunión con aforo mayor de 100 personas se exigirá una dotación de una plaza de aparcamiento cada 25 personas.
- Los incluidos en los Tipos I y II cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial.

Artículo 105. Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible.

- Para la implantación de nuevas estaciones de servicio, será necesaria la redacción de un plan especial que regule su distribución en el municipio.
- El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales y en los planeamientos de desarrollo.

- Para las instalaciones existentes en suelo urbano son admisibles las obras de sustitución y ampliación hasta un máximo de un 20% sobre lo existente, con el fin de ajustarse a las reglamentaciones establecidas al efecto.
- En suelo urbano no se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.
- Las nuevas instalaciones en suelo urbanizable y suelo no urbanizable requerirán una parcela mínima de 1.000 m².
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m² un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² a los restantes.
- En suelo urbanizable podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.
- En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja y/o normativa vigente.

Artículo 106. Uso industrial.

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

A.- Clasificación

- 1) Industria y talleres compatibles con el uso residencial

Comprende las actividades industriales que pueden instalarse en zonas residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a la vivienda.

Dentro de esta categoría se incluyen los talleres artesanales y los de automoción, destinados al mantenimiento y reparación de vehículos.

- 2) Industria en edificio exclusivo
- 3) Almacenaje

B.- Condiciones generales para el uso industrial

- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezca la presente Normativa.
- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por su declaración o calificación ambiental y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras, deberán ser gestionados directamente por el titular de acuerdo con lo establecido en la normativa sobre gestión de residuos vigente.

- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de la presente Normativa.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller. Se dotará los cargadores de vehículos eléctricos que establezca la normativa vigente, los postes de recarga deberán ser ubicados cumpliendo la normativa de urbanización Orden TMA/851/2021, y/o normativa vigente.
- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² de instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar un camión.
- Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción o almacenaje.

C.- Condiciones particulares de los talleres e industrias compatibles

1. Los talleres artesanales y las industrias y talleres compatibles con el uso residencial no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial.
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia máxima de 50 Kw.
3. La densidad de potencia será, como máximo, de 0,085 Kw/m².
4. El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.
5. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Artículo 107. Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas así como al almacenamiento de las mismas.

A.- Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se clasifican en:

- Agricultura extensiva
- Agricultura intensiva

1. Agricultura extensiva

Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima corresponderá con la unidad mínima de cultivo fijada por el Organismo competente.

2. Agricultura intensiva

Contempla los cultivos agrícolas de huerta. La parcela mínima en agricultura intensiva corresponderá con la establecida por el Organismo competente.

B.- Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

Artículo 108. Condiciones del uso agropecuario.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por esta Normativa y por la legislación ambiental.

Artículo 109. Uso dotacional.

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- a) Educación: comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales...).
- c) Salud: comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio, o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.
- d) Bienestar social: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.
- e) Religioso: comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

Equipamientos deportivos: comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

Equipamientos de servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- a) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

Las instalaciones deberán gestionarse directamente por la Administración o sujetos al

régimen de concesión administrativa.

- b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), o mantienen el correcto estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares), y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.
- d) Recintos feriales: centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.
- e) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.
- f) Servicios de transporte: corresponde a los espacios reservados para el desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el necesario para el acceso de las personas o para efectuar las operaciones de carga y descarga y demás labores auxiliares.

Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

Artículo 110. Aplicación del uso dotacional.

El uso dotacional, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

- Las condiciones que se señalan para las dotaciones se aplicarán en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General Municipal.
- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo se aplicarán en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
- Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa autonómica.

Artículo 111. Condiciones específicas del uso dotacional.

- En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

- Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales, o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- Los usos dotacionales existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.
- Los usos dotacionales que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional no podrán situarse por encima de plantas con uso de viviendas.
- Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional.
- En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.
- Cuando por las características propias del uso equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sea de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a la edificabilidad.

Artículo 112. Condiciones generales del uso dotacional.

1. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
2. Plazas de aparcamiento, carga y descarga:
Las plazas de aparcamiento se ajustarán a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa que sea de aplicación

Artículo 113. Uso de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, pérgolas, elementos de sombreado y protección, etc.). Se permitirá el uso deportivo y de ocio al aire libre.

Artículo 114. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.

- Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye innovación del Plan General Municipal, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
- Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.
- Bajo las zonas verdes y demás espacios libres de uso público podrá autorizarse la construcción de garajes aparcamientos de uso público gestionados directamente por la Administración, o mediante concesión administrativa.
- Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 115. Generalidades.

A.- Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

B.- Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

C.- Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- ✓ Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- ✓ Abastecimiento de aguas
- ✓ Evacuación de aguas residuales
- ✓ Suministro de energía eléctrica
- ✓ Alumbrado público
- ✓ Canalizaciones de telecomunicaciones
- ✓ Canalización de gas
- ✓ Red de hidrantes de incendios de columna
- ✓ Jardinería.
- ✓ Riego
- ✓ Mobiliario urbano.

D.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Los proyectos de obras ordinarias requerirán la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

E.- Tramitación de los proyectos de urbanización

La tramitación será la establecida en el artículo 122.4 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, siendo competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

Artículo 116. Supresión de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización se diseñarán de conformidad con lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y demás legislación complementaria que resulte de aplicación.

Artículo 117. Red viaria.

En general se estará a lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y demás legislación complementaria que resulte de aplicación.

A.- Trazado viario

- **Alineaciones:**

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General Municipal y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General Municipal.

- **Rasantes:**

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

- **Pendientes longitudinales:**

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

- **Secciones transversales**

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Se podrán construir calzadas con anchuras de carril inferiores a 3,00 m si el tráfico que discurre por ellas es preferentemente de ligeros. Con anchuras de carril inferiores a 2,75 m, será necesaria la justificación del tipo de tráfico que utiliza la nueva vía.

Las aceras, en viarios de nueva creación, tendrán una anchura mínima de 2,00 m

admitiéndose su reducción en casos excepcionales justificados.

En el resto del viario, y muy especialmente en calles de anchura inferior a 6 m se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas. Este diseño de calle de coexistencia deberá ser justificado convenientemente y garantizada la velocidad de los vehículos por debajo de 30 km/h.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía.

B.- Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales y en el viario interior del casco antiguo se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será antideslizante.

Siempre que sea posible, se aplicarán los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) Tienen como objetivo recoger parte del agua de lluvia para infiltrarlo al terreno de forma controlada, o bien retrasar su vertido a la red de saneamiento para evitar sobrecargas, en aplicación del Reglamento de dominio hidráulico y Directiva Marco del Agua (DMA) Parlamento Unión Europea: Directiva 2000/60/CE.

C.- Carril bici

Los carriles para la circulación de bicicletas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario que se definen a continuación:

Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para cada tipo de carril – bici:

TIPO DE CARRIL	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN Optima
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,5 m	3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

Cruces en la calzada

Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante

pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril – bici.

Artículo 118. Zonas verdes, Ejes Verdes y otros espacios libres.

A.- Criterios de diseño

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General Municipal, o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Se utilizarán preferentemente pavimentos de textura pétreo, cerámicos, o prefabricados de hormigón, por elementos. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

B.- CICLO DEL AGUA

Se aplicarán los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS), en aplicación del Reglamento de dominio hidráulico y Directiva Marco del Agua (DMA) Parlamento Unión Europea: Directiva 2000/60/CE.

En relación a las aguas pluviales se establece en las nuevas urbanizaciones el uso de pavimentos permeables y el uso de sistemas de reutilización de las aguas pluviales para el riego de zonas verdes, cuando sea posible.

C.- EJES VERDES

Todos los proyectos de Urbanización que afecten a los ejes de conectividad verde, paisajística y urbana, definidas en el plano general de ORDENACIÓN urbana, deberán tener desde cualquier punto de vista ordinario interior, al menos a la vista 3 árboles de porte grande, deberán tener al menos un 30% de cobertura de copa de árboles (en edad adulta), y deberán tener un parque o gran espacio verde a menos de 300 metros. Estas 3 medidas se cumplirán siempre que sea posible, debiendo justificar la imposibilidad de su total cumplimiento.

Artículo 119. Itinerarios peatonales.

Se desarrollarán a través de aceras, calles peatonales, zonas verdes, etc.

El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Cuando discorra por aceras éstas tendrán un ancho suficiente. Cuando lo haga por zonas verdes u otros espacios libres, se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación.

Artículo 120. Alumbrado público.

A.- Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche,

debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

Los proyectos de alumbrado público se diseñarán de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

B.- Requerimientos luminotécnicos recomendados

Calles de tráfico pesado:

Iluminación media en calzada	22-30 lux
Uniformidad global calzada	0,6

Calles de tráfico medio/ligero:

Iluminación media en calzada	18-24 lux
Uniformidad global calzada	0,5

Calles de coexistencia/peatonales:

Iluminación media en calle	15-24 lux
Uniformidad global calle	0,5

Se cumplirán las normas vigentes de baja tensión, y la reglamentación establecida por la Comunidad Autónoma de La Rioja al respecto.

C.- Geometría de la instalación

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto **efecto pantalla**, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

En calles estrechas, en general en todo el casco antiguo se alternarán soluciones unilaterales con bilaterales al tresbolillo.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

D.- Componentes de la instalación

Las luminarias deberán ser cerradas, por su mayor durabilidad y eficacia luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del

alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará, con objeto de reducir el consumo, la regulación programada de luminarias o telegestión.

Se adoptarán, en general, tecnología led u otras de similar eficiencia energética.

Para resaltar entornos, edificios y obras públicas de interés se recomienda el uso de lámparas de tecnología led.

Los soportes serán de acero galvanizado pintados en fábrica, utilizándose el hierro fundido en entornos especialmente significados.

Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado de cables a fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos los cruces de calzada se resolverán de forma subterránea mediante arquetas.

Artículo 121. Jardinería y Mobiliario Urbano.

A.- Criterios generales

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La jardinería urbana debe diseñarse desde criterios de sostenibilidad, y debe potenciar los efectos ambientales de la naturaleza y la biodiversidad, reduciendo el consumo de recursos naturales y los costos de mantenimiento

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

B.- Arbolado

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrizas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

C.- **Arbustos y plantas tapizantes**

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

D.- **Mobiliario urbano**

Los proyectos de urbanización se diseñarán de conformidad con lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y demás legislación complementaria que resulte de aplicación.

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Artículo 122. Abastecimiento de Agua.

A.- **Disponibilidad de caudal y conexiones**

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General Municipal.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea

desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

B.- Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

C.- Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

D.- Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde la generatriz superior, sea de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua aprobado por Orden de 28 de julio de 1977

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

E.- Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

Artículo 123. Saneamiento.

La red podrá ser unitaria o separativa. El sistema separativo deberá ser especialmente justificado

en caso de ser proyectado.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm y 25 cm respectivamente.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde la generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de PVC para diámetros inferiores a 80 mm, y hormigón armado para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Artículo 124. Depuración.

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal.

Cuando ello no sea posible se exigirá un tratamiento primario del efluente (decantación), y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

Artículo 125. Infraestructura eléctrica.

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces de forma subterránea, mediante arquetas. Se procurará en la medida de lo posible empotrar u ocultar en los paramentos las nuevas líneas aéreas.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables

interferencias visuales.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

Artículo 126. Telecomunicaciones.

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental. Cuando no sea posible la canalización subterránea se procurará en la medida de lo posible empotrar u ocultar en los paramentos las nuevas líneas aéreas

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la ordenanza particular de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

Artículo 127. Parcela.

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Línea de cerramiento:

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

3. Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

4. Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

5. Parcela mínima edificable:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General Municipal para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Los linderos laterales formarán un ángulo mayor de 75 grados centesimales con la línea de fachada.
- Urbanización: Deben estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento y que tengan señaladas alineaciones y rasantes. En el caso de no estar definidos, se exigirá que cuenten

con los servicios señalados en el artículo LOTUR 41.1.a) y que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras

6. Superficie neta de parcela:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria, establecidos por el planeamiento vigente.

7. Solar:

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano apto para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que tengan fijado por el planeamiento urbanístico la ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que den frente.
- b) Que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de alcantarillado y que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.
- c) Que cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

Artículo 128. Alineaciones.

● Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Plan General Municipal y demás figuras de planeamiento complementario vigentes que establecen el límite que separa los suelos de uso o dominio público (viales u otros espacios libres), de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado u otros usos públicos.

- Alineaciones actuales. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- Alineaciones oficiales. Son las alineaciones que se determinan en el Planeamiento.

1. Ancho de calle, distancia entre alineaciones:

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen cada tramo de dicha calle en el punto más desfavorable.

Las cotas de las calles están recogidas en los planos de: Alineaciones. Red Viaria.

2. Parcela o edificio fuera de alineación:

Es aquel en que la alineación oficial no coincide con la alineación actual.

3. Línea de edificación o de fachada:

Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

● Son alineaciones máximas de la edificación las líneas establecidas por el Plan General Municipal y demás figuras de planeamiento complementario vigentes que delimitan el límite hasta donde pueden construirse los edificios.

Artículo 129. Retranqueos.

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

1. Retranqueo de fachada:

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación exterior de

parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

2. Retranqueo a lindero:

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

Artículo 130. Rasante oficial.

Es el perfil topográfico longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

Artículo 131. Altura de la edificación.

Distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, (incluida el ático) medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano o semisótano ni la planta bajocubierta.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas a las distancias verticales máxima establecida en las determinaciones particulares de cada zona de ordenanza.

1. Altura máxima de la edificación:

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas.

2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

3. Altura mínima de la edificación:

La altura mínima será la establecida como mínima para el tramo de calle.

Artículo 132. Medición de la altura de edificaciones.

1. En calles horizontales

La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasa esta longitud se medirá a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción cada 20 m como máximo.

Cuando por aplicación de la anterior disposición queden al descubierto testeros en las plantas superiores, estos habrán de ser tratados como fachadas.

2. En calles con pendiente superior al 8%

Se fraccionará la edificación en tramos no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Si la diferencia de cota entre los extremos de cada tramo fuera superior a 2 m, se reducirá la longitud del tramo para no sobrepasar dicha cota, realizándose la medición en el punto medio de cada tramo.

Cuando por aplicación de las disposiciones anteriores queden al descubierto testeros en las plantas superiores, estos habrán de ser tratados como fachadas.

3. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m de fondo de igual altura dando a cada calle.

En caso de que el fondo medio de la parcela sea inferior a 8 m se adoptará para todo el edificio el menor de los valores siguientes:

- La altura máxima correspondiente a la cota más baja, incrementada en 1,5 m.
- La altura máxima más elevada.

Si existiera patio de manzana o patio de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

4. Edificación en esquina

En edificios en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor, pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado.

5. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General Municipal

Cuando por aplicación de las reglas anteriores aparezcan medianeras que excedan en dos o más plantas de las máximas permitidas en el edificio contiguo, deberán retranquearse aquellas, a partir de la segunda en exceso, un mínimo de 3 m, de forma que puedan abrirse huecos tratándose del mismo modo que las fachadas principales.

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal, con mayor altura que la permitida por éste.

Artículo 133. Altura libre de planta.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en

planta.

La altura libre estará comprendida entre los siguientes valores:

- 2,40 m mínima y 3,00 m máxima para uso de vivienda, en cualquier planta.
- 3,60 m mínima y 4,50 m máxima en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento.
- 2,40 m mínima y 4,50 máxima para plantas bajas con uso de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.)
- 2,20 m mínima y 2,50 máxima para sótanos y semisótanos de cualquier uso

En vestíbulos pasillos, aseos y cocinas, así como puntualmente bajo vigas o conductos de instalaciones, la altura mínima podrá reducirse a 2,20 m. También se admitirá una reducción de la altura siempre que no supere el 30% del local y con un mínimo de 2,20 m

Artículo 134. Altura en patios.

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado más bajo al que sirve hasta la cara superior del último forjado que lo defina si se trata de barandilla y hasta el remate del peto si fuera de obra.

Artículo 135. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima de 30 % medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de fachada, hasta una altura máxima de 4,50 m en la cumbre, medida desde la altura máxima del edificio.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura máxima del edificio, retranqueados 3 metros como mínimo de la línea de fachada y con una superficie máxima de 20 m².
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 m por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del edificio y estarán retranqueados 3 m mínimo de la línea de fachada.
- Paneles de captación de energía solar. Deberán ser coplanares con la cubierta y separarse al menos un metro de los bordes de la misma

Por encima de la altura de cumbre se permiten:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal y sectorial.

Artículo 136. Planta semisótano.

Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de un plano situado un metro por encima del plano rasante inferior de la parcela

Artículo 137. Planta sótano.

Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo del plano rasante inferior de la parcela

Artículo 138. Condiciones para los sótanos y semisótanos.

Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.

Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como máximo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

Artículo 139. Planta baja.

Es aquella en la que la cara inferior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos por debajo de un plano situado un metro por encima del plano rasante inferior de la parcela.

Artículo 140. Planta piso.

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

Artículo 141. Edificación bajo cubierta.

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Artículo 142. Edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria, como viario, espacios libres y equipamiento.
- b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

- Las terrazas computarán al 100%.
- Los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.
- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m),. excepto cuando estén destinados a trasteros o cuartos técnicos en edificios de vivienda colectiva

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Los porches cubiertos abiertos (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos).

Artículo 143. Superficie útil y construida.

1. Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc., correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.
2. Superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

Artículo 144. Superficie máxima edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

La superficie máxima se computará de la forma expresada en el artículo "Edificabilidad"

Artículo 145. Superficie máxima ocupable de parcela.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento (%).

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

Artículo 146. Fondo edificado o edificable.

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de

acceso.

Artículo 147. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se diferencian:

- ✓ Cuerpos de la edificación cerrados y terrazas.
- ✓ Balcones y miradores.
- ✓ Cornisas y aleros.

1. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, cuya profundidad interior es inferior a 60 cm.
2. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
3. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar de la fachada las aguas de lluvia.
4. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
5. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
6. Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

A.- Con carácter general

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m libres sobre el nivel de la acera ni cuerpos salientes abiertos a una altura menor de 2,80 m.
- No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- Todo cuerpo saliente deberá retranquearse como mínimo 0,40 m del encintado de la acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.

B.- Cuerpos de edificación cerrados y terrazas

- Se permiten de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la doceava parte del ancho de calle, con un máximo de 1,00 m.
- La longitud máxima será el 50 % de la fachada, con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas de 1,00 m, dentro de la longitud máxima se entenderán comprendidos tanto balcones como miradores.

- El entrante máximo de terrazas no podrá ser superior a 2 metros cuando se abran a ellas habitaciones vivideras.

C.- Balcones y miradores

Se permite la construcción de balcones y miradores con un vuelo máximo de 0,60 m y una dimensión frontal máxima de 2,00 m para balcones y 3,00 m para miradores.

D.- Cornisas y aleros

- El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, de la siguiente forma:
 - ✓ Para calles menores de 10 m, hasta 0,60 m.
 - ✓ Para calles a partir de 10 m, hasta 0,80 m.

En cualquier caso, se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

- Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

Artículo 148. Construcciones auxiliares.

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela, establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m, computando en la edificabilidad total de la parcela.

Artículo 149. Patios.

A.- Patio de manzana

Es el espacio interior de una manzana, definido por las alineaciones interiores de la manzana en el planeamiento.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

B.- Patio de parcela

Es el espacio interior de una parcela resultante de restar a la misma la superficie ocupable en planta.

Deberán tener la forma y dimensiones necesarias para que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un quinto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro y destinados a ventilación e iluminación de dependencias.

C.- Patio de luces

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

1. Los patios de luces pueden ser: interiores y abiertos a fachada:
 - a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.
 - b) Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.
2. Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.
 - d) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda 1 m, el muro de separación podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.
3. Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 3 metros.
4. La altura de los patios de luces se medirá desde el pavimento de la planta más baja que lo necesite, hasta la parte superior del último forjado que lo defina si se trata de barandilla, y hasta el remate del peto si fuera de obra
5. El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.
6. En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

D.- Dimensiones de los patios

Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sean como mínimo $1/3$ de la altura del patio medido perpendicular a la fachada y en ningún caso serán inferiores a 3,00 m, de tal forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 3,00 m de diámetro.

La separación entre patios cerrados colindantes se realizará mediante muros de 2,00 m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más alto.

E.- Cubrición de patios

No se permite la cubrición de patios de manzana, parcela y luces.

Artículo 150. Chimeneas de ventilación.

Espacios huecos verticales, interiores a la edificación, y que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m².

- Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3,00 metros del mismo.
- No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
- En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada 100 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.
- La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

Artículo 151. Conductos de ventilación activada.

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos, por procedimientos homologados, en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 152. Aparatos de aire acondicionado.

- En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado estará sometida a licencia municipal y no modificarán la composición de fachada.
- En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en las azoteas.
- Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

Artículo 153. Vestíbulos.

Los edificios de uso público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán en cada tramo los siguientes mínimos:

Número de locales a que sirvan	Ancho en metros
Menos de 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40
Menos de 4, con ascensor en el distribuidor	1,70
Más de 4	1,70

- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

- En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.
- En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento en los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 154. Escaleras.

- Cumplirá la normativa CTE DB SI, CTE DB SUA o normativa sectorial que lo regule (Habitabilidad,...), y/o normativa aplicable vigente.

Artículo 155. Rampas.

Cumplirá la normativa CTE DB SI, CTE DB SUA o normativa sectorial que lo regule (Habitabilidad,...), y/o normativa aplicable vigente.

Artículo 156. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se cumplirá lo regulado en la Ley de accesibilidad universal de La Rioja y en el CTE-DB-SUA .

Artículo 157. Protecciones.

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso, no inferior a un metro. El hueco máximo entre barrotes será de 10 cm.

Artículo 158. Cerramientos de parcela.

En las zonas con edificación entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de altura mínima de 2 m con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada. Si no existen medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes podrán realizarse con vallado de malla de simple torsión.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m, por encima del cual deberán ser preferentemente transparentes, excepto los elementos verticales de sujeción, hasta una altura máxima de 2,20 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

La urbanización incorporará un vallado provisional de malla de simple torsión y postes galvanizados que delimite la alineación oficial de los solares resultantes del proyecto de reparcelación.

Artículo 159. Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano.

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con una altura mínima

de 2 m, medida desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm las alturas anteriores.

Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

Artículo 160. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. No se permitirán medianeras lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante

Artículo 161. Marquesinas y toldos.

Se admitirán en planta baja siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. La altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 m como mínimo, no tendrán una longitud superior a 4,00 m y se retranquearán un mínimo de 0,30 m del encintado de la acera.

Artículo 162. Rótulos y elementos publicitarios.

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas. Serán elementos móviles o pintados directamente sobre el paramento de fachada, no pudiendo sobresalir más de 50 cm del plano de fachada.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

Se prohíbe expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras

TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 163. Generalidades.

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

Artículo 164. Caminos y vías pecuarias.

- 1. Cerramientos de parcela:** Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m del eje del camino, y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.
- 2. Límites entre propiedades:** Se deberán respetar los pasos establecidos por el Sindicato de Riegos, o la costumbre del lugar, especialmente cuando los límites sean acequias de riego.
- 3. Otros elementos** De igual manera, los postes o torres de conducciones eléctrica, telefónicas, etc., así como cualquier otro elemento de señalización, etc., estarán obligados a un retranqueo mínimo de 5,00 a 8,00 m del eje del camino.
- 4.** La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como por el Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En el suelo no urbanizable se evitará la edificación situada a menos de 8 m del borde exterior de la vía pecuaria, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente.

Artículo 165. Red de carreteras.

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 39/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y su Reglamento vigente, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

Para las carreteras autonómicas, se aplicará la Ley 2/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

Artículo 166. Protección de vías férreas.

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, Ley 16/1987, de 30 de julio sobre Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE

31-7-87) y por el R. D. 1211/1990 de Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes.

Conforme al R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre, a efectos de restricción de usos, se establecen tres zonas diferenciadas, delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación (intersección del talud con el terreno natural), cuya anchura, medida perpendicularmente al carril, es la siguiente:

Zonas	Suelo urbano	Suelo no urbano
Zona de dominio Público	5	8
Zona de Servidumbre	8	20
Zona de Afección	25	50

Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en el citado Real Decreto.

Artículo 167. Servidumbres aeronáuticas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Aeropuertos y Navegación Aérea.

El límite de la zona de servicio del aeropuerto corresponde con las coordenadas del Plan Director del aeropuerto de Logroño-Arrúbal (Orden TMA/454/2021, de 21 de abril (BOE de 11/05/2021)).

Al encontrarse el municipio en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del término municipal requerirá informe previo y vinculante del ministerio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Artículo 168. Instalaciones eléctricas.

A los efectos de esta normativa consideramos la siguiente jerarquía:

- Red de alta tensión > 45 KV.
- Red de media tensión = 15 KV.
- Red de baja tensión > 1 KV.

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y todas sus modificaciones posteriores, Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01ª 09, y todas sus modificaciones posteriores y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310, de 27 de diciembre de 2000), y todas sus modificaciones posteriores

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4 m de cualquier parte de la edificación.
- 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- $3,3 \text{ m} + U/150$, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- $3,3 \text{ m} + U/100$, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.
- Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

Artículo 169. De los cauces públicos y sus márgenes.

La Revisión del Plan General Municipal de Arrúbal debe recoger tanto los aspectos indicados en el Informe del avance emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro, como lo dispuesto en la LOTUR 5/2006 y el Decreto 2/2019 por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR).

A_ CONSIDERACIONES DEL INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO

En lo que respecta a las afecciones al Dominio Público Hidráulico y el régimen de las corrientes, el Informe indica que la propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias, deberá ser compatible con el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (y sus diferentes modificaciones), aspecto que deberá ser evaluado por la Comisaría de Aguas de este Organismo de cuenca.

En este sentido, cabe destacar que el presente informe es emitido según lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, siendo independiente del informe que debe emitir este Organismo de cuenca en cuanto a las afecciones al Dominio Público Hidráulico, al régimen de las corrientes y a la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las demandas derivadas del desarrollo del planeamiento previsto.

Por todo ello, el promotor deberá solicitar el informe urbanístico de esta Confederación, para que se pronuncie sobre dichos aspectos.

A continuación, se indican las directrices a considerar si se diera el caso, respecto a las diferentes zonas contempladas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 9/2008, de 11 de enero):

A) Actuaciones derivadas de la ejecución del proyecto que se ubiquen en bienes de dominio público hidráulico (DPH)

De acuerdo con los artículos 50 y 51 del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA)*, en el DPH no se pueden construir nuevas instalaciones salvo las permitidas en la legislación de aguas, fundamentalmente destinadas al aprovechamiento del recurso y que no excluyan su utilización por terceros. El alcance de los bienes que integran el DPH del Estado viene recogido en el artículo 2 del TRLA.

Según el art. 77 del TRLA se podrán utilizar o aprovechar por los particulares, los cauces o los bienes situados en ellos, aunque se requerirá la previa concesión o autorización administrativa. De acuerdo con los art. 17 y 24 del TRLA, corresponderá a la Confederación Hidrográfica del Ebro, entre otras atribuciones, el otorgamiento de concesiones y autorizaciones referentes al DPH en la cuenca hidrográfica del Ebro.

En consecuencia, para la tramitación de autorizaciones de obras e instalaciones en el DPH, el promotor del proyecto habrá de observar lo regulado en los artículos 126, 126 bis, 126 ter y 127 del *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (RDPH)*, en cuanto a la documentación que habrá de aportar a esta Confederación Hidrográfica del Ebro para la autorización de obras dentro y sobre el DPH, así como los criterios técnicos establecidos por este Organismo de Cuenca para la autorización de diferentes tipos de actuaciones en DPH (se anexan a este Oficio).

B) Actuaciones en zona de policía

Por su parte, en la zona de policía de cauces (100 m a cada lado del cauce), definida tal y como se recoge en el art. 6 del TRLA, si el promotor tiene previsto la ejecución de actividades y usos del suelo de los previstos en el art. 9 del RDPH, de acuerdo con el art. 78 de éste último, para su realización se exigirá la autorización previa del Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana o documento equivalente, hubiera sido informado por el Organismo de cuenca y hubiera recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La documentación a incluir en la solicitud de autorización y la tramitación de expediente se ajustará a lo regulado en los apartados 2 y 3 de dicho art. 78 del RDPH. Asimismo, el promotor observará, tanto en la documentación a aportar como en el diseño del proyecto, los criterios técnicos establecidos por este Organismo y que se anexan a este Oficio.

b.1) Actuaciones en zona de policía, dentro de la zona de servidumbre

En lo que atañe a actuaciones que pudieran afectar a la zona de servidumbre de 5 m (art. 6 del TRLA), ésta deberá quedar libre y expedita, respetándose los fines previstos establecidos en el artículo 7 del RDPH.

b.2) Actuaciones en zona de policía, dentro de la zona de flujo preferente

Si las actuaciones derivadas del Proyecto afectaran a zona de flujo preferente, considerada tal y como se define en el art. 9.2 del RDPH, el promotor deberá observar las **limitaciones a los usos** establecidas en los art. 9 bis, 9 ter y 9 quáter, en función de la clasificación que presente el suelo donde se prevé realizar; de tal forma, que sólo se podrán autorizar aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable ⁽¹⁾.

b.3) Actuaciones en zona de policía, dentro de la zona inundable

Las actuaciones del proyecto que pudieran afectar a la zona inundable, entendiendo como tal los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como a series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, observarán las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del RDPH ⁽²⁾.

- (1) En aquellos casos en los que las actuaciones previstas afecten a zona de flujo preferente, pero se encuentren fuera de zona de policía, no se requerirá la autorización previa del Organismo de Cuenca ya que se encontrarían fuera del ámbito competencial de éste último, aunque sí la presentación de la declaración responsable. Además, deberán observar las mismas limitaciones a los usos, cuyo establecimiento corresponde a la autoridad que ostente la competencia sustantiva y/o a la que, tomando parte de la decisión final, ostente competencias de carácter territorial.
- (2) Cuando estas zonas inundables se encuentren fuera de zona de policía no será preceptivo el otorgamiento de ninguna autorización por parte del Organismo de Cuenca. No obstante, el promotor deberá suscribir y presentar en el Organismo de Cuenca, una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso. Asimismo, deberán aplicarse las mismas limitaciones a los usos cuyo establecimiento corresponde a la autoridad que ostente la competencia sustantiva y/o a la que tomando parte de la decisión final, ostente competencias de carácter territorial.
En aquellos casos en los que no se haya incluido dicha declaración responsable en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

B. CONSIDERACIONES DE LA LOTUR 5/2006 E INUNCAR

El principal aspecto a tener en cuenta en la Revisión del Plan General Municipal de Arrúbal en lo referente a la inundabilidad, es la determinación de las clases de suelo en base a la LOTUR 5/2006 y los usos permitidos en cada escenario de inundabilidad según las tablas del Anexo VI del Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR)

- **LIMITACIONES EN SUELO URBANO**

En la avenida con periodo de retorno de 100 años (T-100)

En las zonas afectadas por el riesgo de inundación de acuerdo con la avenida con periodo de retorno de 100 años (T-100) definida en el Estudio de Inundabilidad se deben prohibir usos que

comporten edificaciones (excepto depuradoras con medidas de drenaje, defensa y protección) o instalaciones que alteren el flujo de las aguas.

Entre la avenida de 100 años y la línea de limitaciones urbanísticas

En las zonas afectadas por el riesgo de inundación comprendidas entre el límite de la avenida de inundación con periodo de retorno de 100 años (T-100) y el límite de la avenida con periodo de retorno de 500 años (T-500), con calados indefinidos o que superen los 0'4 m. de altura o velocidades indefinidas o superiores a 1 m/s. se deben evitar usos que comporten edificaciones (excepto depuradoras con medidas de drenaje, defensa y protección) o instalaciones que alteren el flujo de las aguas.

No obstante, pueden permitirse edificaciones o instalaciones siempre y cuando se cumplan las siguientes especificidades:

1. Anteriormente al proceso de elaboración del Plan General Municipal se encontraban en situación de urbanos.
2. Los usos se deben desarrollar a una cota tal que queden exentos de los riesgos de inundación.
3. No son permisibles usos sanitarios, sociales, educativos, de seguridad pública, de protección civil o servicios públicos similares o afines.
4. Se tendrá en cuenta la situación de riesgo existente y que las nuevas construcciones no incrementen el riesgo, ni en el propio sitio ni en el entorno.
5. Las nuevas construcciones se realizan con medidas adecuadas ante la inundabilidad.

En las avenidas con periodos de retorno de 100 o 500 años (T-100 o T-500)

Junto a lo indicado en los apartados anteriores del ámbito de los suelos urbanos en las zonas afectadas por el riesgo de inundación en avenidas con periodo de retorno de 100 o 500 años:

1. En licencias, escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc.), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación o urbanizaciones debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.
2. Ficha de afección ZI "Zona inundable" en la que deberán figurar las condiciones vinculadas a zona inundable y a la que se remitan todos los ámbitos afectados por inundabilidad. Estas condiciones deberán reflejarse en las fichas de ordenación correspondientes.
3. Plano a escala útil urbanísticamente en el que figure la afección de inundabilidad y la previsión de usos.
4. Prohibición de construcción de sótanos.

● **LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

Se clasificarán como suelos no urbanizables de categoría especial las zonas afectadas por el riesgo de inundación de acuerdo con la avenida con periodo de retorno de 500 años (T-500) definida en el Estudio de Inundabilidad, que anteriormente al proceso de elaboración del P.G.M. no se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

En las zonas afectadas por el riesgo de inundación en avenidas con periodo de retorno de 500 años:

1. En licencias, escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc.), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación o urbanizaciones debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.
2. Fichas de ordenación: incorporación de condiciones vinculadas a zona inundable.

● **LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

En la avenida con periodo de retorno de 100 años (T-100)

En las zonas afectadas por el riesgo de inundación de acuerdo con la avenida con periodo de

retorno de 100 años (T-100) definida en el Estudio de Inundabilidad se deben prohibir usos que comporten edificaciones (excepto depuradoras con medidas de drenaje, defensa y protección) o instalaciones que alteren el flujo de las aguas.

Entre la avenida de 100 años y la línea de limitaciones urbanísticas

En las zonas afectadas por el riesgo de inundación comprendidas entre el límite de la avenida de inundación con periodo de retorno de 100 años (T-100) y el límite de la avenida con periodo de retorno de 500 años (T-500), con calados indefinidos o que superen los 0'4 m. de altura o velocidades indefinidas o superiores a 1 m/s que anteriormente al proceso de elaboración del P.G.M. se encontraban en situación de urbanizable delimitado se deben prohibir usos que comporten edificaciones (excepto depuradoras con medidas de drenaje, defensa y protección) o instalaciones que alteren el flujo de las aguas.

En las avenidas con periodos de retorno de 100 o 500 años (T-100 o T-500)

Junto a lo indicado en los apartados anteriores del ámbito de los suelos urbanos en las zonas afectadas por el riesgo de inundación en avenidas con periodo de retorno de 100 o 500 años:

1. En licencias, escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc.), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación o urbanizaciones debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.
2. Ficha de afección ZI "Zona inundable" en la que deberán figurar las condiciones vinculadas a zona inundable y a la que se remitan todos los ámbitos afectados por inundabilidad. Estas condiciones deberán reflejarse en las fichas de ordenación correspondientes.
3. Plano a escala útil urbanísticamente en el que figure la afección de inundabilidad y la previsión de usos.
4. Prohibición de construcción de sótanos.

Artículo 170. De los sistemas acuíferos.

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural, previa autorización del Organismo de Cuenca.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelos no urbanizables o urbanizables, y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas, sin la previa autorización del Organismo de Cuenca, a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero subyacente.

Artículo 171. De los ecosistemas de ribera.

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

Artículo 172. Protección del medio ambiente.

Con excepción de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, y forestales que guarden relación con la naturaleza de la finca, o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cualquier edificación, usos del suelo o modificación del terreno natural que se pretenda realizar en suelo no urbanizable está sometida, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, a autorización previa de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para la concesión de dicha autorización, Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberá evaluar las alteraciones que la citada obra puede causar a los ecosistemas naturales y al paisaje.

Todas las instalaciones agrarias deberán cumplir lo preceptuado en estas Ordenanzas.

A.- Eliminación de residuos sólidos

Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser gestionados, de acuerdo con la normativa sobre gestión de residuos, directamente por cuenta del titular de la actividad.

Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

B.- Vertido de aguas residuales

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa autonómica de vertidos.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa autonómica al respecto.

C.- Emisión de gases

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

D.- Contaminación atmosférica

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y Decreto 833/1975, de 6 de febrero vigente y Orden de 10 de agosto de 1976 por la que se establecen las normas

técnicas para el análisis y valoración de los contaminantes de naturaleza química presentes en la atmósfera.)

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

E.- Contaminación acústica y vibratoria

Será de aplicación el CTE DB SR, y/o normativas aplicables.

En ningún espacio ni instalación común de un edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dBA.

El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dBA en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 45 dBA durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

Artículo 173. Evaluación de Impacto Ambiental.

Se someterán a evaluación de impacto ambiental por el órgano ambiental autonómico los proyectos incluidos en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que se desarrollen en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja y su declaración de impacto ambiental o informe de impacto ambiental no corresponda a la Administración General del Estado, en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y Decreto 29/2018, de 20 de septiembre.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, extiende la obligación de realizar este trámite a las utilidades del suelo que comportan modificación sustancial del medio ambiente o superficies de actuación superiores a 100 Ha.

Artículo 174. Criterios en el resto del suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento en los expedientes de autorización del suelo no urbanizable que reglamentariamente se tramiten, como criterio general exigirá la presentación de un Estudio de Integración Paisajística como anexo a la documentación que debe presentarse cuando se estime que pudiera dar lugar a efectos negativos sobre el medio ambiente natural o el paisaje para su posterior remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo; en particular se exigirá el análisis en:

- Las modificaciones de uso del suelo, con fines no agrarios, que transformen el mismo en superficies superiores a veinte (20) Ha.
- Los cortes de arbolado en superficies superiores a una (1) Ha.

- Las obras lineales, de nueva traza, de longitud superior a cinco (5) Km.
- Las edificaciones de superficie superior a 2.000 m² o de altura superior a 9 m.
- Los movimientos de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura o volumen superior a 20.000 m³.

Artículo 175. Protección Contra Incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir el CTE-DB-SI y/o el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales

TÍTULO VIII: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

Artículo 176. Clasificación de Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 41 de la LOTUR, o aquél que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.
2. El Plan General divide el Suelo Urbano en las categorías de Consolidado y No Consolidado, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 42 de la LOTUR.
3. Las modificaciones puntuales de la ordenación en Suelo Urbano Consolidado que supongan cambios radicales en la ordenación pueden provocar su consideración como Suelo Urbano No Consolidado, sin perjuicio de que en las operaciones de renovación o reforma interior se mantenga la consideración del suelo como consolidado.

Artículo 177. Gestión de Suelo Urbano. Unidades de Ejecución.

1. La gestión del Suelo Urbano No Consolidado se realizará con la delimitación y desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución, según señala el artículo 123.2 de la LOTUR.
2. En Suelo Urbano Consolidado sólo podrán delimitarse Unidades de Ejecución con las finalidades previstas en el artículo 123.2 de la LOTUR, en la misma forma y condiciones que las que se delimitan en Suelo Urbano No Consolidado.
3. Las Unidades de Ejecución se determinarán en planos o serán delimitadas con posterioridad a la aprobación de este Plan General según el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LOTUR.
4. La delimitación posterior de nuevas Unidades de Ejecución no contenidas en el presente Plan General, la supresión de las contempladas en él, o la modificación de éstas en ningún caso tendrá el carácter de Modificación del Plan General, sino que tiene la consideración de Modificación de Instrumento de Gestión (no de planeamiento).
5. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, será el **10%** del Aprovechamiento Medio de la misma, conforme al artículo 44 LOTUR, calculado según señala el artículo 127 de la LOTUR.
6. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado se corresponde con el aprovechamiento objetivo señalado por el planeamiento.
7. Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución afectadas por el trazado de un cauce del dominio público hidráulico (yasa, barranco, etc.) se deberá redactar un estudio hidrológico en el que se establecerán las medidas correctoras que, en su caso, sea necesario implementar. Este estudio deberá contar con informe favorable del Organismo de Cuenca (CHE).
8. Para el desarrollo de nuevos ámbitos urbanos próximos a carreteras, vías ferroviarias y/o aeropuertos deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a dichas infraestructuras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, en lo referente a zonificaciones acústicas, objetivos de

calidad y emisiones acústicas.

9. La clasificación de los terrenos incluidos como Suelo Urbano No Consolidado no implica que el Ayuntamiento no pueda emprender las medidas oportunas de disciplina urbanística en los casos de actuaciones realizadas en su momento sin ajustarse a la legalidad.

Artículo 178. Afecciones derivadas de la protección hidrológica en el Suelo Urbano.

Son las afecciones derivadas del Dominio Público Hidráulico, la protección del régimen de las corrientes y la gestión y riesgos de inundación. Dichas afecciones han sido descritas en el Estudio de Inundabilidad, documento complementario de la presente Revisión del PGM.

En el Suelo Urbano se mantendrá el mismo régimen de protección que el establecido para las afecciones derivadas de la protección hidrológica en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 179. Regulación de los distintos ámbitos de ordenación.

La regulación de los distintos ámbitos de ordenación se recoge en el capítulo siguiente, en las fichas Z-1 a Z-12.

CAPITULO I: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 180. Zonas de ordenación en suelo urbano

El Plan General divide el suelo urbano en las siguientes zonas de ordenación:

CASCO TRADICIONAL (Z-1R)

EXTENSIVO CASCO. (Z-2R y Z-3R)

ENSANCHE. DENSIDAD MEDIA (Z-4R)

ENSANCHE. DENSIDAD BAJA (Z-5R)

BODEGAS TRADICIONALES (Z-6)

DOTACIONES (Z-7)

ESPACIO LIBRE PÚBLICO (Z-8)

ESPACIO LIBRE PRIVADO (Z-9)

INDUSTRIAL EL SEQUERO (Z-11.I)

INDUSTRIAL EL SEQUERO AMPLIACION (Z-12.I)

Artículo 181. CASCO TRADICIONAL (Z-1R)

USOS	
Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Residencia comunitaria ○ Merenderos ○ Garaje-aparcamiento privado ○ Comercial en categorías a y b en todas las situaciones ○ Oficinas ○ Hotelero ○ Hostelero y servicios recreativos con aforo. Tipo I y II ○ Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II ○ Industria y talleres compatibles con el uso residencial ○ Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Existente o 60 m ²
Frente mínimo	Existente o 5 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido
Lindero	No
Otras condiciones	No se autorizaran segregaciones en las que los linderos laterales de las parcelas resultantes formen un ángulo inferior a 75 grados centesimales con la línea de fachada

VOLUMEN	
Fondo edificable	No se fija
Ocupación:	
Planta baja	Según plano o 100 %
Planta piso	No se fija
Edificabilidad máxima	
Altura máxima	Según plano o 10 m, 3 plantas Pb+2
Altura mínima	6 m, 2 plantas Pb+1
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Permitido
Cubierta	Inclinada, con pendiente máxima de 30%

CONDICIONES ESTÉTICAS	
<ul style="list-style-type: none"> • En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. • En la composición y proporción de huecos deberá prevalecer el macizo sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal, prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada • En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. • Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. 	

- Se podrán utilizar alguno de los *materiales de fachada* siguientes:
 - Revocos con colores ocres o sienas
 - Piedra del país
 - Ladrillo macizo exclusivamente en tonos rojizos
- La Carpintería exterior será de madera o metálica, lacada pintada, se permite el aluminio anodizado en colores, no permitiéndose en su color natural y bronce. En caso de instalar persianas, estas deberán realizarse en el mismo materia y color que la carpintería
- Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente. Las barandillas serán metálicas pintadas en color negro.
- No se permiten cuerpos cerrados volados en fachada.
- Se permiten balcones con vuelos de 45 cm, el cerramiento de estos será metálico.
- Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, ejecutando los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.
- El material de Cubierta será teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos
- La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo a partir de 1 m de la alineación de fachada. No se permite la instalación de buhardillas, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto la alineación de fachada.
- La cubierta irá siempre rematada con alero, prohibiéndose los petos como remate de fachada.
- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Artículo 182. EXTENSIVO CASCO. (Z-2R y Z-3R)

USOS	
Característicos	Residencial, vivienda colectiva
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ vivienda unifamiliar ○ Residencia comunitaria ○ Merenderos ○ Garaje-aparcamiento privado ○ Comercial en categorías a y b en todas las situaciones ○ Oficinas ○ Hotelero ○ Hostelero y servicios recreativos con aforo. Tipo I y II ○ Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II ○ Industria y talleres compatibles con el uso residencial ○ Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Existente o 100 m ²
Frente mínimo	Existente o 6 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido
Lindero	No
Otras condiciones	No se autorizaran segregaciones en las que los linderos laterales de las parcelas resultantes formen un ángulo inferior a 75 grados centesimales con la línea de fachada

VOLUMEN	
Fondo edificable	
Ocupación:	
Planta baja	Según plano o 100 %
Planta piso	No se fija
Edificabilidad máxima	
Altura máxima	Según plano o 10 m, 3 plantas Pb+2
Altura mínima	Según plano o 6 m, 2 plantas Pb+1
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Permitido
Cubierta	Inclinada, con pendiente máxima de 30%

CONDICIONES ESTÉTICAS	
<ul style="list-style-type: none"> • En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. • En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. • Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. • Se podrán utilizar alguno de los <i>materiales de fachada</i> siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Revocos con colores ocre o sienas - Piedra del país - Ladrillo macizo de 3 cm exclusivamente en tonos rojizos, no esmaltados. 	

- La Carpintería exterior será de madera o metálica, lacada pintada, se permite el aluminio anodizado en colores, no permitiéndose en su color natural y bronce. En caso de instalar persianas, estas deberán realizarse en el mismo materia y color que la carpintería
- Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente. Las barandillas serán metálicas pintadas en color negro.
- Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, ejecutando los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.
- El material de Cubierta será teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos
- La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo a partir de 1 m de la alineación de fachada. No se permite la instalación de buhardillas
- Se permiten cubiertas planas en una superficie máxima del 20% retranqueadas 2 metros como mínimo respecto la alineación de fachada.
- La cubierta irá siempre rematada con alero, prohibiéndose los petos como remate de fachada.

Artículo 183. ENSANCHE. DENSIDAD MEDIA (Z-4R)

USOS	
Característicos	Residencial, vivienda colectiva
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Residencia comunitaria ○ Merenderos ○ Garaje-aparcamiento privado ○ Comercial en categorías a y b en todas las situaciones ○ Oficinas ○ Hotelero ○ Hostelero y servicios recreativos con aforo. Tipo I y II ○ Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II ○ Industria y talleres compatibles con el uso residencial ○ Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Existente o 130 m ²
Frente mínimo	Existente o 10 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido
Lindero	No
Otras condiciones	

VOLUMEN	
Fondo edificable	16 m
Ocupación:	
Planta baja	Según plano o 75%
Planta piso	No se fija
Edificabilidad máxima	
Altura máxima	Según plano o 14 m, 4 plantas Pb+3
Altura mínima	Según plano o 11 m, 3 plantas Pb+2
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Permitido
Cubierta	Inclinada, con pendiente máxima de 30%

CONDICIONES ESTÉTICAS	
<ul style="list-style-type: none"> • Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. • El material de Cubierta será teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos • La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo a partir de 1 m de la alineación de fachada. No se permite la instalación de buhardillas • Se permiten cubiertas planas en una superficie máxima del 20% retranqueadas 2 metros como mínimo respecto la alineación de fachada. • La cubierta irá siempre rematada con alero, prohibiéndose los petos como remate de fachada. 	

Artículo 184. ENSANCHE. DENSIDAD BAJA (Z-5R)

USOS	
Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Residencia comunitaria ○ Merenderos ○ Garaje-aparcamiento privado ○ Comercial en categorías a y b en todas las situaciones ○ Oficinas ○ Hotelero ○ Hostelero y servicios recreativos con aforo. Tipo I y II ○ Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II ○ Industria y talleres compatibles con el uso residencial ○ Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Existente o 100 m ²
Frente mínimo	Existente o 8 m
Retranqueos mínimos	Se permiten retranqueos
Fachada	Prohibido
Lindero	No
Otras condiciones	

VOLUMEN	
Fondo edificable	16 m
Ocupación:	
Planta baja	Según plano o 60%
Planta piso	No se fija
Edificabilidad máxima	Según plano
Altura máxima	Según plano o 7 m, 2 plantas Pb+1
Altura mínima	
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Permitido
Cubierta	Inclinada, con pendiente máxima de 30%

CONDICIONES ESTÉTICAS	
<ul style="list-style-type: none"> • Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. • El material de Cubierta será teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos • La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo a partir de 1 m de la alineación de fachada. No se permite la instalación de buhardillas • Se permiten cubiertas planas en una superficie máxima del 20% retranqueadas 2 metros como mínimo respecto la alineación de fachada. • La cubierta irá siempre rematada con alero, prohibiéndose los petos como remate de fachada. 	

Artículo 185. BODEGAS TRADICIONALES (Z-6)

USOS	
Característicos	Bodegas tradicionales
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Almacén ligado al uso de bodega ○ Merendero ligado al uso de bodega
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Existente
Frente mínimo	Existente
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido
Lindero	No
Otras condiciones	

VOLUMEN	
Fondo edificable	Existente
Ocupación:	
Planta baja	100%
Planta piso	Existente
Edificabilidad máxima	
Altura máxima	Existente o 4 m, 1 plantas Pb
Altura mínima	
Sótano	Se permite
Bajo cubierta	
Cubierta	

CONDICIONES ESTETICAS	
<ul style="list-style-type: none"> • Los materiales de fachada serán acabados enfoscados o estucados en colores ocres-sienas, en ladrillo viejo o piedra. • Los huecos de iluminación serán inferiores a 70x70 cm. • La cubierta será inclinada a un solo agua, siguiendo la pendiente del cerro, que será como máximo del 50%. Ésta se deberá realizar de forma obligatoria con teja cerámica curva. 	

OTRAS CONDICIONES	
<ul style="list-style-type: none"> • La instalación de redes de acometida de agua, saneamiento, etc se autorizará discrecionalmente por el Ayuntamiento, una vez constatada la inexistencia de riesgo por posibles pasos o calados subterráneos. 	

Artículo 186. DOTACIONAL (Z-7)

USOS	
Característicos	Espacio libre público plazas y zonas verdes
Complementarios	<ul style="list-style-type: none"> ○ Garaje – aparcamiento ○ Oficinas ○ Hostelero ○ Comercial, categoría
Compatibles	○ Servicios recreativos en todas sus categorías
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Libre
Frente mínimo	Libre
Retranqueos mínimos	
Fachada	Libre
Lindero	Libre
Otras condiciones	

VOLUMEN	
Fondo edificable	Según planos o El necesario para la actividad pública
Ocupación:	
Planta baja	Según planos o El necesario para la actividad pública
Planta piso	
Edificabilidad máxima	Según planos o El necesario para la actividad pública
Altura máxima	Según planos o El necesario para la actividad pública
Altura mínima	
Sótano	Se permite
Bajo cubierta	
Cubierta	

CONDICIONES ESTETICAS
•

OTRAS CONDICIONES
<ul style="list-style-type: none"> • En la dotación privada de las Hoyuelas, ver sus condiciones urbanísticas en la modificación de las Hoyuelas (planeamiento remitido)

Artículo 187. ESPACIO LIBRE PÚBLICO (Z-8)

USOS	
Característicos	Espacio libre público, plazas y zonas verdes
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre ○ Servicios asociados al disfrute de la zona verde ○ Servicios infraestructurales básicos ○ Aparcamiento (bajo rasante) ○ Caminos y Viario
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Libre
Frente mínimo	Libre
Retranqueos mínimos	
Fachada	Libre
Lindero	Libre
Otras condiciones	

VOLUMEN	
Fondo edificable	El necesario para la actividad pública
Ocupación:	
Planta baja	El necesario para la actividad pública
Planta piso	
Edificabilidad máxima	El necesario para la actividad pública
Altura máxima	El necesario para la actividad pública
Altura mínima	
Sótano	Se permite
Bajo cubierta	
Cubierta	

CONDICIONES ESTETICAS
•

OTRAS CONDICIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Los servicios infraestructurales básicos (suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, etc...) deberán estar siempre soterrados • La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a características geométricas de las vías, plazas y parques , podrán realizare mediante la simpe aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.

Artículo 188. ESPACIO LIBRE PRIVADO (Z-9)

USOS	
Característicos	Espacios libres de uso y dominio privado
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Deportivo en instalaciones al aire libre ○ Servicios asociados al disfrute de la zona verde ○ Aparcamientos
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	
Frente mínimo	
Retranqueos mínimos	
Fachada	
Lindero	
Otras condiciones	

VOLUMEN	
Ocupación:	Uso deportivo 30% Uso aparcamiento 20% Edificación auxiliar 5%
Edificabilidad máxima	0,05 m ² /m ²
Altura máxima	4 m, 1 planta
Altura mínima	
Sótano	Se permite 30%
Retranqueos	Edificaciones auxiliares: 3 m mínimo Piscinas: 1 m mínimo

CONDICIONES ESTETICAS
•

OTRAS CONDICIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada. • Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamiento a descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, sin cierres), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado. Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc..., con una altura máxima de 3 m, y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como espacio libre privado de cada parcela. • Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada

Artículo 189. INDUSTRIAL EL SEQUERO (Z-11)

USOS	
Característicos	Industrial
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Servicios terciarios ○ Dotacional en todas sus clases, excepto los espectáculos públicos ○ Espacios libres de dominio público y aparcamientos
Condicionados	Vivienda de guardería, vinculada a la actividad, con una superficie construida total no superior a 150 m ² ni inferior a 45 m ² , que deberá ubicarse en edificación independiente
Prohibidos	El resto de los no mencionados

TIPOLOGIA	
TAMAÑO DE PARCELA	Según condiciones ordenanzas PP
VOLUMEN	
Fondo edificable	Según condiciones ordenanzas PP
Ocupación:	Según condiciones ordenanzas PP
Planta baja	
Planta piso	
Edificabilidad máxima	Según condiciones ordenanzas PP
Altura máxima	Según condiciones ordenanzas PP
Altura mínima	
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	
Cubierta	

CONDICIONES ESTETICAS
<ul style="list-style-type: none"> • Según condiciones ordenanzas anexas
OTRAS CONDICIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Los espacios libres podrán destinarse a aparcamientos o zonas verdes. Se prohíbe utilizarlos como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono. La superficie de espacios libres destinada a aparcamientos será igual o superior al 10% de la superficie en planta destinada a nave. En estos espacios podrán instalarse rótulos o "tótems" con publicidad de la empresa. Su altura no superará en ningún caso la máxima permitida para los edificios representativos • Los edificios representativos podrán tener una altura máxima de 3 plantas.
ORDENANZAS Y NORMATIVA.
<ul style="list-style-type: none"> • Se estará a lo previsto en las antiguas ordenanzas del Plan Parcial & Sequero, que se adjuntan a continuación, y que se asumen como propias del Plan General Municipal. , y a las modificaciones normativas posteriores del Plan Parcial.

ANEXO ORDENANZAS REGULADORAS “EL SEQUERO I”

INDICE

1. CATEGORÍA DE INDUSTRIA
2. SEGREGACIÓN DE LA PARCELA
3. AGRUPACION DE PARCELAS
4. COMPOSICION DE LAS PARCELAS
 - Edificios para naves de fabricación y almacenaje
 - Bloques representativos
 - Espacios libres para aparcamientos
 - Construcciones accesorias
5. ESPACIOS COMUNES
 - Espacios libres . Centros comunales
 - Red Viaria
6. EDIFICACION PARCIAL DE LA PARCELA.
7. COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA.....
 - Retranqueos frontales de edificios representativos.
 - Retranqueos de edificios no representativos
 - Uso de los espacios libres
8. SOLUCIONES DE ESQUINA
9. EDIFICACIONES DE LAS PARCELAS
10. ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.
11. CONDICIONES DE SEGURIDAD
12. USOS...
 - Industria
 - Viviendas
 - Garajes
 - Comercios
 - Talleres
 - Público y Cultural..
 - Deporte
13. CONDICIONES HIGIENICAS
 - Resíduos gaseosos
 - Aguas residuales ...
 - Ruidos
 - Vibraciones
14. CONDICIONES GENERALES.

1. CATEGORÍA DE INDUSTRIA.

1.1. Industria grande (I) con superficies de parcela superiores a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas. =

1.2. Industria media (II) con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y = aparcamientos en el interior de la parcela.

1.3. Industrias ligeras (III) con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas= pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2. SEGREGACIÓN DE LA PARCELA

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m². pudiendo el Servicio correspondiente de SEPES subdividir= parcelas, respetando la limitación anterior.

3. AGRUPACION DE PARCELAS

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una = de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4. COMPOSICION DE LAS PARCELAS.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

4.1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.- La superficie a dedicar a estos edificios no tiene= limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado= 4.2. y siguientes de la presente ordenanza.

4.2. Bloques representativos. Comprenden los destinados

a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10= m. de profundidad en el caso de que se hallen adosa dos a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

4.3. Espacios libres para aparcamientos. La superficie= libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado 4.1.

Quedan excluidas de esta norma las industrias peque- ñas pertenecientes a la III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo dispuesta en la Ordenanza nº 7.

4.4. Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5x h$., siendo h la altura del edificio vecino más alto.

5. ESPACIOS COMUNES

5.1. Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas ver- des de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de = la Administración del polígono.

5.2. Centros comunales.- Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien= se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería. =

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

5.3. Red viaria. Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas. =

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

6. EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS.

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias, no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los m². de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 4ª y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7. COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA.

Los frentes de fachadas de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del Proyecto del polígono, ateniéndose a las siguientes normas.

7.1. Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 m. como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de (I) categoría y 5 m. en las restantes.

Las parcelas que tengan fachada a dos ó más calles, las edificaciones, representativa o industrial se retranquearán en la no representativa, 5 m., excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 m.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

7.2. Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5 m. y la edificación será continua.

7.3. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6 m. y máximo de 25 m. contados desde la alineación establecida, en las parcelas de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

7.4. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde u otros. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8. SOLUCIONES DE ESQUINA.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en planta baja el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

9. EDIFICACION DE LAS PARCELAS.

9.1. Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo o lateral mínimo de 3 m. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 m. como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y alturas de 2 m.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los = =

accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite. A

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

9.2. En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 m. en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 m. en caso de calles de servicio interior sin Visibilidad desde el viario.

9.3. La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m², la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. y

a 25 m. el retranqueo de las= naves que constituyan el frente de fachada, no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

9.4. En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

9.5. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales=de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan= a zonas de paso o almacenes, los patios puedan componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

9.6. Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debida mente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de= 1/8 de la superficie útil del local.

9.7. Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo..

10. ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

10.1. Se prohíben los elementos estilísticos.

10.2. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

10.3. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

10.4. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

10.5. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. =

10.6. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de= materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables-= en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

11. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m3. edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

12. USOS.

12.1. Uso de industria. Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

12.2. Uso de viviendas. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 300 m². construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m². ni superior a 150 m².

En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

12.3. Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.

12.4. Uso de comercios. Se permite el uso comercial con= las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª, apartado 5.1.

12.5. Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4ª y 5ª.

12.6. Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

12.7. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

13. CONDICIONES HIGIENICAS

13.1. Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo con tenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kgs. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

13.2. Aguas residuales. Los materiales en suspensión con tenidos en las aguas residuales no excederán en pe- so de 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mili= gramos por litro será inferior a 40 miligramos de = oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 180 C.

El nitrógeno expresado en Ny NH₄ no será superior= a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono sin estación de depuración-, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar, directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos ciclítos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando esta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana. = =

13.3. Ruidos. Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

14. CONDICIONES GENERALES.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1940) y Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias. =

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, podrá reajustarse por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) a las necesidades de cada caso concreto si circunstancias especiales así lo demandaren.

Artículo 190. INDUSTRIAL EL SEQUERO AMPLIACION (Z-12)

USOS	
Característicos	Industrial
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ○ Servicios terciarios ○ Dotacional en todas sus clases, excepto los espectáculos públicos ○ Infraestructuras y servicios. ○ Espacios libres de dominio público y aparcamientos.
Condicionados	Vivienda de guardería, vinculada a la actividad, con una superficie construida total no superior a 150 m ² ni inferior a 45 m ² , que deberá ubicarse en edificación independiente
Prohibidos	El resto de los no mencionados

TIPOLOGIA	
TAMAÑO DE PARCELA	Según condiciones ordenanzas PP y modif 4 PGM
VOLUMEN	
Fondo edificable	Según condiciones ordenanzas PP y modif 4 PGM
Ocupación:	Según condiciones ordenanzas PP y modif 4 PGM
Planta baja	
Planta piso	
Edificabilidad máxima	Según condiciones ordenanzas PP y modif 4 PGM
Altura máxima	Según condiciones ordenanzas PP y modif 4 PGM
Altura mínima	
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	
Cubierta	

CONDICIONES ESTETICAS
<ul style="list-style-type: none"> • Según condiciones ordenanzas anexas
OTRAS CONDICIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Los espacios libres podrán destinarse a aparcamientos o zonas verdes. Se prohíbe utilizarlos como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono. La superficie de espacios libres destinada a aparcamientos será igual o superior al 10% de la superficie en planta destinada a nave. En estos espacios podrán instalarse rótulos o "tótems" con publicidad de la empresa. Su altura no superará en ningún caso la máxima permitida para los edificios representativos • Los edificios representativos podrán tener una altura máxima de 3 plantas.
ORDENANZAS Y NORMATIVA.
<ul style="list-style-type: none"> • Se estará a lo previsto en las antiguas ordenanzas del Plan Parcial & Sequero, que se adjuntan en el artículo anterior, y que se asumen como propias del Plan General Municipal, y a las modificaciones normativas posteriores del Plan Parcial y PGM (Modificación Puntual nº4 del PGM (Sequero)) • Se modifica el artículo 63. Bis, que se adjunta en el anexo al presente artículo.
SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS
<ul style="list-style-type: none"> • Todas las parcelas cumplirán las limitaciones impuestas por las Servidumbres aeronáuticas.

ANEXO Modificación artículo 63. Bis Ordenanza zona Industria general-aislada B.**Artículo 63. bis. Ordenanza zona Industria general-aislada-B****Condiciones de parcela:**Superficie mínima:..... > 4.000 m²

Fondo mínimo:30 m

Frente mínimo:30 m

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos: 10 m a alineación y a linderos.

Ocupación máxima:35%

Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²

Número máximo de plantas:2

Altura máxima de la edificación:

10,00 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, siempre y cuando dichas edificaciones o instalaciones, Incluidos todos sus elementos, así como cualquier otro añadido sobre tales edificaciones o instalaciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Tipo de edificación: Aislada.

Condiciones de aparcamientos:

Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 300 m² o fracción de superficie construida.

Condiciones de uso:

Característico o dominante de la parcela:Industrial.

Compatibles:Servicios e Infraestructuras.

Condicionado:Residencial.

Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el Interior de la parcela.

CAPITULO II: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 191. UNC (Suelo Urbano no Consolidado General)

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
SUPERFICIE MINIMA:	3.000m ²
ORDENACIÓN:	La definida en los planos de Ordenación
EDIFICABILIDAD:	La resultante de la ordenación definida en planos de conformidad con el sistema de Ordenación (Alineación de calle y/o edificación aislada) y el resto de parámetros pertinentes especificados en estas Normas Urbanísticas
APROVECHAMIENTO:	En función de la edificabilidad ponderada en función de los coeficientes que correspondan, según el caso, definidos en estas Normas Urbanísticas.
RÉGIMEN DE USOS:	En función de la calificación asignada en los planos de Ordenación y del régimen de compatibilidades definido en estas Normas Urbanísticas.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	De conformidad con lo establecido en el artículo 131 de la LOTUR, dando preferencia al de Compensación

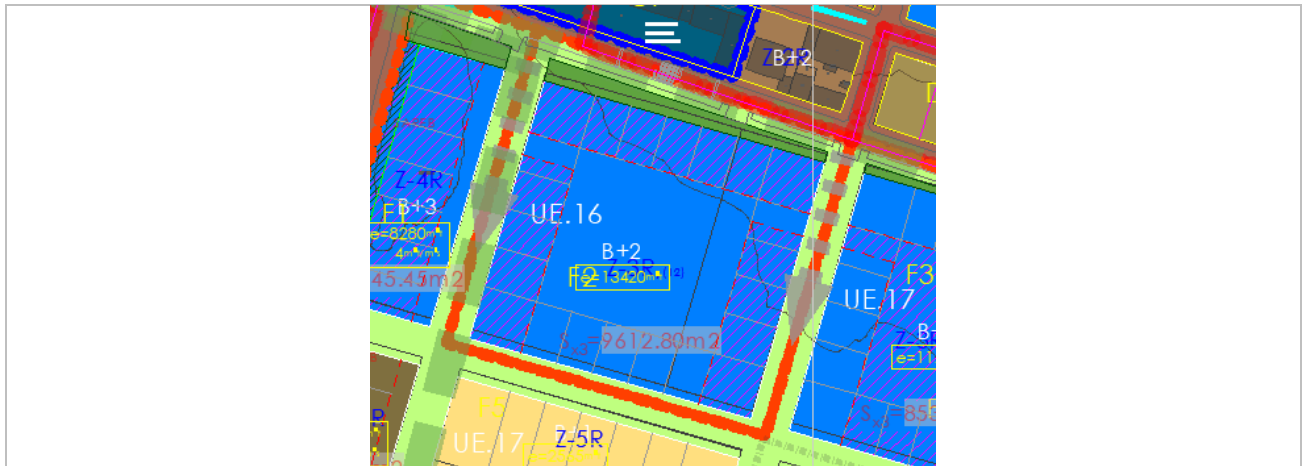
OBSERVACIONES:
<p>A los efectos de establecer las "prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional" no podrán delimitarse Unidades de Ejecución en este tipo de suelo que no sean colindantes a suelo urbano consolidado, o a Unidades de Ejecución delimitadas con anterioridad.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, con carácter general en el procedimiento de delimitación se seguirá lo establecido en el artículo 124 (Procedimiento de delimitación) de la LOTUR, con justificación del cumplimiento de las determinaciones incluidas para este tipo de suelo en los artículos 64 y 65 de esa misma Ley 5/2006, de 2 de Mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.</p>

Artículo 192. Unidades de ejecución

A efectos de su gestión se ha procedido a dividir el suelo urbano no consolidado en las siguientes unidades de ejecución:

1. RESIDENCIAL
 - a) UE-16
 - b) UE-17

Artículo 193. UE.16



1. DESCRIPCION Y OBJETIVOS

Descripción	Manzana en la zona de las Hoyuelas, según la normativa de la modificación 1 y 3 del PGM
Objetivos	Completar y colmatar la trama urbana existente, contribuyendo a la ampliación del sistema general de zonas libres públicas, y los viales propuestos.

2. DATOS	Superficie (m²s)	Coficiente edificabilidad (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t)	Coef.de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (100%) Uas
ZR-4		2,00	13.420	1,00	13.420
Zonas verdes	441				
Viales					
Total	9324				

3. APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS (Uas)

Aprovechamiento subjetivo	90%
Aprovechamiento medio	m²t/ m²s 2,00
Nº máximo de viviendas	ud 64

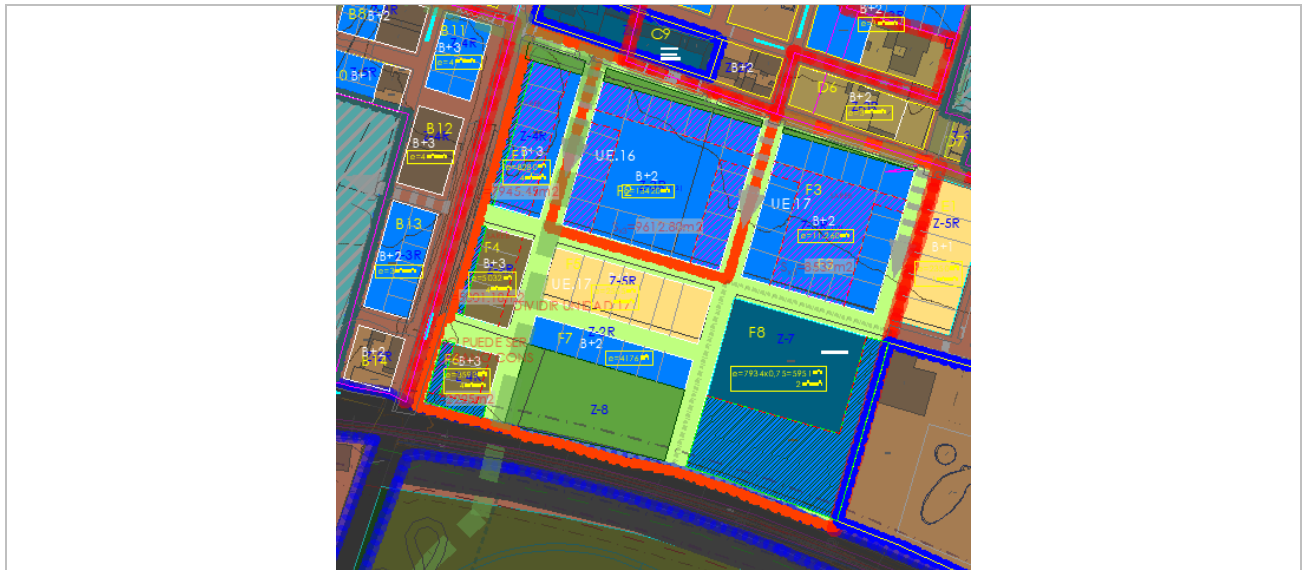
4. SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

5. PLAZO DE EJECUCION (años) 15

6. OTRAS CONDICIONES

- Será de aplicación la normativa de la modificación 1 y 3 del PGM, siempre que no contradigan la presente ficha

Artículo 194. UE-17



1. DESCRIPCION Y OBJETIVOS

Descripción	Manzanas en la zona de las Hoyuelas, según la normativa de la modificación 1 y 3 del PGM
Objetivos	Completar y colmar la trama urbana existente, contribuyendo a la ampliación del sistema general de zonas libres públicas, y los viales propuestos.

2. DATOS	Superficie (m ² s)	Coefficiente edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Coef.de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (100%) Uas
ZR-4		Ver plano	28.072	1,00	28.072
ZR-2		Ver plano	4167	1,00	4167
ZR-5		1,00	2465	1,00	2465
ZR-8		2,02397	7934	0,75	5950,5
Zonas verdes	441				
Viales					
Total	9324		42.647		40.664

3. APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS (Uas)

Aprovechamiento subjetivo	90%	38.630
Aprovechamiento medio	m ² t/ m ² s	1,108118051
Nº máximo de viviendas	ud	214

4. SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

5. PLAZO DE EJECUCION (años)	15
-------------------------------------	----

6. OTRAS CONDICIONES

- Será de aplicación la normativa de la modificación 1 y 3 del PGM, siempre que no contradigan la presente ficha
- Se incluye en la UE-17 la parcela F6, ya que no tiene otro acceso.

TÍTULO IX: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 195. Categorías de Suelo Urbanizable.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones de usos globales, aprovechamientos de referencia y régimen jurídico, el Plan General Municipal distingue en suelo urbanizable las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable delimitado: está integrado por los terrenos de suelo urbanizable, que en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan General Municipal, se han delimitado para su urbanización.
- Suelo urbanizable no delimitado: está integrado por los terrenos de suelo urbanizable que no pertenecen a la categoría anterior.

CAPITULO I: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 196. Suelo Urbanizable Delimitado.

1. Es aquel que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo.
2. Se delimitan los Sectores de Suelo Urbanizable en la documentación gráfica, conteniendo esta Normativa una ficha de intensidades y usos globales para cada uno de ellos, a la que habrá de atenerse el Plan Parcial que se redacte para su ordenación detallada.
3. Hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial sólo podrán autorizarse con carácter excepcional obras y usos provisionales que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general, con las condiciones reguladas en el artículo 56 LOTUR, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal
4. En las áreas clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado, afectadas por la protección de vías de comunicación, riberas y márgenes y zonas arqueológicas, se estará a lo dispuesto por los respectivos organismos competentes en cada materia respecto a las determinaciones de los Planes Parciales. Para la aprobación definitiva de los mismos, será preceptivo su informe favorable de dichos organismos.

Artículo 197. Gestión del Suelo Urbanizable. Sectores.

Es la unidad básica de planeamiento de Suelo Urbanizable Delimitado. Cada Sector delimitado será objeto de desarrollo mediante Plan Parcial. En cada Sector debe producirse el reparto de cargas y beneficios para lo cual, los Planes Parciales delimitarán una o varias Unidades de Ejecución, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Cada Unidad de Ejecución deberá contener terreno perteneciente al mismo Sector.

Para el desarrollo de los Sectores afectados por el trazado de un cauce del dominio público hidráulico (yasa, barranco, etc.) se deberá redactar un estudio hidrológico en el que se establecerán las medidas correctoras que, en su caso, sea necesario implementar. Este estudio deberá contar con informe favorable del Organismo de Cuenca (CHE).

Para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable próximos a carreteras, vías ferroviarias y/o aeropuertos deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a dichas infraestructuras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, en lo referente a zonificaciones acústicas, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La adopción del acuerdo de aprobación del planeamiento de desarrollo de sectores con usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Artículo 198. Intensidades.

1. Las intensidades de cada Sector se determinan en fichas.
2. A efectos de aplicación de la densidad en viviendas por hectárea y del aprovechamiento máximo, **la superficie computable será la definida en la ficha de características de cada Sector**, excluyendo la correspondiente a dominio público establecido por la legislación de Carreteras y del Dominio Público Hidráulico, que deba permanecer como tal dominio público.

Artículo 199. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

El Plan General Municipal establece en el suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento medio para cada sector; dicho aprovechamiento se expresa de acuerdo al obtenido conforme a lo establecido en el artículo 127 LOTUR, fijando la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el Plan Parcial.

Artículo 200. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares.

1. Cada propietario de terreno clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado tiene derecho al 90% del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.
2. El porcentaje restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento y se localizará de forma que sea agrupable con el de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible.
3. Si en el mismo Sector se delimita más de una Unidad de Ejecución, en el desarrollo de cada una de ellas el Ayuntamiento habrá de percibir gratuitamente el 10% de aprovechamiento medio referido a la superficie de la Unidad de Ejecución (incluidos los Sistemas Generales adscritos) y ya urbanizado.

Artículo 201. Módulos de reserva.

Los Planes Parciales respetarán los Módulos de Reserva mínimos establecidos en el artículo 75.2.d de la LOTUR, y respetarán las determinaciones que señale el Reglamento que la desarrolle.

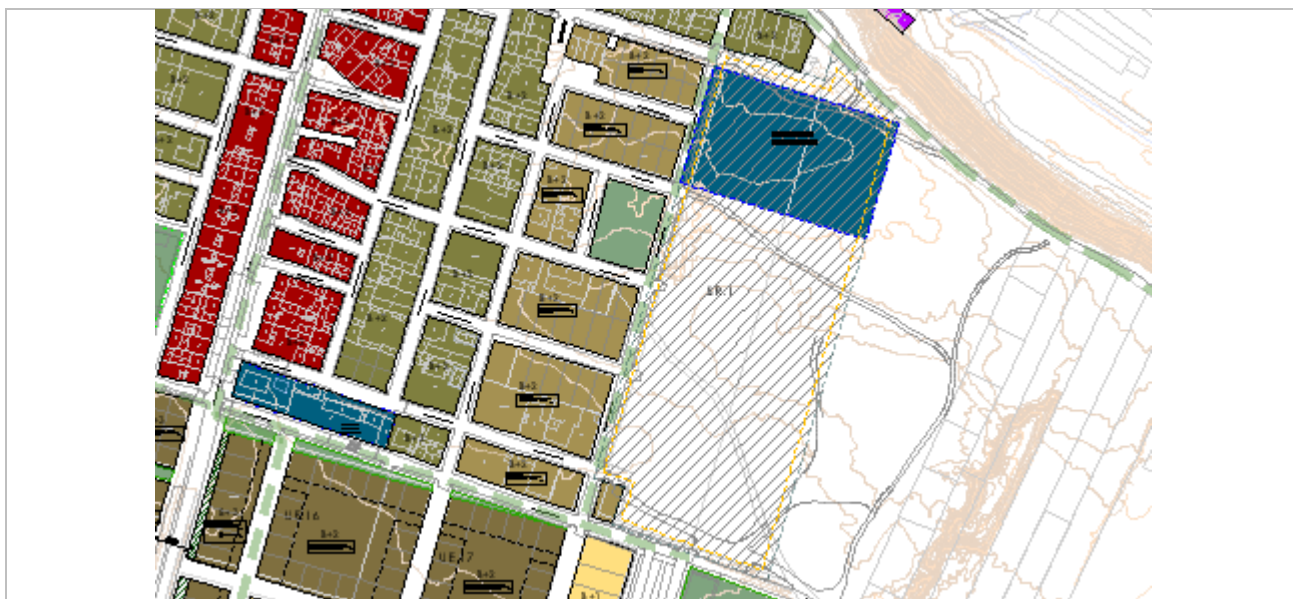
Artículo 202. Planes Parciales de Iniciativa Particular.

1. Los Planes Parciales de iniciativa particular habrán de contener, además de las

determinaciones y documentación exigidos para los de iniciativa municipal, la documentación señalada en el artículo 95 de la LOTUR

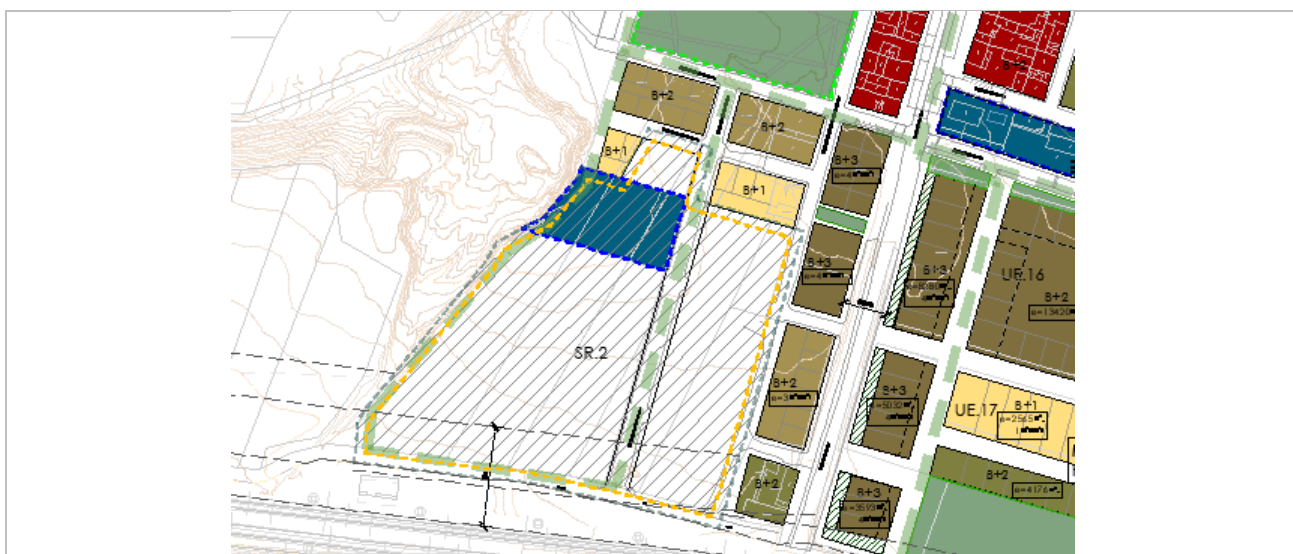
2. Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, los servicios técnicos examinarán el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley y por este Plan General, debiendo ser rechazado en caso contrario para su modificación, antes de ser sometido a trámite, salvo que se trate de actos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.
3. Cumplido el trámite de información pública, el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional, pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

Artículo 203. SECTOR SR-1



1. DESCRIPCION Y OBJETIVOS	
Descripción	Manzana en la zona de las Hoyuelas, según la normativa de la modificación 1 y 3 del PGM
Objetivos	Completar y colmar la trama urbana existente, contribuyendo a la ampliación del sistema general de zonas libres públicas, y los viales propuestos.
2. USOS	
GLOBAL	RESIDENCIAL
COMPATIBLES	DOTACIONAL Y TERCIARIO
PROHIBIDOS	INDUSTRIAL
3.SUPERFICIE	(m ²) 34.192
4. EDIFICABILIDAD	(m ² t/ m ² s) 0,45
	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²c) 15.386
5. DENSIDAD MÁXIMA	(viv/Ha) 35
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	120
VIVIENDAS PROTEGIDAS	10%
6. SISTEMA DE ACTUACION COOPERACION	
7. PLAZO DE EJECUCION	(años) 4
8. CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	Unos 8.400 m ² al norte de la superficie del sector se destinará a sistema general de equipamiento. Conforme el artículo 63 de la LOTUR 5 metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes ,
SISTEMAS LOCALES	Conforme el artículo 60 de la LOTUR. Su uso, ubicación, ordenación y definición, corresponderán al planeamiento de desarrollo.
9. OTRAS CONDICIONES	
•	

Artículo 204. SECTOR SR-2



1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS		
Descripción	Manzana en la zona cercana a la estación.	
Objetivos	Completar y colmatar la trama urbana existente, contribuyendo a la ampliación del sistema general de zonas libres públicas, y los viales propuestos.	
2. USOS		
GLOBAL	RESIDENCIAL	
COMPATIBLES	DOTACIONAL Y TERCIARIO	
PROHIBIDOS	INDUSTRIAL	
3. SUPERFICIE	(m ²)	26.135
4. EDIFICABILIDAD	(m ² t/ m ² s)	0,50
	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²c)	13.068
5. DENSIDAD MÁXIMA	(viv/Ha)	40
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS		105
VIVIENDAS PROTEGIDAS		10%
6. SISTEMA DE ACTUACION		COOPERACION
7. PLAZO DE EJECUCION	(años)	15
8. CESIONES		
SISTEMAS GENERALES	Unos 2.300 m ² al norte de la superficie del sector se destinará a sistema general de equipamiento. Conforme el artículo 63 de la LOTUR 5 metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes ,	
SISTEMAS LOCALES	Conforme el artículo 60 de la LOTUR. Su uso, ubicación, ordenación y definición, corresponderán al planeamiento de desarrollo.	
9. OTRAS CONDICIONES		
<ul style="list-style-type: none"> Se dará continuidad al eje verde señalado en planos. 		

CAPÍTULO II: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 205. Suelo Urbanizable No Delimitado.

En el presente Plan General NO se clasifica ningún suelo como Suelo Urbanizable No Delimitado por lo que no es necesario su desarrollo normativo.

TÍTULO X: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I: CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE.

A. Clases de usos en suelo no urbanizable por régimen de autorización.

Artículo 206. Usos prohibidos.

Son aquellos que resulten incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría y subcategoría en que se divide el suelo no urbanizable, por implicar transformación de su naturaleza, lesionar el específico valor que se quiere proteger o alterar el modelo territorial diseñado.

En el Suelo no Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que den lugar a la formación de núcleo de población conforme a la definición contenida en este Plan General Municipal, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo por debajo de la unidad mínima de cultivo o en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

En el suelo no urbanizable especial está prohibido cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico, salvo aquellas construcciones o instalaciones que tenga previstas el planeamiento expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección

Artículo 207. Usos permitidos.

Son aquellos que, por su propia naturaleza y conforme a la legislación sectorial aplicable, sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.

Se consideran usos permitidos en cada subcategoría de Suelo No Urbanizable:

- a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva de secano y regadío, los cultivos especiales o experimentales, la horticultura y, la explotación maderera, la cría y guarda de animales sin estabulación, incluidos los vallados pecuarios para guarda que constarían como máximo de cinco hilos de alambre horizontal con una altura inferior o igual a 1,50 metros sin mallados que impidan la movilidad de la fauna silvestre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca, y en general, todas aquellas que no necesiten de construcción o instalación, permanente o fija, para su ejercicio.
- b) Las actuaciones relacionadas con la conservación, gestión y mejora del medio natural como los montes, las especies de flora y fauna silvestre, los espacios naturales, y las vías pecuarias que no impliquen, en general, afecciones significativas sobre el medio natural ni construcciones e instalaciones.
- c) Los usos recreativos, educativos y culturales vinculados al disfrute de la naturaleza que no precisen construcción e instalación alguna.

Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización de la Comisión de Ordenación del

Territorio y Urbanismo de La Rioja, u Órgano competente que lo sustituya, sin perjuicio de que deban ser objeto de autorización por otros Organismos públicos.

Artículo 208. Usos autorizables.

Son aquellos que, por su propia naturaleza y en determinadas condiciones, puedan resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable.

Los usos y actividades autorizables precisarán autorización de conformidad con el art. 51 de la Ley 5/2006, LOTUR, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros Organismos Públicos.

La autorización puede ser municipal o corresponder a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR).

Los usos autorizables deberán presentar junto a la solicitud de licencia un Estudio Básico de Integración paisajística que, contendrá, junto a las características del proyecto y su emplazamiento, los documentos que definen el proyecto tales como alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes en relación a las características naturales del espacio donde se pretende implantar. El citado estudio deberá ser informado favorablemente por la Consejería u Organismo que tenga atribuida en La Rioja la competencia en materia de paisaje.

B. Clases de usos en suelo no urbanizable por tipo de actividad.

Artículo 209. Clasificación de usos y actividades.

Las actuaciones, usos y/o edificaciones en el Suelo No Urbanizable del P.G.M de Arrúbal se encuadrarán en alguno de los apartados que se definen a continuación:

1. Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.
2. Movimientos de tierras y actividades extractivas.
3. Actuaciones de obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio.
4. Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial, así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.
5. Construcciones residenciales aisladas.
6. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales.

Artículo 210. Definición de los usos incluidos como actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.

1. Desmontes, aterrazamientos, rellenos.

En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 100 m² o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente. No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierras cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.

2. Cercas o vallados de carácter cinegético.

Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna silvestre. Se incluyen dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla.

3. Casetas rurales.

Se consideran bajo esta denominación las edificaciones vinculadas a la tradición de la horticultura para guarda de aperos y disfrute de las fincas. En ningún caso se entiende dentro de esta denominación el uso de vivienda.

4. Obras e instalaciones anejas a la explotación agraria.

Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como almacenes de productos (piensos, cosechas, cámaras frigoríficas, fertilizantes y abonos) y maquinaria agrícola con una vinculación directa a la explotación.

5. Obras e instalaciones destinadas al cultivo de hongos y setas.

Se incluyen las construcciones e instalaciones destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

6. Instalaciones pecuarias.

Se incluyen las instalaciones y construcciones destinadas tanto a la producción comercial de animales en reproducción y cebo o de sus productos, en régimen de estabulación como semiestabulación (granjas, establos, cobertizos, etc.), como a residencias y criaderos de animales (perreras, caballerizas, etc.). Quedarán encuadradas en esta definición aquellas instalaciones que no superen una superficie construida total de dos mil cuatrocientos (2.400) metros cuadrados.

7. Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.

Se incluyen aquí instalaciones para la primera transformación de productos agropecuarios y forestales, tales como cámaras frigoríficas, conserveras, trujales, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos, siempre y cuando éstas y aquellas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen, o en todo caso, además, al de un grupo de explotaciones del entorno. Quedarán encuadradas en esta definición aquellas instalaciones que no superen una superficie construida total de dos mil cuatrocientos (2.400) metros cuadrados.

8. Instalación o Construcción de Invernaderos y viveros.

Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes realizados con materiales semitransparentes o traslúcidos para el abrigo cubierto de cultivos forzados y de plantas de todo tipo para su posterior trasplante. Podrá construirse una zona destinada al comercio de las plantas que se cultivan, así como de productos relacionados con dicho cultivo, que podrá ser realizada con materiales de construcción tradicionales.

9. Piscifactorías.

Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc. Se incluyen así mismo las edificaciones necesarias para albergar equipos, materiales, etc., necesarios para la explotación.

10. Infraestructuras de servicio a la explotación agropecuaria.

Se consideran como tales, a aquellas infraestructuras que han de desarrollarse para el servicio de una explotación. Este grupo no incluye redes fuera de la explotación con conexiones a redes municipales o supramunicipales.

11. Instalaciones y construcciones relacionadas con la defensa y mantenimiento del medio natural.

Se consideran como tales aquellas que sean necesarias para la defensa, conservación, gestión y

mejora de los montes, las especies de flora y fauna silvestre, los espacios naturales, y las vías pecuarias que puedan implicar afecciones significativas sobre el medio natural y conlleven construcciones e instalaciones. Se entienden como tales la apertura de pistas forestales, los puntos de agua, los refugios, las torres de vigilancia, las adecuaciones recreativas, las instalaciones anexas a las zonas de acampada, etc., y, en general, todas aquellas actuaciones relacionadas con la defensa y extinción de incendios forestales.

12. Instalaciones o construcciones para alojamiento de temporeros.

Se refiere a la adecuación o construcción de edificios dentro de la propia explotación, vinculados a la misma y a sus características, que sirvan para dar alojamiento a personas empleadas temporalmente en épocas de gran actividad de producción. En ningún caso se entenderá dentro de esta definición el uso hotelero.

Artículo 211. Definición de los usos incluidos como movimientos de tierras y actividades extractivas.

1. Graveras.

Movimiento de tierras para la extracción a cielo abierto de gravas, arenas y áridos de todo tipo, sueltas o cementadas, destinadas normalmente a la industria de la construcción, mediante la formación de un hueco o excavación en la superficie del terreno natural mediante medios mecánicos. Incluye los establecimientos de beneficio, las instalaciones auxiliares y complementarias a la actividad extractiva, los rellenos para su restauración e instalaciones anexas de residuos mineros.

2. Canteras.

Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales o rocas industriales y en general recursos geológicos, mediante la formación de un hueco o excavación en la superficie del terreno natural, salvo las graveras. Incluye los establecimientos de beneficio, las instalaciones auxiliares y complementarias a la actividad extractiva, los rellenos para su restauración e instalaciones anexas de residuos mineros.

3. Minas.

Excavaciones subterráneas para la extracción en general de recursos geológicos, mediante la formación de un hueco o excavación manteniendo la superficie del terreno natural. Incluye la bocamina, los pozos de ventilación o salvamento, así como los establecimientos de beneficio, las instalaciones auxiliares y complementarias a la actividad minera, los rellenos para su restauración e instalaciones anexas de residuos mineros.

4. Infraestructuras de Servicio a la actividad extractiva.

Se consideran como tales aquellas infraestructuras (energéticas, de comunicaciones, eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera y que no se hayan incluidas dentro de la propia explotación. Las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento no tendrán conexión con las redes generales municipales.

Artículo 212. Definición de los usos incluidos como actuaciones de obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.

De carácter temporal, y no previstas en el proyecto unitario que normalmente no precisan cimentación en masa y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a que se

encuentra
ligado.

2. Instalaciones o construcciones para la conservación y el entretenimiento de la obra pública.

De carácter permanente y no previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones y áreas de servicio, básculas de pesaje y los puntos de socorro.

4. Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.

Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas emisoras, repetidores de televisión y telefonía móvil, estaciones de seguimiento de satélites, etc. que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Infraestructura de transporte y distribución de energía.

Se incluyen en este concepto, las líneas de transporte y distribución de energía, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones.

6. Instalaciones y construcciones del sistema general de abastecimiento y saneamiento de agua.

Comprende esta categoría las estaciones de tratamiento de agua potable, depósitos y estaciones de depuración de aguas residuales, así como la red de transporte y las conexiones necesarias para su funcionamiento. No se considera sistema general de abastecimiento y saneamiento y, por tanto, no se incluyen en este uso, las conexiones a estas redes de otros usos autorizados en suelo no urbanizable.

7. Viario de carácter general.

Se entiende como tal todas aquellas vías de nueva construcción que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general. No se incluyen bajo este concepto la construcción y mejora de carreteras que hayan sido declaradas de interés general del Estado o de la Comunidad Autónoma.

8. Obras de protección y regulación hidrológica.

Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de sotos y riberas, construcción de pequeños azudes, etc.), y los embalses.

9. Helipuertos.

Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros.

10. Aeropuertos.

Instalaciones cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y mantenimiento de las aeronaves.

11. Infraestructuras ferroviarias.

Comprende esta categoría todos los terrenos ocupados por las infraestructuras e instalaciones constitutivas del sistema general ferroviario tales como vías, andenes, estaciones, patios, caminos de acceso, etc.

12. Vertederos de residuos no peligrosos incluidos inertes y de la actividad extractiva, e instalaciones anejas.

Instalación para la eliminación de residuos municipales y fracciones no peligrosas recogidas

separadamente de los residuos domésticos y los mismos materiales no peligrosos de otros orígenes, mediante su depósito subterráneo o en la superficie. También se podrán admitir en vertederos para residuos no peligrosos los residuos que cumplan los criterios establecidos en la decisión 2003/33/CE, de acuerdo con el procedimiento de admisión descrito en dicha norma.

13. Vertedero de residuos peligrosos.

Instalación específicamente diseñada para el depósito subterráneo o en la superficie de aquellos residuos que debido a su composición química y a sus características (inflamabilidad, toxicidad, reactividad química, etc.) son peligrosos para la salud y para el medio ambiente. Muchas de estas sustancias, tienen la agravante de ser difíciles de degradar por la naturaleza, con lo que se acumulan en el medio y sus daños repercuten durante mucho tiempo, otras al degradarse producen sustancias más peligrosas que las originales.

Artículo 213. Definición de los usos incluidos como actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial, así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.

1. Construcciones o edificaciones vinculadas a la defensa nacional.

Entran en este concepto las instalaciones necesarias para el uso particular de la defensa nacional, tales como cuarteles, campos de entrenamiento, almacenes, etc. No se incluyen los declarados de interés general y que deban emplazarse en una determinada ubicación para conseguir sus objetivos.

2. Centros sanitarios especiales.

Como centros de salud, centros asistenciales especiales y hospitales.

3. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio.

Son aquellos edificios destinados a la educación e información sobre el medio rural entre los que se destacan: museos, ecomuseos, jardines botánicos, centros de interpretación, bibliotecas, auditorios, ermitas, etc.

4. Cementerios.

Terreno, generalmente cercado, destinado al entierro de difuntos, donde podrán ser enterrados bajo tierra, depositados en nichos, mausoleos u otro tipo de sepulturas. Se entiende dentro del concepto las instalaciones asociadas tales como crematorios, tanatorios, capillas, etc.

5. Adecuaciones naturalistas.

Incluye obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, paneles informativos, señalética o balizados, equipamientos fijos para la escalada, etc. Se incluye dentro de esta categoría los refugios de montaña.

6. Adecuaciones recreativas o parque rural.

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza, el esparcimiento y la realización de juegos al aire libre. En general, comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, asadores, depósitos de basura, instalaciones no permanentes de restauración, casetas con servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se incluyen dentro de estas instalaciones menores, pequeños embarcaderos en los entornos de embalses, siempre y cuando no genere actividades que dañen el medio. Se excluyen en todos los casos construcciones o instalaciones de carácter permanente, no enumerados en la descripción y aquellas instalaciones o construcciones de titularidad pública.

7. Instalaciones deportivas en el medio rural.

Conjunto integrado de instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que por sus características deban emplazarse en el medio rural. Podrán contar con pequeñas edificaciones anexas vinculadas a la práctica del deporte al aire libre. No se incluyen las prácticas deportivas que se realicen exclusivamente en edificaciones cerradas como, por ejemplo, polideportivos, frontones cubiertos, etc.

8. Actividades de interés regional.

Quedan incluidas en este apartado todas aquellas actuaciones de interés regional que, promovidas por la Comunidad Autónoma de La Rioja, o por los Municipios o entidades Locales de la misma, y siempre que el interés sea regional, tiene un carácter circunstancial y provisional como son los espectáculos deportivos (Vuelta ciclista a España), culturales (Año Jacobeo).

9. Parques de atracciones.

Conjunto integrado de gran extensión superficial, formado por instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general, realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos, y con una proporción mayoritaria de elementos mecánicos o acuáticos.

10. Establecimientos de turismo rural y albergues turísticos.

Se consideran Establecimientos de Turismo Rural, o casa rural, aquellas instalaciones situadas en el medio rural que, con características singulares, se destinan al alojamiento turístico con o sin otros servicios complementarios, de forma habitual y mediante precio. Son Albergues Turísticos los establecimientos que faciliten servicio de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin servicios complementarios, con la posibilidad de practicar actividades deportivas o de naturaleza. Se incluyen aquí los albergues de carácter social a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares, a grupos colectivos (carácter dotacional) y que no tienen un fin lucrativo.

11. Campamentos de turismo o “campings”.

Se consideran campamentos de turismo, los espacios de terreno, debidamente delimitados y acondicionados, que proporciona una prestación de servicios a cambio de un precio, y que están dotados con los correspondientes servicios e instalaciones, para su ocupación temporal por aquellas personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos, mediante la utilización de tiendas de campaña, caravanas, casas móviles, así como de elementos fijos prefabricados acordes con el entorno.

Estas construcciones fijas destinadas a alojamientos serán edificios de planta baja tipo bungalow o casa móvil, explotadas por el titular del camping y que computarán a efectos de edificabilidad. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

Se recomienda que las instalaciones estén equipadas con sistemas de ahorro energético provenientes en la medida de lo posible de energías renovables, recursos hídricos provenientes del reciclado, instalaciones que incorporen medidas de reducción de consumo de agua potable y que dispongan de sistemas de reciclado de residuos sólidos.

12. Instalaciones de restauración.

Se consideran actividades de restauración las ejercidas en aquellos establecimientos abiertos al público que se dedican a servir profesional y habitualmente, de modo permanente o temporal, mediante precio, comidas y bebidas para su consumo en el mismo local. En general son restaurantes, casas de comidas, cafeterías y bares que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

13. Establecimientos hoteleros.

Son los establecimientos que ofrecen la prestación del servicio de alojamiento turístico en unidades, con o sin servicios complementarios, a personas en tránsito. Por sus estructuras y características estos pueden ser hoteles, hostales y pensiones. En cuanto a categorías, modalidades y especialidades de éstos, se estará a lo señalado en la normativa específica sobre

turismo en vigor.

14. Construcción de apartamentos turísticos.

Se consideran Apartamentos Turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, dentro de cada unidad de alojamiento y destinados de forma habitual al alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, mediante precio.

15. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes.

Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueren necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

16. Imágenes, símbolos y soportes de publicidad exterior.

Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandista de contenido público, religioso, civil, militar, etc. Incluye también cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

Artículo 214. Definición de los usos incluidos como construcciones residenciales aisladas.

1. Vivienda familiar ligada al mantenimiento y guardería de la obra pública y las infraestructuras territoriales en el medio rural.

Se entiende como tal la edificación residencial de uso permanente o temporal, no previsto en el proyecto del uso principal, con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares e infraestructuras territoriales.

2. Vivienda unifamiliar autónoma.

Se considera vivienda unifamiliar autónoma el edificio aislado destinado a vivienda residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar. Se incluye en este concepto la nueva construcción de viviendas familiares aisladas con fines de residencia principal y uso permanente, no incluidas en los anteriores conceptos.

Artículo 215. Definición de los usos incluidos como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales.

1. Instalaciones industriales incompatibles en el medio urbano.

Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano, o que por razones de producción (movimientos de vehículos pesados), espacio (secado del producto, acopios), reúnan unas condiciones de necesidades de espacio que hagan inviable su ubicación en un polígono industrial.

2. Bodegas.

Construcciones o instalaciones para la elaboración, almacenamiento, crianza y embotellado de vino, que estén acogidas a las figuras de calidad europeas de Denominaciones de Origen Protegida o Indicaciones Geográficas Protegida.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos agropecuarios.

Comprende todas las industrias, de más de dos mil cuatrocientos (2.400) metros cuadrados de superficie construida total, destinadas a la primera transformación de productos agrarios,

ganaderos o forestales, tales como cámaras frigoríficas, conserveras, trujales, granjas, criaderos de animales, secaderos, aserraderos, etc., su almacenamiento y manipulación, vinculados al aprovechamiento económico de los recursos territoriales, de al menos la parcela en la que se ubica y su entorno.

4. Infraestructura de servicios a la instalación industrial.

Se refiere a aquellas obras infraestructurales de carácter autónomo, que sean indispensables para proporcionar los servicios que requiere la actividad industrial a la que van vinculadas para poder desarrollarse y que por implantarse en una clase de suelo de la que no son propias, no podrán conectarse, al menos a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.

5. Instalaciones o construcciones industriales de producción de energía.

Se incluyen aquí las instalaciones o construcciones necesarias para la generación de energía a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.

6. Instalación de depósitos enterrados.

Se refiere a la instalación de depósitos enterrados para almacenaje de combustibles o carburantes líquidos.

7. Actividades artesanales.

Se consideran actividades artesanales aquéllas destinadas a la manipulación envasado y primera transformación de productos agropecuarios que no estén vinculados a una explotación concreta y que su producción sea artesanal. Deberán contar con esta calificación expedida por órgano competente, de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación y regulación de la artesanía.

8. Instalaciones de tratamiento, recuperación y reciclado de residuos.

Incluyen los procesos físicos, térmicos químicos o biológicos, incluida la clasificación, que cambian las características de los residuos para facilitar su manipulación, reducir su volumen y su peligrosidad.

9. Otras instalaciones de tratamiento de residuos.

Las tecnologías emergentes en el tratamiento de residuos incluyen instalaciones de gasificación, pirólisis y plasma. Las tecnologías de gasificación y pirólisis calientan los materiales residuales a altas temperaturas obteniendo un combustible y gases del proceso de combustión. En la incineración por arco de plasma, un horno trabaja a temperaturas extremas, entre mil quinientos (1.500) y diez mil (10.000) grados centígrados, obtenidas a partir del calentamiento de material combustible mediante un arco eléctrico. Al introducir cualquier tipo de residuos, se destruyen sus moléculas estables, se desintegra el residuo original, por lo tanto, todos sus elementos peligrosos y tóxicos, y el resultado es una masa vítrea reutilizable.

Artículo 216. Fuera de ordenación.

1. Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.

2. Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor del PGM, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.

3. Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se

exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.

4. Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.

CAPITULO II: CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

A. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 217. Suelo No Urbanizable Especial y Genérico.

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, existen dos categorías de suelo no urbanizable:

Suelo No Urbanizable Especial. Definido en el artículo 45 en base a tres supuestos:

- Supuesto 1. Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, agrícolas, ganaderos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales (Art. 45.a).
- Supuesto 2. Los terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad (Art. 45.b).
- Supuesto 3. Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exigen o excluyan cualquier uso urbano de los mismos (Art. 45.c).

Suelo No Urbanizable Genérico. Definido en el artículo 46 en base a dos supuestos:

- Supuesto 1. Supuestos en las que concurren los valores referidos en el artículo anterior (se entiende que hace referencia al punto "a" del artículo 45; valores paisajísticos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales), introduciendo criterios nuevos como son los valores agrícolas, forestal o ganadero o con riquezas naturales, todo ello suficientemente justificado) (Art. 46.a).
- Supuesto 2. Aquellos suelos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exige su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano (Art. 46.b).
-

B. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

Se han establecido ocho subcategorías de **SNU Especial (SNUEsp)**:

- **DPH/AI.** De protección del Dominio Público Hidráulico en área inundable del Río Ebro.
- **DPH/AI/RR-10.** De protección del Dominio Público Hidráulico, área inundable y por la DPSNU "Riberas de Interés Ecológico y Ambiental del Río Ebro".
- **DPH/AI/EA-04.** De protección del Dominio Público Hidráulico, área inundable y por la DPSNU "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal".
- **CA.** De protección de otros Cauces y Riberas.
- **AI/EA-04.** De protección por la DPSNU "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal" en áreas inundables.
- **EA-04.** De protección por la DPSNU "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal".

- **CAR.** De protección de Carreteras de la red estatal y autonómica.
- **FER.** De protección de la Red Ferroviaria.

La delimitación gráfica de las diferentes subcategorías del Suelo No Urbanizable Especial y Genérico se encuentra reflejada en el plano de propuesta G-O1 "Clasificación del Suelo y Categorización del Suelo No Urbanizable".

El régimen de autorización de usos, según las clases establecidas por la LOTUR (permitido, autorizable y prohibido), queda recogido en los cuadros adjuntos de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Artículo 218. Subcategoría de Protección del DPH, Área Inundable, y por la DPSNU, Riberas de Interés Ecológico y Ambiental del Río Ebro. SNUEsp: DPH/AI/RR-10.

1.- Identificación:

Esta subcategoría engloba al entorno principal del sistema fluvial del río Ebro. Constituye un entorno complejo y diverso donde quedan incluidas, para dicho río, las tres situaciones por las que un suelo debe ser clasificado SNU Especial; el Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con la delimitación estimada realizada por el Organismo de Cuenca, la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE); los suelos con riesgo de inundación del río Ebro, delimitados por la línea de período de retorno de 500 años; y el régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la Directriz de Protección del Suelo no Urbanizable (DPSNU del Área de Ordenación Riberas de Interés Ecológico y Ambiental RR-10 "Río Ebro").

El Dominio Público Hidráulico (DPH) se encuentra sometido a las limitaciones y servidumbres de la legislación sectorial en materia de Agua.

El ámbito afectado por el riesgo de inundación de la red fluvial, que incluye aquellos terrenos cuyas características naturales desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanísticos al objeto de evitar riesgos por este fenómeno. En razón de esta finalidad, se ha considerado la línea de período de retorno de 500 años.

El área de ordenación Riberas de Interés Ecológico y Ambiental RR-10 "Río Ebro" se encuentra sometida a un régimen especial de protección en razón de su valor ambiental de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Directriz de Protección del SNU de la Rioja, que, como Instrumento de Ordenación Territorial de la Comunidad autónoma, vinculan sobre aquéllas al PGM de Arrúbal.

2.- Régimen de protección:

Se trata de un entorno sometido a distintos regímenes de protección de distinto carácter y naturaleza sectorial, al ser a la vez ámbito del Dominio Público Hidráulico, zona inundable, y quedar integrado en un espacio y área de ordenación de la DPSNU.

Respecto al Dominio Público Hidráulico, y al riesgo de inundabilidad, el régimen de protección para estos ámbitos queda descrito en el artículo correspondiente de esta Normativa referido a las afecciones derivadas de la protección hidrológica.

Al ser un espacio de ordenación de la DPSNU, en concreto, área de ordenación Riberas de Interés Ecológico y Ambiental RR-10 "Río Ebro", cuenta con un régimen específico de protección en relación a la regulación de actividades y usos autorizables y prohibidos emanado del citado instrumento de ordenación territorial de la Rioja. El PGM de Arrúbal se remite al régimen de protección dispuesto en la DPSNU, el cual se aporta en el cuadro resumen adjunto de

autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Dicho régimen de protección, lo es sin perjuicio de lo establecido por las diversas legislaciones sectoriales aplicables a este ámbito, y, en todo caso, cualquier actuación sobre el suelo afectado por esta categoría, estará sujeto a informe vinculante de las administraciones sectoriales competentes. El control del Dominio Público Hidráulico y la protección del régimen de las corrientes es competencia del organismo de cuenca y la supervisión del riesgo en la zona inundable corresponde al órgano de la Administración Autonómica competente en materia de protección civil, con independencia de cualquier otra autorización. Por su parte, la protección de cauces y riberas, en su vertiente forestal y natural es competencia de la Administración Autonómica de Medio natural.

Con carácter general, en licencias y escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc) y documentos y proyectos de ordenación, debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.

Artículo 219. Subcategoría de Protección del DPH, Área Inundable, y por la DPSNU, "Área Agraria de Agoncillo-Arrúbal". SNUEsp: DPH/AI/EA-04.

1.- Identificación:

Esta subcategoría engloba al entorno del sistema fluvial del río Ebro. Constituye un entorno complejo y diverso donde quedan incluidas, para dicho ámbito, las tres situaciones por las que un suelo debe ser clasificado SNU Especial; el Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con la delimitación estimada realizada por el Organismo de Cuenca, la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE); los suelos con riesgo de inundación del río Ebro, delimitados por la línea de período de retorno de 500 años; y el régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la Directriz de Protección del Suelo no Urbanizable (DPSNU) del Área de Ordenación EA-04 "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal".

El Dominio Público Hidráulico (DPH) se encuentra sometido a las limitaciones y servidumbres de la legislación sectorial en materia de Agua.

El ámbito afectado por el riesgo de inundación de la red fluvial, que incluye aquellos terrenos cuyas características naturales desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanísticos al objeto de evitar riesgos por este fenómeno. En razón de esta finalidad, se ha considerado la línea de período de retorno de 500 años.

El área de ordenación "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal" se encuentra sometida a un régimen especial de protección en razón de su valor ambiental y productivo de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Directriz de Protección del SNU de la Rioja, que, como Instrumento de Ordenación Territorial de la Comunidad autónoma, vinculan sobre aquéllas al PGM de Arrúbal.

2.- Régimen de protección:

Se trata de un entorno sometido a distintos regímenes de protección de distinto carácter y naturaleza sectorial, al ser a la vez ámbito del Dominio Público Hidráulico, zona inundable, y quedar integrado en un espacio y área de ordenación de la DPSNU.

Respecto al Dominio Público Hidráulico, y al riesgo de inundabilidad, el régimen de protección para estos ámbitos queda descrito en el artículo correspondiente de esta Normativa referido a las afecciones derivadas de la protección hidrológica.

Al ser un espacio de ordenación de la DPSNU, en concreto, área de ordenación "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal", cuenta con un régimen específico de protección en relación a la regulación de actividades y usos autorizables y prohibidos emanado del citado instrumento de

ordenación territorial de la Rioja. El PGM de Arrúbal se remite al régimen de protección dispuesto en la DPSNU, el cual se aporta en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Dicho régimen de protección, lo es sin perjuicio de lo establecido por las diversas legislaciones sectoriales aplicables a este ámbito, y, en todo caso, cualquier actuación sobre el suelo afectado por esta categoría, estará sujeto a informe vinculante de las administraciones sectoriales competentes. El control del Dominio Público Hidráulico y la protección del régimen de las corrientes es competencia del organismo de cuenca y la supervisión del riesgo en la zona inundable corresponde al órgano de la Administración Autonómica competente en materia de protección civil, con independencia de cualquier otra autorización.

Con carácter general, en licencias y escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc.), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación, debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.

Artículo 220. Subcategoría de Protección de Cauces y Riberas. SNUEsp: CA.

1.- Identificación:

Son los canales naturales de desagüe que constituyen la red subordinada del río Ebro: entre otros, los barrancos de Valderresa, Trashumo y Valhondo.

2.- Régimen de protección:

Dichos barrancos y cauces menores se encuentran sometidos al régimen de protección del Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con la delimitación estimada por el Organismo de Cuenca, la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE). y sometidos a las limitaciones y servidumbres de la legislación sectorial en materia de Agua.

Artículo 221. Subcategoría de Protección por la DPSNU, "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal", en Área Inundable. SNUEsp: AI/EA-04.

1.- Identificación:

Esta categoría engloba los suelos delimitados por la Directriz de Protección del Suelo no Urbanizable, como Espacio Agrario de Interés "Área Agraria de Agoncillo-Arrúbal, afectados por riesgo de inundabilidad, en base a la línea de período de retorno de 500 años

2.- Régimen de protección:

Al ser un espacio de ordenación de la DPSNU, en concreto, del Área de Ordenación "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal, cuenta con un régimen específico de protección en relación a la regulación de actividades y usos autorizables y prohibidos emanado del citado instrumento de ordenación territorial de la Rioja. El PGM de Arrúbal se remite al régimen de protección dispuesto en la DPSNU, el cual se aporta en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Dicho régimen de protección, lo es sin perjuicio de lo establecido por las diversas legislaciones sectoriales aplicables a este ámbito, y, en todo caso, cualquier actuación sobre el suelo afectado por esta categoría, estará sujeto a informe vinculante de las administraciones sectoriales competentes.

Con carácter general, en licencias y escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc.), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación, debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.

Artículo 222. Subcategoría de Protección por la DPSNU, "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal". SNUEsp: EA-04.

1.- Identificación:

Son los suelos delimitados por la DPSNU como Espacio Agrario de Interés EA-04 "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal". Abarca parte del entorno de huertas tradicionales emplazado en la llanura aluvial del río Ebro, al norte del núcleo urbano de Arrúbal

2.- Régimen de protección:

Al ser un espacio de ordenación de la DPSNU, en concreto, del Área de Ordenación "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal", cuenta con un régimen específico de protección en relación a la regulación de actividades y usos autorizables y prohibidos emanado del citado instrumento de ordenación territorial de la Rioja. El PGM de Arrúbal se remite al régimen de protección dispuesto en la DPSNU, el cual se aporta en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico. natural.

Artículo 223. Subcategoría de Protección de Carreteras. SNUEsp: CAR.

1.- Identificación:

Se corresponde con los suelos ocupados por la red de carreteras de competencia estatal y autonómica que atraviesan el Suelo no Urbanizable del término municipal de Arrúbal, hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecido en la legislación sectorial vigente.

En el término municipal de Arrúbal discurre una carretera perteneciente a la red del Estado:

- **N-232, Vinaroz-Santander.**

Por otro lado, sobre esta vía hay que considerar el nuevo enlace viario que forma parte del proyecto de la **Autovía A-68 entre Arrúbal y Navarrete**, y que, por tanto, cuenta con unas afecciones diferenciadas con respecto al tramo de la red convencional.

Por otro lado, en el inventario de las carreteras de competencia autonómica de la Rioja figura una carretera perteneciente a la red local de la Comunidad Autónoma con incidencia en el término municipal de Arrúbal, la cual conecta la N-232 con el núcleo urbano de Arrúbal:

- **LR-459, N-232-Arrúbal.**

Quedan exceptuadas de esta limitación las zonas clasificadas como Suelo Urbano, en cuyo caso se estará a las alineaciones establecidas por este Plan General Municipal.

2. Régimen de protección:

El régimen de protección para dichos espacios se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente para el caso del dominio público. Para toda actuación en las zonas de dominio público será preceptivo informe previo y vinculante del órgano administrativo competente en las carreteras del Estado y en las carreteras autonómicas de La Rioja.

Con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de la infraestructura: calles, redes peatonales, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible, y siempre que su implantación se estime posible y conveniente. Asimismo, se autoriza la implantación, con

carácter excepcional, de edificaciones y/o instalaciones destinadas a usos de equipamiento en las modalidades que resulten acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria. Como otros usos compatibles o admisibles cabe señalar: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento, estaciones de servicio, así como los usos y actividades destinados directamente al servicio de la obra pública y la extracción de áridos, minas y canteras en las condiciones de la ley de carreteras y Legislación específica.

Se prohíben todas las actividades sujetas a licencia que no estén incluidas en los apartados anteriores.

Artículo 224. Subcategoría de Protección de la Red Ferroviaria. SNUEsp: FER.

1.- Identificación:

La red ferroviaria, incluye la línea de ferrocarril existente y propuesta (TAV) hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecido en la legislación sectorial vigente, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

2. Régimen de protección:

El régimen de protección para dichos espacios se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente para el caso del dominio público. Para toda actuación en las zonas de dominio público será preceptivo informe previo y vinculante del órgano administrativo competente en la red ferroviaria.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en este ámbito, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente, y los usos auxiliares, terciarios y de equipamientos, compatibles con el uso ferroviario principal. Además, se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias. Excepcionalmente, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y previa la necesaria justificación se considere conveniente, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Se prohíben todas las actividades sujetas a licencia que no estén incluidas en los apartados anteriores.

C. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Se han establecido cinco subcategorías de **SNU Genérico (SNUG)**:

- **VEG.** De protección de Vegetación de Interés
- **FOR.** De protección Forestal.
- **AMPA.** De protección por su Valor Ambiental y Paisajístico.
- **IDU.** De protección por su Inadecuación al Desarrollo Urbanístico.
- **IDU-ENU.** De protección por su Inadecuación al Desarrollo Urbanístico. Entorno de Núcleo Urbano.

La delimitación gráfica de las diferentes subcategorías del Suelo No Urbanizable Genérico se encuentra reflejada en el plano de propuesta G-O1 "Clasificación del Suelo y Categorización del Suelo No Urbanizable".

El régimen de autorización de usos, según las clases establecidas por la LOTUR (permitido, autorizable y prohibido), queda recogido en los cuadros adjuntos de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Artículo 225. Subcategoría de Protección de Vegetación de Interés. SNUGen: FOR.

1.- Identificación:

Se corresponden con ámbitos de vegetación que Incluyen zonas de hábitats de Interés Comunitario, los cuales quedan fuera de otros espacios naturales protegidos. Se localizan en la parte meridional del municipio en torno al barranco Trashumo.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, el régimen de protección queda recogido en los cuadros adjuntos de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Artículo 226. Subcategoría de Protección Forestal. SNUGen: FOR.

1.- Identificación:

Suelos ocupados por otras masas de vegetación forestal, compuestas principalmente por bosques de repoblación de pinares. Se localizan al sur del término municipal en el paraje Miralbuena, y quedan incluidos en el mapa forestal de La Rioja. Ocupan taludes y zonas de pendiente elevada donde la vegetación existente precisa ser conservada, tanto por su valor intrínseco como por su función protectora ante los procesos erosivos del suelo.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, el régimen de protección queda recogido en los cuadros adjuntos de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Artículo 227. Subcategoría de protección a los Valores Ambientales y Paisajísticos. SNUGen: AMPA.

1.- Identificación:

Esta subcategoría incluye diferentes ámbitos del territorio que merecen una protección diferenciada en base a su diversidad fisiográfica y biológica, de un notable valor ambiental y paisajístico en el contexto general del término municipal. En este entorno coexisten preferentemente, a modo de mosaico, cultivos de secano y manchas de vegetación de pastos y matorral.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, el régimen de protección queda recogido en los cuadros adjuntos de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Artículo 228. Subcategoría de protección Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU.

1.- Identificación:

Se corresponde con el suelo común del Municipio cuyo uso característico es el agrícola de carácter extensivo. El PGM determina que este suelo, debido a su ubicación y al modelo de desarrollo territorial y urbano elegido para Arrúbal, resulta inadecuado para el desarrollo urbanístico. No obstante, este suelo es el menos restrictivo para acoger los usos propios del medio rustico ligados a la actividad agrícola ganadera, y con carácter general los usos inapropiados para su localización en los núcleos urbanos.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, el régimen de protección queda recogido en los cuadros adjuntos de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

Artículo 229. Subcategoría de protección Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. Entorno de Núcleo Urbano. SNUGen: IDU-ENU.

1.- Identificación:

Se corresponde con el suelo común del Municipio cuyo uso característico es el agrícola de carácter extensivo. El PGM determina que este suelo, debido a su ubicación y al modelo de desarrollo territorial y urbano elegido para Arrúbal, resulta inadecuado para el desarrollo urbanístico. No obstante, este suelo es el menos restrictivo para acoger los usos propios del medio rustico ligados a la actividad agrícola ganadera, y con carácter general los usos inapropiados para su localización en los núcleos urbanos.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, el régimen de protección queda recogido en los cuadros adjuntos de autorización de usos en las Subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial y Genérico.

D. CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

D.1 ACTIVIDADES RELACIONADAS O VINCULADAS CON LA EXPLOTACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS VIVOS.

USOS Y ACTIVIDADES	DPH/ AI	DPH/ AI/ RR-10	DPH/ AI/ EA-04	CA	AI/ EA-04	EA-04	CAR	FER	VEG	FOR	AMP A	IDU	IDU- ENU
1.1. Desmontes, aterrazamientos y rellenos	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	2
1.2. Cercas y vallados de carácter cinegético	0	0	0	0	2	2	0	0	2	2	1	1	2
1.3. Casetas rurales	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0
1.4. Obras e instalaciones anejas a la explotación agraria	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0
1.5. Obras e instalaciones. destinadas. al cultivo de hongos y setas.	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	2	0
1.6. Instalaciones pecuarias	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0
1.7. Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
1.8. Instalación y construcción. de invernaderos y viveros	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0
1.9. Piscifactorías	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	2	0
1.10. Infraestructuras. de servicio a la explotación agropecuaria	2	2	2	2	2	2	0	0	2	2	2	2	2
1.11. Instalaciones y construcciones relacionadas con la defensa y mantenimiento del medio natural	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.12. Instalaciones o construcciones para alojamiento de temporeros	0	0	0	0	0	2c	0	0	0	0	0	2	0

0 = Prohibida
 1 = Permitida
 2 = Autorizable
 2C=Autorizable Condicionado



Suelo No urbanizable Especial. SNUEsp

Suelo No urbanizable Genérico. SNUGen

CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

D.2 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

USOS Y ACTIVIDADES	DPH/ AI	DPH/ AI/ RR-10	DPH/ AI/ EA-04	CA	AI/ EA-04	EA-04	CAR	FER	VEG	FOR	AMP A	IDU	IDU- ENU
2.1. Graveras	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0
2.2. Canteras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
2.3. Minas*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
2.4. Infraestructuras de servicio a la actividad extractiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0

0 = Prohibida

1 = Permitida

2 = Autorizable

2C= Autorizable Condicionado



Suelo No urbanizable Especial. SNUEsp

Suelo No urbanizable Genérico. SNUGen

* = Se trata de una actividad prohibida pero donde se especifique que dicha prohibición lo será sin perjuicio de poder autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición de Plan General Municipal.

CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

D.3 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASÍ COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A SU EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIO.

USOS Y ACTIVIDADES	DPH/ AI	DPH/ AI/ RR-10	DPH/ AI/ EA-04	CA	AI/ EA-04	EA-04	CAR	FER	VEG	FOR	AMP A	IDU	IDU- ENU
3.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3.2. Instalaciones o construcciones para la conservación y mantenimiento de la obra pública	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0	2	2	0
3.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0	2	2	0
3.4. Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.	0	0	0	0	2c	2c	2	2	0	2c	2c	2	2
3.5. Infraestructura de transporte y distribución de energía	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2	2	2c	2c	2c	2c	2c
3.6. Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2c
3.7. Vialidad de carácter general	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3.8. Obras de protección y regulación hidrológica	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3.9. Helipuertos	0	0	0	0	2c	2c	0	0	0	2c	2c	2c	0
3.10. Aeropuertos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	0
3.11. Infraestructuras ferroviarias	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3.12. Vertederos de residuos no peligrosos incluidos inertes y de la actividad extractiva, e instalaciones anejas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	0
3.13. Vertedero de residuos peligrosos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	0

0 = Prohibida
 1 = Permitida
 2 = Autorizable
 2C= Autorizable Condicionado



Suelo No urbanizable Especial. SNUEsp
 Suelo No urbanizable Genérico. SNUGen

CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.**D.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASÍ COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A SU EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIO.**

USOS Y ACTIVIDADES	DPH/ AI	DPH/ AI/ RR-10	DPH/ AI/ EA-04	CA	AI/ EA-04	EA-04	CAR	FER	VEG	FOR	AMP A	IDU	IDU- ENU
4.1. Construcciones o edificaciones vinculadas a la defensa nacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
4.2. Centros sanitarios especiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	0
4.3. Centro de enseñanza y culturales ligados al medio	0	0	0	0	2c	2c	0	0	0	0	2	2	0
4.4. Cementerios	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
4.5. Adecuaciones naturalistas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.6. Adecuaciones recreativas o parque rural	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.7. Instalaciones deportivas en el medio rural	0	0	0	0	0	2c	0	0	0	0	2c	2c	0
4.8. Actividades de interés regional	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c
4.9. Parques de atracciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	2c	0
4.10. Establecimientos de turismo rural y albergues turísticos	0	0	0	0	0	2c	0	0	0	0	2	2	0
4.11. Campamentos de turismo o "campings"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
4.12. Instalaciones de restauración	0	0	0	0	0	2c	0	0	0	0	2c	2c	0
4.13. Establecimientos hoteleros	0	0	0	0	0	2c	0	0	0	0	2c	2c	0
4.14. Construcción de apartamentos turísticos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.15. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c	2c
4.16. Imágenes, símbolos y soportes de publicidad exterior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0

0 = Prohibida

1 = Permitida

2 = Autorizable

2C=Autorizable Condicionado



Suelo No urbanizable Especial. SNUEsp

Suelo No urbanizable Genérico. SNUGen

CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

D.5 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.

USOS Y ACTIVIDADES	DPH/ AI	DPH/ AI/ RR-10	DPH/ AI/ EA-04	CA	AI/ EA-04	EA-04	CAR	FER	VEG	FOR	AMP A	IDU	IDU- ENU
5.1. Vivienda familiar ligada al mantenimiento y guardería de la obra pública y las infraestructuras territoriales en el medio rural.	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2c	2c	0
5.2. vivienda unifamiliar autónoma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0

0 = Prohibida
 1 = Permitida
 2 = Autorizable
 2C=Autorizable Condicionado



Suelo No urbanizable Especial. SNUEsp

Suelo No urbanizable Genérico. SNUGen

CUADROS RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN LAS SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Y GENÉRICO.

D.6 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

USOS Y ACTIVIDADES	DPH/ AI	DPH/ AI/ RR-10	DPH/ AI/ EA-04	CA	AI/ EA-04	EA- 04	CAR	FER	VEG	FOR	AMP A	IDU	IDU- ENU
6.1. Instalaciones industriales incompatibles en el medio urbano	0	0	0	0	0	2c	0	0	0	0	0	2c	0
6.2. bodegas	0	0	0	0	0	2c	0	0	0	0	0	2c	0
6.3. Instalaciones industriales ligadas a recursos agropecuarios	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
6.4. Infraestructura de servicios a la instalación industrial	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0
6.5. Instalaciones o construcciones industriales de producción de energía	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	0
6.6. Instalación de depósitos enterrados	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0
6.7. actividades artesanales	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
6.8. Instalaciones de tratamiento, recuperación y reciclado de residuos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	0
6.9. Otras instalaciones de tratamiento de residuos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2c	0

0 = Prohibida

1 = Permitida

2 = Autorizable

2c = Autorizable Condicionado



Suelo No urbanizable Especial. SNUEsp



Suelo No urbanizable Genérico. SNUGen

TÍTULO XI: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 230. Objetivos de carácter ambiental.

Se establecen como objetivos ambientales de carácter general la garantía de la conservación de los espacios de alto valor ambiental y paisajístico y su puesta en valor, el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y potenciar la contribución de los sistemas de espacios libres y los espacios protegidos a la mejora de la calidad ambiental y paisajística del municipio.

Artículo 231. Medidas de protección del Patrimonio Natural y Paisajístico y puesta en valor.

1. Se deberán proteger y preservar las zonas de mayor valor ecológico y fragilidad, tanto a nivel de suelo urbano y periurbano, como en el resto del término municipal, donde se localizan los espacios más relevantes.

Los espacios presentes en el término municipal de Arrúbal se encuadran en alguno de los siguientes:

- Los Espacios de Ordenación de la Directriz de Protección del Suelo no Urbanizable de La Rioja.
 - Los Espacios Ámbitos de Protección de la Fauna Amenazada.
 - Los Hábitats de Interés, recogidos en la Directiva europea 92/43 CEE "Hábitats".
 - Los itinerarios de interés: Caminos rurales principales, Vías Pecuarias Y Camino Jacobeo del Ebro.
 - Yacimientos Arqueológicos y Etnográficos.
2. Se favorecerá y no fragmentará la continuidad territorial entre las zonas de mayor valor ecológico y de mayor fragilidad, citadas anteriormente, y las zonas verdes proyectadas en el planeamiento, a fin de propiciar la conectividad ecológica de estos ámbitos.
 3. Se considerará prioritaria la mejora y recuperación de espacios degradados del medio rural o natural (riberas fluviales, zonas de extracción abandonadas, vertederos incontrolados, etc.).

CAPÍTULO II APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y VECTORES AMBIENTALES.

A. CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 232. Objeto y premisa general.

1. El objeto de este apartado es promover el aprovechamiento y la gestión sostenible de los recursos naturales y los vectores ambientales en las propuestas derivadas del PGM, estableciéndose para ello una serie de criterios y recomendaciones como principios básicos de sostenibilidad, debiendo tenerse en cuenta las mejores técnicas disponibles siempre que no supongan un riesgo infranqueable para la viabilidad económica, social, ambiental y paisajística de los futuros desarrollos planteados.
2. La sostenibilidad de las propuestas del PGM de Arrúbal a todos los niveles, ambiental, social y económico, debe ser una premisa inalterable. Para ello, el PGM de Arrúbal se desarrollará, en todas las propuestas planteadas, teniendo en cuenta los criterios ambientales estratégicos recogidos en los siguientes artículos de este apartado.

B. GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA.**Artículo 233. Asegurar la capacidad de abastecimiento de agua de los nuevos desarrollos.**

1. Se deberá garantizar la existencia y suficiencia del agua, como recurso natural renovable, en todos los nuevos desarrollos urbanos previstos en el planeamiento.
2. Se deberá garantizar la protección de los puntos de captación e infraestructuras de agua potable para el abastecimiento urbano.

Artículo 234. Permeabilización del suelo.

1. El aprovechamiento del suelo derivado de las actividades urbanísticas evitará la impermeabilidad del suelo, que incida negativamente en el ciclo natural del agua, como consecuencia del aumento del vertido de escorrentías a cauces, la disminución de infiltración de agua al subsuelo, el aumento de las velocidades de flujo, el incremento de la erosión y el aumento de los niveles de contaminación por escorrentía urbana.
2. Se deberá favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo. Los futuros desarrollos considerarán la implementación de sistemas de gestión de aguas de lluvia basados en la captación del agua en origen y en la utilización de canalizaciones ecológicas permeables, preferentemente vegetadas, que minimizan las escorrentías y favorecen la infiltración, preservando en lo posible las condiciones hidrológicas previas al proceso de urbanización. Estos sistemas serán complementarios a los tradicionales.
3. De la consideración anterior podrán excluirse aquellos ámbitos que por su naturaleza geológica (yesos) y sus condiciones geotécnicas pueda conllevar dicha permeabilización problemas de hundimiento del terreno, ya evidenciado en diferentes ámbitos del término municipal.

Artículo 235. Gestión de aguas de lluvia, grises y fecales.

Los principios que deben regir la gestión del agua en los futuros desarrollos urbanos previstos en el PGM son:

1. Minimización: Reducción de la superficie impermeabilizada y uso de pavimentos filtrantes para no modificar la hidrología local y reducir el volumen de aguas pluviales.
2. Segregación: En función de la carga y el origen se separarán las aguas pluviales, las grises y las fecales. Se deberá ejecutar por separado las redes de saneamiento y de recogida de aguas pluviales y fomentar la vuelta directa de éstas al medio natural evitando su contaminación.
3. Reutilización: En la medida de lo posible, se procurará reutilizar las aguas grises y pluviales para el riego de zonas verdes.
4. Depuración: A través de la instalación de depuradoras de aguas residuales urbanas que permita, junto con los excedentes de pluviales procedentes de la urbanización, se reutilizará el agua para el riego de zonas verdes.
5. Tratamiento en origen de aguas pluviales: Se aplicará el principio de gestión en origen siempre que sea posible. Las aguas pluviales se tratarán en las proximidades de su generación y se verterán al curso de agua natural más próximo, previa filtración o tratamiento, evitando que la contaminación, que pueden arrastrar las aguas pluviales, sobre todo en los primeros minutos de una tormenta, pueda llegar a los cursos de agua.

Artículo 236. Medidas para el ahorro del agua.

1. Se deberá potenciar la reutilización del agua de lluvia y aguas grises para el riego de zonas verdes.
2. Se establecerán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua (especies autóctonas xerófilas) en las zonas verdes del municipio.

C. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LA DEMANDA ENERGÉTICA.**Artículo 237. Consideraciones generales.**

1. La transposición de la Directiva 2002/91/CE en España, a través del RD 314/2006 por el que se aprueba El Código Técnico de la Edificación (CTE), introduce novedades orientadas a conseguir edificios y espacios urbanos de mayor calidad, respondiendo a una concepción más exigente de lo que implica la calidad de vida para todos los ciudadanos en lo referente al uso del medio construido y a una nueva exigencia de sostenibilidad de los procesos edificatorios y urbanizadores, en su triple dimensión ambiental, social y económica.
2. El CTE está estructurado en los denominados Documentos Básicos. Cualquier estrategia para la gestión de la demanda energética estará particularmente afectada por el Documento Básico HE referido al Ahorro de Energía.
3. La implantación del siguiente conjunto de medidas relacionadas con la eficiencia energética y la gestión de la demanda térmica han de ser tenidas en cuenta, acometiéndose de forma global, siendo su objetivo final la concepción de sistemas de gran eficiencia energética, con un alto grado de centralización y dotados de sistemas de regulación basados en la gestión de la demanda.

Artículo 238. Orientación y disposición relativa de las viviendas.

1. El desarrollo urbano deberá adaptarse a los aspectos microclimáticos del territorio a todas las escalas, a fin de mejorar la eficiencia energética de las edificaciones y favorecer el ahorro de energía, debiendo tenerse en cuenta aspectos tales como las zonas que cuentan con mayor insolación, las orientaciones principales de los edificios, la existencia de "islas de calor", la arquitectura bioclimática pasiva o el grado de cumplimiento actual de la certificación energética de los edificios.
2. En la ordenación de los nuevos desarrollos se deberán tener en cuenta factores como la orientación de las viviendas o la disposición relativa de las mismas, de modo que pueden favorecer el aprovechamiento solar pasivo (calentamiento por exposición a la radiación solar) que repercute en la disminución de las necesidades de calefacción o la doble orientación de las viviendas, que permite utilizar la ventilación natural como mecanismo bioclimático destinado a la renovación del aire y al aporte de aire fresco en verano.
3. Se recomienda la doble orientación Norte-Sur por ser la más favorable desde el punto de vista bioclimático. Ha de ser, por tanto, la predominante a la hora de establecer las alineaciones en futuros desarrollos.

Artículo 239. Utilización de energías renovables.

Se deberá orientar la actividad urbanística a un uso óptimo de los elementos relativos a la mejora de la eficiencia energética. Para ello debe considerarse el potencial que ofrece la utilización de fuentes de energía renovables, teniendo en cuenta para cada proyecto su viabilidad técnica, económica y medioambiental.

Artículo 240. Calificación energética de los edificios.

1. La transposición de la Directiva Europea 2002/91/CE sobre eficiencia energética culminó en España con la aprobación del Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Este certificado informará de una forma clara y sencilla, de la eficiencia energética del edificio, calculada siguiendo una metodología previamente definida basadas en la utilización de paquetes de software para simulación.
2. Se procurará la obtención de la máxima calificación (Calificación A) que implica que el consumo del edificio diseñado es como máximo un 60% que el del edificio de referencia. El edificio de referencia tendrá igual morfología, igual orientación y misma proporción de huecos que el edificio diseñado, pero cumple únicamente con el mínimo normativo de la CTE.
3. Se procurará las construcciones con la máxima calificación energética para la consecución de espacios bioclimáticos.

Artículo 241. Limitación de la demanda térmica.

El aumento de los aislamientos supone, lógicamente, una disminución de las necesidades térmicas. Más allá de lo exigido por el CTE, se tendrán en cuenta las recomendaciones de la fundación CENER CIEMAT en su documento "El potencial del ahorro de energía y reducción de emisiones de CO₂ en viviendas". Se establece una serie de valores óptimos en función de la relación coste/ahorro, que para la zona Climática a la que pertenece Arrúbal, sugiere aislamientos con un valor de transmitancia en torno a 0,58 W/m² K en fachadas (8 cm de aislamiento de lana mineral).

Artículo 242. Eficiencia energética en los sistemas de iluminación.

La racionalización del gasto energético en sistemas de iluminación obliga a la instalación de luminarias de alta eficiencia en la red de alumbrado público, junto con sistemas de regulación adecuados. En lo referente a viviendas, se ha de procurar que, al menos, las zonas comunes estén provistas de este tipo de luminarias y sistemas de encendido y apagado por detección de presencia.

D. USO DE MATERIALES RESPETUOSOS CON EL MEDIO AMBIENTE.**Artículo 243. Elección de materiales.**

1. Se priorizará la elección de materiales que cumplan con los siguientes criterios:
 - Bajo impacto energético en su producción.
 - Materiales que requieran un bajo mantenimiento.
 - Materiales sostenibles.
 - Materiales sanos.
 - Materiales reciclables al final de su vida útil.
2. La elección de materiales ha de guiarse por manuales de buenas prácticas o catálogos de materiales de construcción que reflejen estos criterios de clasificación, como por ejemplo la "Guía de la Edificación Sostenible" editada por el Ministerio de Fomento y el Instituto para la Diversificación y el Ahorro Energético (IDAE).
3. Deberá elegirse el modelo arquitectónico y uso de materiales de construcción que favorezca la integración paisajística de las construcciones con el entorno.
4. Se priorizará el uso de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible y que se hallen disponibles en el entorno o sean transportados al menor coste ambiental (de bajo consumo energético en su producción, que no produzcan residuos peligrosos

en su eliminación y que sean reciclables).

5. Se deberán utilizar materiales reciclables y/o reciclados para las obras de construcción.

E. CALIDAD ATMOSFÉRICA.

Artículo 244. Emisiones a la atmósfera.

1. Las emisiones a la atmósfera se deberán reducir con la adopción de criterios técnicos en los planes y proyectos de desarrollo del PGM: utilización del *mix* biomasa - gas natural como combustible, aprovechamiento de aporte solar a través de un estudio exhaustivo de orientaciones y soleamiento de fachadas o la calefacción por distrito con apoyo solar.
2. Asimismo, para favorecer la disminución de emisiones procedentes del tráfico rodado, se diseñarán viales peatonales, carriles para bicicletas y vías de rodadura con velocidad limitada para vehículos a motor o el fomento del transporte urbano, debiendo realizar estudios de movilidad para situar estratégicamente los servicios que demanda la población.

Artículo 245. Cambio climático.

En la urbanización de las zonas verdes y espacios libres se fomentará el arbolado para contribuir al control climático y la mejora del ambiente atmosférico, evitando o minimizando los efectos de las "islas de calor".

Artículo 246. Contaminación lumínica y electromagnética.

1. Se minimizará el impacto de la contaminación lumínica, corrigiendo el exceso de iluminación y la supresión de la iluminación innecesaria de determinados espacios (iluminación del cielo), seleccionando las luminarias, de tal manera, que orienten la luz a los espacios a iluminar y se instalarán elementos de control que optimicen el consumo eléctrico.
2. Se procurará la creación de pasillos para las instalaciones de radiocomunicación y transporte de energía eléctrica para minimizar sus efectos ambientales.

F. LOS RESIDUOS.

Artículo 247. Gestión de residuos.

1. Se deberán reservar zonas bien ubicadas para la recogida y tratamiento de los residuos urbanos.
2. Se diseñarán los nuevos desarrollos urbanos, residenciales e industriales, de forma que se favorezca la implantación de las instalaciones necesarias para la reutilización y recogida selectiva de los residuos.
3. Se deberá prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos y restaurando aquellos que aparezcan.

G. LA MOVILIDAD.

Artículo 248. Gestión de la movilidad.

1. Se priorizará el diseño de áreas urbanas razonablemente compactas, con densidad suficiente para hacer viables los sistemas de transporte público y la posibilidad de contar con espacios peatonales y ciclables, que unan estos nuevos desarrollos con la ciudad existente.

2. Se deberá garantizar el transporte público y la buena accesibilidad peatonal y en bicicleta para cualquier nuevo desarrollo urbano, conectando con los espacios urbanos existentes a través de redes de senderos e itinerarios peatonales.

CAPÍTULO III APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y VECTORES AMBIENTALES.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 249. Objeto.

El objeto de este apartado es la regulación de la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes del término municipal, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano.

Artículo 250. Definición.

Se consideran zonas verdes los espacios destinados a plantación de arbolado y jardinería conforme a las determinaciones recogidas en el PGM de Arrúbal

Artículo 251. Principios de gestión de zonas verdes y espacios libres.

Los principios que deben regir la gestión de los sistemas de espacios libres y zonas verdes en los futuros desarrollos urbanos planteados en el PGM bajo criterios de sostenibilidad ambiental son:

- La conservación de los restos de ecosistemas naturales y los espacios con elevado potencial para el desarrollo de espacios naturales.
- La creación de zonas verdes de tamaño relevante y la interconexión de dichos espacios de cara a impermeabilizar los flujos ecológicos y sociales.
- Tener presente la economía de medios a la hora de diseñar las zonas verdes, buscando eficiencia ambiental, económica y social.
- Selección de las especies de plantas con menores requisitos hídricos, especialmente en las zonas con una mayor exposición al sol (sur y este), adecuadas para el clima de la zona.

B. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ZONAS VERDES.

Artículo 252. Localización.

1. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el PGM y los planes que lo desarrollan.
2. Las nuevas zonas verdes priorizarán el mantenimiento de aquellos elementos naturales, como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.

Artículo 253. Plantaciones.

En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:

- Se respetarán, siempre que sea viable económica y ambientalmente, todos los elementos vegetales existentes en el ámbito de la zona verde.
- Para las nuevas plantaciones, se procurará elegir especies vegetales de probada rusticidad

en el clima del municipio, cuya futura consolidación en el terreno evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento.

- No se utilizarán especies que ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades de carácter crónico y que, como consecuencia, puedan ser focos de infección.
- Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan resultar infectados. Su tamaño deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios orgánicos que provoquen enfermedades en el mismo o vuelcos por debilidad del sistema radicular.
- En todas aquellas aceras en que sea posible, cuando tenga anchura superior a 2,5 metros, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquellas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento en aquéllas, daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.
- En cualquier caso, el arbolado definido en el párrafo anterior deberá ser protegido con la colocación de tutores o protectores de los modelos normalizados por el Ayuntamiento de Arrúbal.

Artículo 254. Redes de servicios.

1. Las redes de servicios (eléctricas, telecomunicaciones, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, siempre que sea posible técnicamente, debidamente canalizadas y señalizadas.
2. Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

C. CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES.

Artículo 255. Mantenimiento.

Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.

Artículo 256. Poda.

Los árboles y arbustos que integren las zonas verdes serán podados adecuadamente en la medida en que la falta de esta operación pueda suponer un detrimento en el vigor vegetativo, un aumento de la susceptibilidad al ataque de plagas y enfermedades o un peligro de caída de ramas secas.

Artículo 257. Riego.

1. Los riegos precisos para la subsistencia de los vegetales incluidos en cualquier zona verde deberán realizarse con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico del sistema que favorece la resistencia de las plantas a períodos de sequía, a los empujes del viento, a los ataques de criptógamas, etc.
2. La zona verde que posea recursos propios de agua será regada con dichos recursos siempre que ello sea posible.

Artículo 258. Tratamientos de conservación.

1. Los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea, en un grado en que no puedan ambas cosas ser causa de infección o materia fácilmente combustible.

2. Para el caso de las zonas de titularidad municipal, y cuando sea necesaria la retirada de vegetación espontánea, se emplearán métodos manuales y/o mecánicos, totalmente inocuos con el entorno (escarda manual, desbroces mecanizados, etc.) reservándose el empleo de otros métodos y la utilización de productos químicos de síntesis para casos excepcionales y debidamente justificados por los servicios técnicos municipales. Dentro de estas zonas, las labores que se realicen en áreas de mayores, de juegos infantiles, deportivas y caninas, bordes de láminas de agua y entorno de fuentes, se verán libres en todo caso de aplicación de productos químicos.
3. En espacios verdes de titularidad municipal destinados o utilizados como zonas de ocio y esparcimiento, parques, jardines y zonas verdes- que estén sometidos a un uso intensivo, se establecerán dispositivos especiales de limpieza dotados de los medios humanos y materiales necesarios para evitar el ensuciamiento y la degradación de estos espacios verdes. Esos dispositivos incidirán especialmente en la retirada de los residuos generados por las mascotas.
4. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

D. USO DE LAS ZONAS VERDES.

Artículo 259. Derechos y obligaciones de uso.

1. Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas, de acuerdo con lo establecido en la presente Normativa y demás disposiciones aplicables.
2. Los lugares a que se refiere la presente Normativa, por su calificación de bienes de dominio y uso público, no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados que, por su finalidad, contenido, características o fundamento, presuponga la utilización de tales recintos con fines particulares en detrimento de su propia naturaleza y destino.
3. Los usuarios de las zonas verdes y del mobiliario urbano instalado en las mismas, deberán cumplir las instrucciones que sobre su utilización figure en los indicadores, anuncios, rótulos y señales existentes. En cualquier caso, deberán atender las indicaciones que formulen los Agentes de la Policía Municipal y personal de Parques y Jardines.

Artículo 260. Protección de elementos vegetales.

Con carácter general, para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies vegetales de las zonas verdes, no se permitirán los siguientes actos:

- Toda manipulación en los elementos vegetales que produzcan daños en los mismos.
- Pisar el césped de carácter ornamental, introducirse en el mismo y utilizarlo para jugar, reposar, estacionarse sobre él o caminar por zonas ajardinadas acotadas.
- Talar, apearse o podar árboles, situados en espacios públicos o privados, sin la autorización expresa la Concejalía del Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Arrúbal, u otros organismos competentes en la materia.
- Arrojar en zonas verdes cualquier tipo de residuo que pueda dañar las plantaciones, así como, aun de forma transitoria, depositar materiales de obra.
- Encender fuego, cualquiera que sea el motivo, en lugares que no estén expresamente autorizados y no tengan instalaciones adecuadas para ello.

Artículo 261. Protección del entorno.

Con carácter general, no se permitirá:

- Lavar vehículos, ropas o proceder al tendido de ellas y tomar agua de las bocas de riego.
- Efectuar inscripciones o pegar carteles en los cerramientos, soportes de alumbrado público o en cualquier elemento existente en los parques y jardines.
- Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.
- Realizar en sus recintos cualquier clase de trabajos de reparación de automóviles, albañilería, jardinería, electricidad, etc., y si se trata de elementos propios del parque o de instalaciones de concesionarios, se requerirá la preceptiva autorización del Ayuntamiento.
- Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto no se permitirá acampar, instalar tiendas de campaña o vehículos a tal efecto habilitados, practicar camping o establecerse con alguna de estas finalidades, cualquiera que sea el tipo de permanencia.

Artículo 262. Protección del mobiliario urbano.

El mobiliario urbano existente en los parques, jardines y zonas verdes, consistente en bancos, juegos infantiles, papeleras, fuentes, señalización, farolas y elementos decorativos, como adornos, estatuas, etc., deberá mantenerse en el más adecuado y estético estado de conservación. Los causantes de su deterioro o destrucción serán responsables no sólo del resarcimiento del daño producido, sino que serán sancionados administrativamente de conformidad con la falta cometida.

CAPÍTULO IV RUIDOS Y VIBRACIONES.

Artículo 263. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas sobre ruido y vibraciones serán de aplicación:

- en toda obra de nueva planta, de reforma o ampliación (ver actuaciones incluidas en apartado 5.3.2 de estas Normas Urbanísticas) y en la modificación o colocación de infraestructuras susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones (generadores, calderas, climatizadores...) cualquiera que sea su uso.
- en las instalaciones de actividades de uso industrial y establecimientos, bien terciarios, bien dotacionales, susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones.

Artículo 264. Condiciones generales.

- a) Tanto la producción como la transmisión de ruidos originados en las actividades susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones, deberán ajustarse a los límites establecidos en la Ley 37/2003 del Ruido, en el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla, en el Documento Básico (Protección contra el ruido) del Código Técnico de la Edificación: CTE DB HR, y teniendo en cuenta, además, la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- b)
- c) Los titulares de las actividades susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones están obligados a adoptar las medidas de insonorización de las fuentes sonoras utilizadas, y el aislamiento acústico de los locales, para cumplir, en cada caso, los límites sonoros establecidos.
- d) En los Proyectos de instalaciones de actividades industriales y establecimientos, bien terciarios, bien dotacionales, se acompañará un estudio justificativo, redactado por técnico competente, sobre las medidas correctoras previstas para que la emisión y transmisión de los ruidos y vibraciones generados cumplan estas Normas y el resto de la legislación de aplicación. Previamente a la concesión de licencia de apertura a este tipo de establecimientos, el Ayuntamiento podrá exigir a la propiedad un certificado de las mediciones de aislamiento acústico, realizado por técnicos competentes, sin perjuicio de las comprobaciones que se lleven a cabo por la Administración.

- e) En las obras menores de modificación o colocación de infraestructuras (generadores, calderas, climatizadores...) susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones, exigirá a la propiedad, previa la concesión de licencia, certificado acreditativo de la empresa fabricante o instaladora, que recoja las características acústicas de la instalación, y su adecuación a estas Normas.

Artículo 265. Nomenclatura y unidades.

Tanto en estas Normas, como en los futuros estudios justificativos, a que se refiere el punto c) del apartado anterior, se adoptan las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en la Ley 37/2003 del Ruido, en el R.D. 1367/2007, y en el Documento Básico (CTE DB HR).

CAPÍTULO V PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

A. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.

Artículo 266. Fosas sépticas.

Su instalación se adecuará a lo establecido en la legislación vigente, en la actualidad, al artículo 17 del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas de La Rioja:

- Se deberá solicitar autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Se preverá la instalación de una red separativa de aguas pluviales y fecales.
- La evacuación de los lodos generados deberá realizarse incorporándolos a la línea de fangos de alguna de las instalaciones de depuración más próximas, previa autorización del ente responsable de la gestión de las mismas.

Artículo 267. Cementerios y vertederos.

Para la obtención de autorización de construcción de cementerios o ubicación de vertederos de residuos, es requisito imprescindible justificar, mediante la tramitación ambiental oportuna a cada caso concreto (licencia ambiental municipal, autorización ambiental integrada, evaluación de Impacto Ambiental), que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Se cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente en materia de eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, o Real Decreto que lo sustituya para adaptar la normativa en materia de eliminación de residuos mediante depósitos en vertedero a los preceptos de la Ley 22/2011, de 28 de julio, y para transponer la Directiva (UE) 2018/850 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo, cuyo objeto es el impulso de la economía circular.

B. VERTIDOS.

Artículo 268. Vertidos directos e indirectos.

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001, se prohíbe el vertido, directo o indirecto, en cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales. En todo caso, los vertidos se regularán por el mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas, por la Ley 5/2.000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de la Rioja y por el Decreto 55/2001, de desarrollo parcial de la misma.

Artículo 269. Normas para la concesión de licencia urbanística en actividades que ocasionen vertidos.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento adecuado, para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vayan destinadas.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el otorgamiento de licencia urbanística o de

apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Los vertidos industriales a las redes generales de saneamiento serán autorizados cuando sean asimilables a los de naturaleza urbana, en lo referido a su carga contaminante.

Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala la legislación vigente en la materia (Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Ley 5/2000 de Saneamiento y Depuración de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001, de 21 de diciembre.

C. VERTEDEROS.

Artículo 270. Prohibiciones.

Se prohíbe cualquier vertido incontrolado de residuos.

Artículo 271. Condiciones para la instalación de vertederos.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos urbanos, agrarios, mineros o industriales, estarán siempre sujetos a la pertinente tramitación ambiental exigible según cada caso concreto (licencia ambiental, autorización ambiental integrada, evaluación de impacto ambiental), y deberá contar con la autorización previa del organismo sectorial competente.

La instalación de vertederos deberá ser autorizada previamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

La instalación de los vertederos y centros de gestión de residuos relacionados en el Punto 5 del Anejo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, requerirán "autorización ambiental integrada", con el contenido y procedimiento de otorgamiento que se regula en el indicado texto legal.

Artículo 272. Normativa de aplicación.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular y en el Decreto 44/2014, de 16 de octubre, por el que se regulan las actividades de producción y gestión de residuos y su registro, de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Asimismo, en el R.D. 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósitos en vertedero.

Arrúbal, marzo de 2025

Luis Turiel Díaz
Arquitecto Director

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.