

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. - Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio de Baños de Río Tobía 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, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican 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 10/98, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, L.O.T.U.R.).
3. El ámbito territorial de este Plan General Municipal se extiende a todo el término municipal de Baños de Río Tobía.

ARTÍCULO 2. – Objeto y alcance.

El Plan General Municipal de Baños de Río Tobía 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, y 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 con 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 Baños de Río Tobía.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

2. En el ámbito de la Gestión Urbanística:

La delimitación en Suelo Urbano de Unidades de Ejecución, con señalamiento de sus objetivos, 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 Justificativa.
 - Normas Urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras.
 - Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural.
 - Estudio Económico - Financiero.
 - Programa de Actuación.
- b) Documentos gráficos:
- Planos de ordenación.
 - Planos de gestión.

2. De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras, el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural y 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 cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan General. 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.

ARTÍCULO 5. – Ámbito temporal. 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. - Revisión del Plan General Municipal.

1. Se procederá a la revisión de este Plan General si se produjere alguna 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 superior al estimado en las hipótesis de crecimiento.
3. 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 101.1 de la L.O.T.U.R.
4. El procedimiento de la Revisión del Plan General se llevará a cabo según lo establecido en los artículos 89 y 90 de la L.O.T.U.R.

ARTÍCULO 7. - 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 102 a 104 de la L.O.T.U.R., y 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.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o Locales de espacios libres y equipamientos, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.
 - 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 103.3 de la L.O.T.U.R.
 - e) Las modificaciones de las determinaciones del planeamiento general que provengan de la incorporación al mismo de planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad a este Plan General. En este caso, se considerarán modificaciones del planeamiento de desarrollo del que provengan a los efectos previstos en el artículo 102.1 de la L.O.T.U.R. siempre que en la incorporación a este Plan General no se hubieran variado por el mismo las determinaciones que constituyan el objeto de la modificación. Su tramitación se efectuará conforme lo previsto en el artículo 103.2 de la L.O.T.U.R.
 - f) Las correcciones de aquellos aspectos que constituyan errores formales por apreciación del conjunto del Plan.
4. La competencia y procedimiento de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en los artículos 103 y 104 de la L.O.T.U.R.
5. El contenido y previsiones exigibles de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en el artículo 102 de la L.O.T.U.R.

ARTÍCULO 8. - Efectos del Plan General Municipal.

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

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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 9. - Desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

De acuerdo con la establecido en el artículo 4 de la L.O.T.U.R., corresponde a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Baños de Río Tobía 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.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 10. - Instrumentos de actuación urbanística.

Para el desarrollo de este Plan General con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de urbanización y construcción.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 11. - Planes Parciales.

1. Contenido: Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 73 de la L.O.T.U.R. y, en especial, los aspectos que se señalan específicamente en este Plan General, para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.
2. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 73.3 de la L.O.T.U.R. Si tales Planes Parciales fueran de iniciativa particular, habrán de contener, además, la documentación que prescribe el artículo 84 del mismo texto legal autonómico y el artículo 198 de esta Normativa.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Parciales, se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

ARTÍCULO 12. - Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76 de la L.O.T.U.R.
2. Contenido: Contendrán las determinaciones que señala el artículo 75, párrafos 2, 3 y 5 de la L.O.T.U.R.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Especiales, se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

Se corresponde con documento de Plan General aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 24 de Noviembre de 2005, provisionalmente con fecha 3 de mayo de 2006, Texto modificado aprobado en sesión de fecha 13 de octubre de 2006

EL SECRETARIO

3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se indica en sus normas específicas.
4. Cuando se trate de un Plan Especial no previsto por el Plan General, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.
5. Los Planes Especiales de Reforma Interior sólo podrán formularse cuando así venga establecido para cada área específica en este Plan General, y se regirán en cuanto a su contenido, documentación y procedimiento de aprobación por lo señalado por el artículo 75.3 y 91 de la L.O.T.U.R. Las operaciones que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el artículo 76.2 de la L.O.T.U.R.
6. Los Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural tendrán el contenido y documentación que establece el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o disposición reglamentaria que lo sustituya.

ARTÍCULO 13. - Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 78 de la L.O.T.U.R. Como mínimo, la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:
 - a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
 - b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
 - c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
 - d) Plano de parcelas propuestas.
 - e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Estudios de Detalle se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

2. En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, en los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria. Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y a todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas en las Fichas de los ámbitos de ordenación y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
4. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que con ello no se aumente el aprovechamiento total que el Plan General prevé, y sin que en ningún caso puedan suprimirse ni reducirse los previstos por éste.

volumen ordenado, siempre que con ello no se aumente el aprovechamiento total que el Plan General prevé, y sin que en ningún caso puedan suprimirse ni reducirse los previstos por éste.

5. La competencia y el procedimiento de aprobación se atemperará a lo establecido en los artículos 88 y 93 de la L.O.T.U.R.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 14. - Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución de este Plan General y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizarán por la administración actuante, que es el Ayuntamiento de Baños de Río Tobía, sin perjuicio de lo dispuesto en la L.O.T.U.R. sobre las competencias de la Comunidad Autónoma.
2. Las actuaciones, obras y servicios, que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Autónoma para dotar de alguno de los Sistemas Generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo.
3. El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la potestad expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de obras y servicios que realicen otras entidades públicas para la dotación de Sistemas Generales o de sus elementos, o de equipamiento comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.
4. Podrán constituirse para la ejecución del Plan sociedades de economía mixta, para finalidades comprendidas en la política urbanística.

ARTÍCULO 15. - Sistemas de actuación

1. La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación según lo previsto en el artículo 115 de la L.O.T.U.R. y atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas Urbanísticas y cuando éstas no lo indicaren, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.
3. Cuando a iniciativa particular se proponga un sistema diferente al de compensación, el Ayuntamiento analizará su oportunidad y viabilidad en función de su coherencia con la ejecución del planeamiento general, urgencia, capacidad económica y de gestión, etc.

ARTÍCULO 16. - Patrimonio Municipal del Suelo

1. El Ayuntamiento de Baños de Río Tobía podrá utilizar su Patrimonio Municipal del Suelo, con las finalidades previstas en el artículo 164 de la L.O.T.U.R.
2. Su naturaleza, destino, los bienes que lo integren y las condiciones de cesión y enajenación de los mismos serán las que determina el Capítulo I del Título VI de la L.O.T.U.R.
3. El Ayuntamiento de Baños de Río Tobía procurará conseguir el incremento del Patrimonio Municipal del Suelo como instrumento urbanístico para la consecución de los siguientes objetivos:

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- Obtención de suelo para Sistemas Generales, locales, o elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio.
- Adquisición de terrenos con fines de utilización recreativa de elementos naturales, áreas forestales, entornos a proteger por razones paisajísticas, arqueológicas, etc.
- Adquisición de terrenos ubicados en Suelo No Urbanizable de especial protección a los desprendimientos, con la finalidad de ejecución de obras públicas.
- Intervención en áreas en las que concurren circunstancias que recomienden la intervención pública por sus características de interés arquitectónico, arqueológico o etnográfico, necesidad de rehabilitación o reforma, escasa incidencia de la iniciativa privada, etc.
- Intervención en la regulación del mercado de la vivienda y del suelo industrial.

ARTÍCULO 17. - Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. Este Plan General ampara y prescribe la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, previstas en el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se regularán por lo dispuesto en los artículos 24 a 30 de dicho texto reglamentario, o el que pueda resultar de aplicación.
2. Respecto a la conservación de las obras de urbanización, como criterio general, la conservación por parte del Ayuntamiento se producirá una vez recibidas las obras de urbanización. Sin embargo, el Ayuntamiento puede imponer la conservación de las obras de urbanización por los particulares, a través de la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.
3. Entre las circunstancias que pueden concurrir para la imposición a los particulares de la obligación temporal o definitiva de conservación de las obras de urbanización, y sin que la enumeración sea taxativa sino simplemente ejemplificativa, se encuentran:
 - a) Que la Unidad de Ejecución no haya sido ejecutada en su totalidad.
 - b) Que no exista continuidad entre la ciudad y la urbanización en cuestión.
 - c) Que la urbanización, para su diseño y funcionalidad, no permita una conservación estándar sin recurrir a medios especiales.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 18. - Clases de proyectos.

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

- a) De parcelaciones urbanísticas
- b) De urbanización
- c) Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación.
- d) De edificación
- e) Otras actuaciones urbanísticas
- f) De actividades e instalaciones
- g) Estudios de impacto ambiental.

ARTÍCULO 19. - Proyectos de Parcelaciones Urbanísticas.

1. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones sobre la que se fundamente. En ella, se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan General les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

A esta Memoria se acompañarán como Anexo las certificaciones o notas simples informativas de las fincas originarias que van a ser objeto de parcelación, emitidas por el Registro de la Propiedad, o las negativas, en su caso, que acrediten la circunstancia de que no han accedido al mencionado Registro público.
 - b) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por esta Normativa Urbanística.
2. Las licencias de parcelación urbanística se registrarán en cuanto a su procedencia y tramitación por lo señalado en los artículos 179 a 183 de la L.O.T.U.R.
3. En ningún caso será posible la edificación de las parcelas resultantes de la concesión de licencia de parcelación urbanística sin que previa o simultáneamente a las obras de edificación, las mismas adquieran la condición de solar.

ARTÍCULO 20. - Proyectos de Urbanización

1. Se denominan así los proyectos de obras que tienen por misión llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en Suelo Urbano, detallando las obras y servicios indicados en él y desarrollando todas las determinaciones que prevé respecto a las obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas, teléfono, jardinería, aparcamientos, etc., cuando sea necesario, o las que puedan prever los subsiguientes Planes Parciales o Especiales.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Unidad de Ejecución o para la ejecución directa de los Sistemas Generales.
3. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender a la población y a los usos previstos.
5. Estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 79 de la L.O.T.U.R. y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento o normativa que lo sustituya, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
6. Las condiciones mínimas de urbanización serán las señaladas en el Título VII de esta Normativa.
7. El procedimiento de aprobación se regirá por lo señalado en el artículo 93 y 94 de la L.O.T.U.R.
8. Con la solicitud de la aprobación del Proyecto de Urbanización, se acompañarán, por duplicado ejemplar, los siguientes documentos:
- a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000.
 - b) Proyecto técnico constructivo, con el contenido indicado en este artículo.
 - c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que **en ningún caso será inferior al 110%** del importe estimado de las mismas.
- Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.
9. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.
10. Las obras de urbanización de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
11. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

ARTÍCULO 21. - Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación.

1. Los Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación, se redactarán para ejecutar la transformación de las parcelas en solares en suelo urbano consolidado, cuando falten de realizarse algunas obras de urbanización para alcanzar esta condición. Estarán constituidos por los mismos documentos requeridos para los Proyectos de Urbanización en las obras de urbanización que contengan y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en estas Normas Urbanísticas.
2. El procedimiento de su aprobación y autorización será el del Proyecto al que sirvan de Anexo. La autorización para la realización de las obras de urbanización se entenderá concedida con la obtención de la licencia al Proyecto de Edificación en el que constan como Anexo.
3. Con el Proyecto de Edificación, se presentará justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras de urbanización que constan en el Anexo, que en ningún caso será inferior al 110% del importe estimado de las mismas. Dicha fianza se devolverá

una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de espacios públicos.

ARTÍCULO 22. - Proyectos de edificación. Clases.

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

- a) **Intervenciones de nueva planta.** Se consideran tales aquellas que dan origen a edificios u otras construcciones no existentes con anterioridad aun cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otra ya demolida. Pueden ser de dos tipos:
- *Sobre solares vacantes.*
 - *Sustitución.* Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará "intervención de sustitución".
- b) **Intervenciones de demolición.** Son aquellas dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente. Podrá ir vinculada a una intervención de nueva planta si es demolición total. También podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios. Si se trata de demolición parcial, podrá ir vinculada a una intervención de las previstas en los apartados c) y d.
- c) **Intervenciones constructivas en edificios existentes sin ampliación**
- *Restauración.* Es aquella intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus específicos valores arquitectónicos, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
 - *Conservación y ornato.* Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la renovación, reparación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquellas de las condiciones necesarias de habitabilidad conforme a la normativa vigente, y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y el de sus condiciones de uso. No tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación.
 - *Consolidación.* Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación o sustitución de elementos estructurales.
 - *Reforma.* Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además, a alguna o a la totalidad de las siguientes: modificación de la distribución u organización de los espacios interiores, modificación de muros internos y bóvedas, pilares, forjados, escaleras, cubierta, fachadas interiores y exteriores.
- d) **Intervenciones constructivas en edificios existentes con ampliación.**
Una obra puede participar de las características de uno o más tipos de los definidos arriba. En ese caso, cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para cada uno de ellos.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

ARTÍCULO 23. - Proyectos de edificación. Condiciones comunes.

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

- a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y de las condiciones urbanísticas la obra con referencia expresa a estas Normas Urbanísticas y a la normativa de desarrollo si fuera precisa.
- b) Planos:
 - Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial, a escala mínima 1/5.000
 - Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curvas de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, electricidad, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurren en el mismo a escala mínima 1/500.
 - Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.
 - Planos de plantas, alzados, secciones, estructura, instalaciones, detalles constructivos, etc con la precisión y escala adecuadas para definir totalmente el edificio a construir.
- c) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.
- d) Pliego de Condiciones.
- e) Estudio Básico de Seguridad y Salud o Plan de Seguridad.
- f) Anexos de cumplimiento de supresión de barreras arquitectónicas.
- g) Cumplimiento de la norma básica sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios NBE-CPI - 96.
- h) Cumplimiento de la normativa de instalaciones técnicas en los edificios (RITE).
- i) Cumplimiento de la normativa de condiciones térmicas K_g, NBE-CT-79.
- j) Ficha justificativa del cumplimiento de las condiciones acústicas cumplimiento de NBE-CA-88.
- k) Cumplimiento de Reglamentos de infraestructura de telecomunicaciones en los edificios, en especial R.D. 279/99 del 22 de febrero.
- l) Ficha de características de hormigón según Instrucción de Hormigón Estructural, aprobada por R.D. 2661/98.
- m) Memoria de cálculo de estructuras, de existir.
- n) Copia del estudio geotécnico del terreno si existe. Si no existe, justificación de las hipótesis adoptadas sobre comportamiento del terreno.
- o) Cumplimiento de la normativa de Acciones en la Edificación Norma NBE-AE/88, aprobada por R.D. 1370/88.
- p) Documentación técnica de telefonía, fontanería y electricidad.
- q) Anexo resumen del Presupuesto de Ejecución Material.

ARTÍCULO 24. - Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos.

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas sin perjuicio del correspondiente Anexo de Obras de Urbanización si resultara necesario completar la urbanización para la transformación de la parcela en solar:

1. Intervenciones de nueva planta:

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

2. Intervenciones de demolición:

Los proyectos de demolición incluirán documentación gráfica y escrita adecuada sobre el edificio o parte del mismo a demoler y, en todo caso, testimonio fotográfico del mismo.

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

3. Intervenciones de restauración:

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

4. Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma:

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. *Intervenciones de ampliación:*

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

ARTÍCULO 25. - Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases

A los efectos de este Plan General, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos hasta ahora contemplados. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
2. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - La tala de árboles y plantación de masas arbóreas
 - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
3. **Actuaciones temporales:** entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

ARTÍCULO 26. - Proyectos de otras actividades urbanísticas. Determinaciones.

1. Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a los requisitos de las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en esta Normativa. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes que definan gráficamente la totalidad de la actuación si esta fuera constructiva y presupuesto.
2. Las licencias para la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, en los supuestos en que esté autorizado el uso, exigirá el pertinente informe favorable, en su caso, del organismo autonómico competente en materia de medio ambiente del Gobierno de La Rioja, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan al organismo de cuenca.
3. **Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.**

ARTÍCULO 27. - Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

ARTÍCULO 28. - Proyectos de actividades y de instalaciones. Determinaciones y Contenido.

1. **Determinaciones.** Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y al contenido de esta Normativa. Se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERANTA
Arquitecto

2. Contenido. Será el señalado por la reglamentación vigente. Además, deberá tener el contenido señalado en el Acuerdo de la Comisión de Medio Ambiente en sesión celebrada el 18 de julio de 1.996, publicado en el B.O.R. núm. 96, de 6 de agosto de 1.996.

ARTÍCULO 29. - Evaluación de impacto ambiental. Concepto y finalidad. Contenidos mínimos.

1. Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar y corregir los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.
2. Su redacción será necesaria en los supuestos que establece el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, con la modificación operada en el mismo por la Ley 6/2001, de 8 de mayo, y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla. También será necesaria en los supuestos que en la legislación sectorial así lo determine.
3. Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en el Real Decreto 1131/1998, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 30. - Proyecto de solicitud de Autorización Ambiental Integrada.

1. Se entiende por tal el documento que, con el contenido mínimo señalado en el artículo 12 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, tiene por objeto obtener la autorización ambiental integrada para la construcción, montaje, explotación o traslado, o modificación sustancial, de las instalaciones en las que se desarrollen alguna de las actividades relacionadas en el anejo 1 de dicho texto legal.
2. El procedimiento de su otorgamiento se regula por dicha Ley y en las disposiciones de la Comunidad Autónoma de La Rioja para su correcta aplicación.
3. Para las actividades que precisen de la Autorización Ambiental Integrada, no se concederá licencia de obras sin el previo otorgamiento de dicha Autorización.

TITULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª - PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 31. - Tipos.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 6.a) de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

ARTÍCULO 32. - Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación íntegra y debidamente diligenciada del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo, incluidos los Convenios Urbanísticos previstos en el artículo 148 de la L.O.T.U.R., desde que hayan alcanzado en su tramitación el periodo de información pública previsto en el artículo 149.4 del mismo texto legal. La exhibición se realizará en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio, fijados al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, con el costo que se establezca al efecto.

ARTÍCULO 33. - Consultas previas.

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

La consulta se efectuará por escrito y será respondida igualmente por escrito.

La consulta regulada en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza Fiscal apruebe el Ayuntamiento de Baños de Río Tobía.

ARTÍCULO 34. - Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en Suelo No Urbanizable y 1/1.000 en Suelo Urbano y Urbanizable, o bien la denominación oficial precisa de la finca, Unidad o Sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

El Informe Urbanístico regulado en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza Fiscal apruebe el Ayuntamiento de Baños de Río Tobía.

ARTÍCULO 35. - Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

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 4, párrafo 4 de estas Normas.

ARTÍCULO 36. - Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de consultas, informes o cédulas se regulará por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por Ley 4/99, de 13 de enero, y por el R.D. 429/93, de 26 de marzo, que aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.
2. Al margen de lo anterior, se establece el siguiente régimen de vinculación:
 - a) Los Informes Técnicos y las Consultas emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.
 - b) Los Informes Técnicos y las Consultas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.
 - c) Los Informes Técnicos y las Consultas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.

SECCIÓN 2ª. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

ARTÍCULO 37. - Procedimientos y validez.

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes sobre cualquier finca de Suelo Urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 ó 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
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 de 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.

CAPÍTULO II. LICENCIAS

ARTÍCULO 38. - Clases de licencias.

Las licencias comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencia urbanística: Regulada en la Sección siguiente.
- b) Autorización ambiental integrada y licencia ambiental: Se exigirá para las actividades que sean susceptibles de causar molestias o daños a las personas, bienes o el medio ambiente, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado sobre prevención y control integrado de la contaminación y la reguladora de tales actividades.
- c) Licencia de apertura: Se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
- d) Licencia de ocupación: Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.
- e) Licencia de instalación: Se exigirá para la instalación de elementos y medios auxiliares de las obras, tales como grúas, silos, acopios de material, puntales, andamios o similares.
- f) De cualquier otra clase que el Ayuntamiento establezca para finalidades diferentes a las indicadas, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

SECCIÓN 1ª. - LICENCIA URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 39. - Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 179 de la L.O.T.U.R., todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como:
 - Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - Las obras de instalación de servicios públicos.
 - Las parcelaciones urbanísticas.
 - 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.
 - La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- Los usos y obras provisionales, en especial los previstos en el artículo 24.1 de la L.O.T.U.R.
 - El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente. En estos supuestos de ruina inminente, el derribo deberá realizarse bajo dirección e inspección facultativa.
 - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - La tala de árboles integrados en masa arbórea enclavada en cualquier clase de suelo.
 - La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - Cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos.
 - La modificación de los linderos de las fincas, incluida la segregación o agrupación de fincas ubicadas en Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado.
2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. 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 183 de la L.O.T.U.R.
 3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que fuere pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
 4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
 5. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.
 6. Ninguna licencia se otorgará sin que se cumpla la Ley 5/1994, de 19 de julio, de La Rioja, y el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, dictado en desarrollo parcial de la misma.
 7. Se requerirá previa comprobación municipal y certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

ARTÍCULO 40. - Competencia para su otorgamiento.

La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde al Alcalde, según se señala en el artículo 21.1.g de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. No obstante, dicha competencia podrá ser delegada en otro órgano municipal, de acuerdo con lo que señale en cada momento la normativa administrativa en vigor.

ARTÍCULO 41. - Tipos de licencias urbanísticas.

Teniendo en cuenta el objeto de la autorización y la documentación que se ha de presentar para su otorgamiento, las licencias urbanísticas se dividen en los siguientes tipos:

- A) Licencia urbanística de parcelación.
- B) Licencia urbanística de obras de edificación.
- C) Otras licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 42. - Procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en los artículos 181 y 182 de la L.O.T.U.R.

Para la concesión de licencia urbanística en Suelo No Urbanizable, se estará a lo señalado en el artículo 19 de la L.O.T.U.R. y en el Título X de esta Normativa.

ARTÍCULO 43. - Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia urbanística obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:
 - a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
 - b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
 - d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar previamente a la concesión de la licencia.

ARTÍCULO 44. - Licencias de parcelación.

1. 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 19 de estas Normas.

2. La parcelación no podrá suponer en ningún caso y bajo ningún concepto aumento de aprovechamiento respecto al señalado para las fincas inajales.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

3. 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.
4. 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.
5. 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 la misma, 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.
6. 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 45. - Licencias de obras de edificación. Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Licencias de obras mayores.** Dentro de éstas distinguimos:
 - A. Intervenciones constructivas que requieren proyecto técnico visado y dirección facultativa:**
 - a) *Intervenciones constructivas de nueva planta.*
 - b) *Intervenciones constructivas en edificios existentes...*

Se conceptúan como tales:

 - Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura 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, 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; o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
 - d) *Otras intervenciones constructivas.*
 - Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.
 - 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 2/2000, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja.

B. Intervenciones constructivas que no requieren proyecto técnico pero requieren dirección facultativa.

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- Ejecución de catas, pozos y senderos de explotación.
- Acodalamiento de fachadas.

2. Licencias de obras menores. Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de barracones de obra.
- Pequeñas reparaciones de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural o sin ordenanza especial.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas en ventanas y similar.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo y pintura de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación o sustitución de solados.
- Construcción de tabiques y mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.

ARTÍCULO 46. - 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 aquella 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 pasar a titularidad pública.
- c) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, con el contenido señalado en los artículos 23 y 24 de esta Normativa. Si se exigiese la tramitación ante otros organismos, se requerirá mayor número de ejemplares.
- d) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
- e) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.
- f) Seguro de edificación, conforme la legislación aplicable.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE-PERAITA
Arquitecto

- g) Documentación exigida, en cada caso, por la normativa sectorial de aplicación.
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 L.O.T.U.R. 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 excepcionalmente la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el edificio reformado o ampliado.
4. Las solicitudes de licencias de obras menores requieren para su tramitación, ir acompañadas de un documento en el que se describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como el presupuesto de las mismas.
5. 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 pena de caducidad de la licencia no ejecutada, que se declarará en procedimiento tramitado al efecto en el que se oirá al interesado.

ARTÍCULO 47. - Requisitos para la concesión de las licencias de obras de edificación.

1. 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 fuera 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, en los términos expresados en el artículo siguiente.
 - c) Contar la parcela o Unidad de Ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a lo señalado en el artículo 48.c de esta Normativa.

- d) Previa o simultánea obtención de la licencia de actividad o apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - e) Asumción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

ARTÍCULO 48. - Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: cesión, equidistribución y urbanización.

En aquellos terrenos en que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se procederá de la siguiente manera con relación a la licencia de obras:

- a) En lo referente a la cesión, los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución no podrán obtener licencia de construcción en tanto no se haya producido el acceso por la Administración a la titularidad de dichas cesiones. En actuación asistemática en Suelo Urbano, se estará a lo dispuesto en el artículo 94.2 de esta Normativa.
- b) En las Unidades de Ejecución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que no alcance firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que resulte de aplicación en cada caso.

La delimitación de Unidades de Ejecución puede realizarse de forma posterior a la aprobación del presente planeamiento, sin que esto suponga modificación del mismo. Sin embargo, una vez delimitadas nuevas Unidades de Ejecución, no podrá concederse licencia de edificación a los terrenos incluidos en las mismas hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

- c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, el Ayuntamiento podrá conceder la licencia si considera previsible que, a la terminación de las obras de edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y exigirá la prestación de una fianza en metálico o aval bancario por importe del 110% del coste estimado de la totalidad de las obras de urbanización.

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, así como haber obtenido los enganches de las diferentes compañías suministradoras.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



ARTÍCULO 49. - Modificación de las licencias de obras de edificación.

Las obras autorizadas por licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, permitiéndose tan sólo variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, 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.

Todas las alteraciones que no sean sólo de detalle precisarán modificación de la licencia de obras.

ARTICULO 50. - 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. Toda parcela en la que se practiquen obras que afecten a la fachada, deberá cerrarse con una barrera de tablas, chapa metálica, ladrillo o bloque, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las dimensiones y ocupación de la vía pública que el Ayuntamiento señale.
4. En caso de que el Ayuntamiento lo estime necesario, se colocarán elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales y cascotes a la vía pública.
5. 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 51. - Transmisibilidad de la licencia.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. 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 de la indicada licencia y de las obras que ampara serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

ARTÍCULO 52. - Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en el que se dará audiencia al titular de la licencia cuya caducidad se debate, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

- a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.
 - b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, durante un periodo superior a seis (6) meses.
 - c) Si no se terminaren en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el de veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.
2. Se dispondrá la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones materiales respecto a las que se otorgó la licencia, procediéndose respecto a la instrucción del expediente de protección de la legalidad urbanística y del expediente sancionador, en su caso, en la forma legalmente prevista.
 3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, 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.

ARTÍCULO 53. - Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias de conformidad y en los supuestos establecidos en legislación de procedimiento administrativo común y en la legislación de régimen local.

ARTÍCULO 54. - Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, y previa la inspección de las mismas, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:
 - a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conforme al proyecto o a sus modificaciones aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.
 - b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas. Ello, sin perjuicio de la comprobación municipal, en su caso, a los efectos previstos en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
 - c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.
2. Si se trata de obras menores, finalizadas las mismas bastará que el propietario lo ponga en conocimiento del Ayuntamiento, quien podrá disponer la comprobación de las obras según la licencia otorgada y, en su caso, requerir al propietario su adecuación a la misma, sin perjuicio de actualizar su presupuesto, a los efectos previstos en el impuesto de construcción y siempre que dichas obras no constituyeran infracción urbanística, en cuyo caso se estaría lo dispuesto en la L.O.T.U.R. tanto respecto al régimen de protección de la legalidad urbanística como respecto al régimen sancionador.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

3. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.
4. Para ello, el promotor facilitará a los servicios municipales la inspección de la obra exterior e interior y vacía.
5. Si, por el contrario, las obras ejecutadas no fueran ajustadas al proyecto técnico aprobado o sus modificaciones, se procederá a la tramitación del oportuno expediente conforme señala el artículo 199 de la L.O.T.U.R. según si fueran o no legalizables.
6. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 48.c o artículo 20 de esta Normativa, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago, y hubiesen sido recibidas por el Ayuntamiento y no se hubieran devuelto con anterioridad. En otro caso, la devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido entregadas y satisfechas.

ARTÍCULO 55. - Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario o promotor está obligado a:

- a) Ejecutar las obras de edificación con arreglo al Proyecto Técnico presentado y que ha servido de base para la concesión de la licencia.
- b) Poner el conocimiento de la Administración Municipal el nombre de los técnicos que dirijan las obras.
- c) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- d) Durante la realización de las obras no podrá interrumpirse el tráfico con ninguna clase de objetos, materiales, andamios o vallas de cerramiento, ni instalaciones en la vía salvo autorización expresa del Ayuntamiento por escrito y previa petición del solicitante, autorización que se conservará en la obra y que se concederá sólo por el tiempo preciso.
- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en artículos anteriores.
- f) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública, para lo que el Ayuntamiento podrá solicitar la oportuna garantía previa a la concesión de la licencia.
- g) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- h) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en los extremos de las mismas. Ambas placas (Nº de policía y calle) se acomodarán al modelo oficial.
- i) Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas o soportes que el Ayuntamiento establezca (puntos de luz, papeleras, etc..).
- j) A la terminación de la obra, las fachadas deberán quedar en perfectas condiciones estéticas, con cumplimiento de las especificaciones contenidas en esta Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 56. - Otras licencias urbanísticas.

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 39 esta Normativa, en cuanto no estén amparados por licencias de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

2. Licencias de movimiento de tierras.

- 1) Con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
 - b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500 indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c) 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.
 - d) Memoria técnica complementaria.
- 2) El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.
- 3) Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

3. Apeos de fincas contiguas.

- 1) 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 apear 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.
- 2) 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.
- 3) Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

SECCIÓN 2ª.- OTRAS LICENCIAS.

ARTÍCULO 57. – Evaluación de Impacto Ambiental, Autorización ambiental integrada y Licencia Ambiental. Régimen de intervención administrativa.

1. Se requiere el sometimiento a **Evaluación de Impacto Ambiental** para los proyectos, instalaciones y actividades, de titularidad pública o privada, incluidos en el Anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como los incluidos en el Anexo II de la misma norma, cuando así lo decida el órgano ambiental competente en cada caso, mediante resolución motivada y pública adoptada de acuerdo con los criterios establecidos en su Anexo III.
2. Se requiere **autorización ambiental integrada** para la implantación, explotación y, en su caso, modificación sustancial de las instalaciones en las que se desarrolle alguna de las categorías de actividades que se determinen en la legislación básica del Estado sobre prevención y control integrado de la contaminación.
3. Se requiere **licencia ambiental** para las actividades e instalaciones no incluidas en los supuestos anteriores, que sean susceptibles de causar molestias o daños a las personas, bienes o el medio

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

ambiente, cuando estén sujetas a intervención municipal medioambiental según la normativa básica actual.

4. Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja.
5. Los proyectos de reforma o ampliación se someterán al régimen de intervención cuando las características del proyecto reformado o resultante conlleven su inclusión en los supuestos que exijan control preventivo.
6. Los cambios de titularidad de actividades sometidas a los procedimientos señalados en el apartado primero de este artículo habrán de ser comunicados en plazo de tres meses al órgano ambiental competente.
7. La concesión de las autorizaciones descritas en los puntos 1, 2 y 3 está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística (incluidas las condiciones estéticas) y de la reglamentación técnica que sea de aplicación para cada actividad.

ARTÍCULO 58. - Licencia de apertura.

1. Requieren licencia de apertura la nueva implantación, ampliación, modernización, modificación o cambio de titular de las actividades comerciales e industriales no incluidas en el artículo anterior. En particular, requerirán licencia de apertura los despachos profesionales si, por el tipo de trabajo que en ellos se desarrolla, no precisan licencia ambiental ni autorización ambiental integrada.
2. La concesión de licencias de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas (incluidas las condiciones estéticas) y de la reglamentación técnica que sea de aplicación para cada actividad.

ARTÍCULO 59. - Tramitación conjunta de autorizaciones.

En el caso de que sea preceptivo, la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental, Autorización Ambiental Integrada o Licencia Ambiental será requisito previo indispensable para el otorgamiento de las licencias o autorizaciones que el proyecto o actividad precisen para su ejecución o puesta en marcha. Las licencias o autorizaciones deberán recoger, expresamente, las condiciones o medidas que pudiera imponer la resolución citada. Si procede la denegación de la primera, así se notificará al interesado, sin que sea necesario resolver sobre la segunda.

ARTÍCULO 60. - Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones que no requieran ni licencia de actividad ni licencia 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. Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y 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 nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
- 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.
4. 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.

Queda prohibida al promotor la entrega de viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

ARTÍCULO 61. - Licencias de Instalación.

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 tramitarán de forma conjunta y quedarán subsumidas.
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:
 - Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - 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.
 - 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.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - 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 62. - Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Para la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañará 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 por un importe no inferior a 180.250 euros, importe que será actualizado anualmente conforme al I.P.C. 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.
2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente un documento, visado por el colegio oficial correspondiente y 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 la misma, a su estabilidad, etc.

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

CAPÍTULO III. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

ARTÍCULO 63. - Objeto y efectos.

1. Mediante órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación urbanística en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir los usos a los que diera lugar.
4. Las órdenes de ejecución y suspensión se dictarán de acuerdo con la normativa sustantiva señalada por la L.O.T.U.R., el Reglamento que en cada caso la desarrolla y las determinaciones del presente Plan General.

CAPÍTULO IV. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

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

ARTÍCULO 64. - Obligaciones de conservación.

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

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



ARTÍCULO 65. - Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 184 de la L.O.T.U.R.:
 - 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.
2. 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.
3. 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 aquella.
4. Si se ha declarado la ruina del edificio el propietario no está sujeto al deber de conservación, excepto si está incluido en el Catálogo de este Plan General en que se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de estas Normas.
5. 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.
6. Concluidas las obras objeto de la orden de ejecución, el Ayuntamiento girará visita de inspección para comprobar la exacta ejecución de lo ordenado.

ARTÍCULO 66. - 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 (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 mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, 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 de 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.

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

ARTÍCULO 67. - 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 185 de la L.O.T.U.R.:
- 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.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

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 la misma. 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 68. - 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 Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

ARTÍCULO 69. - Contenido del deber de conservación.

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

- a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en perfectas condiciones de pintado.
- b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) 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.

CAPÍTULO V. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 1ª. DECLARACIÓN DE RUINA.

ARTÍCULO 70. - Solicitud y procedencia de la declaración.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 3 del artículo 186 de la L.O.T.U.R., sin perjuicio de lo determinado en estas Normas Urbanísticas para los elementos incluidos en el Catálogo de este Plan General.
2. Las solicitudes de demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente. No precisan licencia de obras.

3. Con la solicitud se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
 - Proyecto Técnico de derribo visado suscrito por técnico competente.
 - 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 71. - Agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales.

1. Incurren en la consideración "agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales" a los efectos del artículo 186.3.b de la L.O.T.U.R., aquellos cuya reparación implique la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos.
2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a que tienen una misión portante y resistente conocida.

ARTÍCULO 72. - Obras de consolidación y conservación.

1. Son obras de consolidación y conservación a los efectos del artículo 186.3.a de la L.O.T.U.R. 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 las mismas.
 - 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 la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

Podrán servir de base para la determinación del valor de reposición los módulos de construcción del Colegio de Arquitectos de La Rioja o los módulos básicos de construcción de la normativa catastral.

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 73. - Relación con la ordenación.

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 los mismos.

Sin embargo, a los efectos de lo establecido en el artículo 186.3.c de la L.O.T.U.R., 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 106 y 107 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.

CAPÍTULO VI. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 74. - 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:

- a) 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.
- b) En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a **ocho años, contados desde la vigencia de este Plan General** y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano, será:
 - Cuando haya de redactarse un Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los Planes Parciales.
 - Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de este Plan General.
- d) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en Suelo Urbano, será de **seis años a partir de la vigencia de este Plan General**.

- e) Para la solicitud de licencia de edificación en los solares de un Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de este Plan General.
- f) 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 **cuatro años a contar desde ese momento**.

En unidades de ejecución, cuando no se exija un Plan Especial de Reforma Interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.

- g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 52 de esta Normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PÉRAITA
Arquitecto

TITULO IV. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

ARTÍCULO 75. - Remisión normativa, objeto y aplicación.

1. El objeto de este Título es la protección y conservación de los bienes inmuebles con base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, etnográficos, documentales, ambientales, paisajísticos o de significación comunitaria.
2. La protección y conservación se instrumenta en un conjunto de medidas cautelares que condicionan cualquier actuación que sobre estos inmuebles se realice, así como la tramitación de las correspondientes licencias, en orden a establecer un proceso conducente al mantenimiento o recuperación del patrimonio cultural.
3. Será de aplicación, en el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Baños de Río Tobía, a los conjuntos construidos, edificios y elementos de interés, recogidos y señalados pormenorizadamente en el Catálogo de este instrumento de ordenación integral, así como a aquellos que, al no poseer un valor semejante a los anteriores pueden ser sustituidos o modificados conservando algunas de las características que poseen.
4. La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica la imposición del conjunto de condiciones referidas anteriormente, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que se puedan establecer.
5. La entrada en vigor de este Catálogo implica para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruina, a la vez que la aplicación del régimen sancionador que la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA establece
6. Sus normas se completan con las de la L.O.T.U.R. y leyes sectoriales que le afecten.

ARTÍCULO 76. - Bienes incluidos en el Catálogo.

La inclusión y protección de inmuebles en este Catálogo se plantea de acuerdo con la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA. Se incluyen los siguientes edificios y elementos:

- a) Se consideran incluidos en este Catálogo los bienes inmuebles de interés cultural que ya cuentan con protección en función de su legislación específica y declaraciones correspondientes.
 - Elementos protegidos por el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico - artístico (BOE 77, de 30 de marzo de 1963), que según la Ley 7/2004, de 18 de octubre de Patrimonio Histórico y Artístico de La Rioja, tienen tal consideración.
- b) Edificios con protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2004, catalogados expresamente por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, por su interés histórico, artístico y arquitectónico.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- c) En cuanto a Patrimonio Arqueológico, existe un área de interés que se incluye en el Catálogo.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE RUINA. TIPOS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 77. - Bienes incluidos en el Catálogo. Declaración de ruina.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA., especialmente en sus artículos 25 y 45. Se podrá declarar el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, con base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 70% del total de dichos elementos, **y ausencia de las ayudas públicas** precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% del coste de las obras necesarias y el total de las mismas.

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 70%.

- b) Coste de la reparación de los daños señalados en el punto a) superior al 70% del valor actual del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

Como causas del expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 70% del valor de reposición del inmueble, calculado con base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Debido a que el inmueble catalogado contiene otros valores como los históricos, artísticos, etc, distintos del económico, la valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada con base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al órgano tutelar competente, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de los moradores, viandante y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

ARTÍCULO 78. - Adecuación urbanística, estructural y constructiva.

1. Adecuación urbanística: es el conjunto de obras dirigidas a que sea posible el cumplimiento y/o la ejecución del planeamiento, tales como las siguientes:
 - a) La demolición de elementos de los edificios o de la urbanización de los terrenos que sean incompatibles con la ordenación propuesta por este Plan General
 - b) El refuerzo de elementos estructurales derivado de las demoliciones del apartado anterior.
 - c) La reposición de nuevos elementos de cierre, de cobertura y en su caso de urbanización de los terrenos en la nueva situación prevista por el Planeamiento.

2. Adecuación estructural: a efectos de este Plan, una edificación se considerará adecuada estructuralmente si cumple las siguientes condiciones:
 - a) Disponer de cimentación adecuada.
 - b) El material constitutivo de los elementos estructurales no debe tener deterioro que impida garantizar la resistencia de los mismos.
 - c) No existirán desplomes que comprometan la estabilidad del edificio o elemento constructivo
 - d) En vigas y forjados no existirán flechas superiores a las permitidas por la Normativa o, en su caso, que comprometan la estabilidad del elemento estructural
 - e) Las partes voladas de los edificios ofrecerán suficiente seguridad ante el desprendimiento de sus elementos.
 - f) Los elementos de protección frente a caídas tendrán garantizada su sujeción
 - g) Todo elemento constructivo tendrá garantizada su sujeción y agarre frente a caídas

3. Adecuación constructiva: a efectos de este Plan, una edificación se considerará adecuada constructivamente si cumple las siguientes condiciones:
 - a) No tener goteras ni filtraciones desde la cubierta no teniendo sus materiales ningún tipo de rotura
 - b) No tener humedades en fachadas, suelos, muros y otros elementos.
 - c) Se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización del terreno por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.
 - d) Disponer de instalaciones de agua y saneamiento suficientemente funcionales y estancas.
 - e) Disponer de instalación eléctrica empotrada o entubada.

ARTÍCULO 79. - Intervenciones de reedificación

Intervenciones de reedificación son las obras dirigidas a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos que aconsejen la utilización de otro tipo de intervención.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

El nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo lugar y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

No será imprescindible utilizar exactamente los materiales de la primitiva construcción, ni reproducir la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

Serán de aplicación el resto de Ordenanzas de la zona en que se encuentren y las generales de este Plan.

ARTÍCULO 80. - Intervenciones de conservación y mantenimiento

Intervenciones de conservación y mantenimiento son las obras necesarias para mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, usos existentes, etc.. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior, tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso. Comprende este tipo de intervención las siguientes obras:

- Las dirigidas a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes
- Las dirigidas a mantener o dotar a las construcciones existentes de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables, cocinas y baños excluyendo la apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales de habitabilidad definidas en esta Normativa.
- No tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.
- A título de ejemplo, podrán consistir entre otras en:
 - a) Pequeñas modificaciones del aspecto de las fachadas en cuanto a dimensiones de huecos cuando no alteren la composición general de sus fachadas.
 - b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituida puntualmente alguna correa, excluyendo las que afecten generalizadamente a la estructura o forma de la misma
 - c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
 - d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño idéntico a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
 - e) Reparaciones de algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente, como revocos de fachadas,
 - f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería,

reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

ARTÍCULO 81. - Intervenciones de consolidación

Son las obras necesarias para mejorar la estabilidad o evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, teniendo como finalidad el refuerzo, reparación o sustitución de elementos estructurales, sin alterar las características formales del edificio. Ello implicará la reposición del resto de elementos del edificio que deban derribarse en las mismas condiciones de forma y materiales en que se encontraban. Comprende este tipo de intervención las siguientes obras:

- Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.
- Modificaciones en el diseño y composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

ARTÍCULO 82. - Intervenciones de restauración

Son las obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones auténticas, incluyendo las aportaciones valiosas de todas las épocas. Respetarán los elementos tipológicos, formales y estructurales. Implican:

- la eliminación de añadidos inadecuados, degradantes o que no tengan interés
- la reconstrucción de la parte o partes del edificio derrumbadas o demolidas
- la consolidación con sustitución de las partes no recuperables
- la reparación de las deficiencias constructivas y el restablecimiento de las partes dañadas en orden a la recuperación del aspecto arquitectónico propio del edificio.

Se divide en tres categorías según configuración e interés de las construcciones y su estado de conservación:

1. PRIMERA

Se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite el mantenimiento los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y su total recuperación. Se enmarcan en esta categoría las siguientes obras:

- En las fachadas, las que exija la recuperación de unas adecuadas condiciones de acabado, permitiéndose modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
- En los espacios interiores las que exija la recuperación de los mismos y de elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.
- Las necesarias para la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.
- Las necesarias para introducir nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

2. SEGUNDA

Se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado. Se enmarcan en esta categoría las siguientes obras:

- En las fachadas las que exija la recuperación de unas adecuadas condiciones de acabado, permitiéndose la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición. Esta apertura de nuevos huecos se realizará con carácter preferente en fachadas secundarias.
- En los espacios interiores las que exija la recuperación de los mismos, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.
- La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.
- Las necesarias para la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.
- Las necesarias para introducir nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos.

3. TERCERA

Se aplicará a construcciones parcialmente demolidas y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original. Se enmarcan en esta categoría las siguientes obras:

- El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y el espacio libre del **Ámbito de Intervención**
- El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

ARTÍCULO 83. - Intervenciones de reforma

Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su modificación o sustitución, alterando la distribución o aspecto, interiores o el aspecto exterior. Comprende este tipo de intervención las siguientes obras:

- Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas incluidas en las obras de conservación y mantenimiento
- Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales: muros internos, pilares, forjados, bóvedas, escaleras y cubierta.
- Modificación de las fachadas conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

ARTÍCULO 84. - Intervenciones de ampliación

Aquellas que modifican el elemento original añadiendo superficies o volúmenes habitables, ya sea aumentando el perímetro edificado, el número de plantas o ambos. La intervención de ampliación podrá coexistir con otras de reforma y, en su caso, con la demolición parcial.

CAPÍTULO II. GRADOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN**ARTÍCULO 85. - Categorías de los elementos y grados de protección.**

Se establecen tres categorías de elementos protegidos atendiendo al valor específico del bien y a su relación con el entorno:

GRADO 1: PROTECCIÓN INTEGRAL

Corresponde a los elementos, construcciones o recintos que deban ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, de especial valor arquitectónico o gran significación social, preservando sus características arquitectónicas originarias. Se permitirán en general los siguientes tipos de obra.

- Conservación y mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Excepcionalmente demolición parcial y reedificación parcial, según Catálogo.

GRADO 2: PROTECCIÓN PARCIAL

Corresponde a las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Se permitirán:

- Conservación y mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Excepcionalmente demolición parcial, reedificación parcial, reforma y ampliación, según Catálogo.

GRADO 3: PROTECCIÓN AMBIENTAL

Corresponde a los elementos que no presentan un especial valor intrínseco pero sí contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, su tipismo o carácter tradicional, o forman parte significativa de la imagen del conjunto edificado. Se permitirán:

- Conservación y mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Reforma
- Ampliación
- Excepcionalmente demolición y reedificación según Catálogo.

ARTÍCULO 86. - Instalación de rótulos y publicidad.

- a) Con carácter general, queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, así como carteles o paneles publicitarios en cualquier grado de protección.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- b) Excepcionalmente y sólo en la planta baja, podrán instalarse pequeñas placas o rótulos cuyo protagonismo en el conjunto del edificio sea inapreciable.
- c) Se permiten, los carteles o paneles informativos que los organismos competentes en materia de Cultura y Turismo juzguen necesarios para el disfrute del bien por la colectividad.

ARTICULO 87. - Autorización previa.

Cualquier actuación, incluida la instalación de rótulos y publicidad sobre los edificios o elementos incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural, requerirá informe favorable del Órgano Tutelar Competente. Este informe será vinculante y previo a la concesión de licencia.

ARTICULO 88. - Régimen de conservación e intervención específica del patrimonio catalogado.

- a) *Efectos de la catalogación*

Implica la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística y la de Patrimonio Cultural ordenan proteger. Su catalogación implica la inclusión de los bienes en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y demás beneficios que se puedan establecer al efecto, así como su exclusión del régimen general de ruina e inclusión en el régimen sancionador previsto en la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA.
- b) *Deberes de conservación de los bienes catalogados*

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración competente, correspondiendo a ésta la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

El deber de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios catalogados se hará con total respeto a las presentes normas así como a las Leyes que con carácter subsidiario sean específicamente aplicables en materia de urbanismo, protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana.
- c) *Declaración de ruina*

Según artículo 77 de estas Normas Urbanísticas.
- d) *Ayudas públicas*
 - d.1) Procederá otorgar ayudas oficiales en el caso de exceso del límite normal de conservación o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones. Se hará ponderando la situación socioeconómica del destinatario en la forma que reglamentariamente se establezca.
 - d.2) En estos casos, la Administración puede convenir con los propietarios la explotación conjunta del elemento restaurado siempre que se permita una adecuada participación pública en los beneficios generados.
 - d.3) Si el propietario tuviera derecho a ayudas y no llegara a un acuerdo con la Administración, se podrá otorgar la misma como anticipo reintegrable en caso de venta o expropiación. Este reintegro no superará la mitad del precio. Y si éste fuese inferior al duplo del anticipo, la Administración podrá ejercer el derecho de tanteo.
 - d.4) El Ayuntamiento bonificara las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de los elementos catalogados, de la manera y en la cuantía que determinen sus ordenanzas específicas.

d.5) Los elementos catalogados tendrán prioridad en las políticas de ayudas que instrumente la Administración Autónoma para rehabilitar y conservar el patrimonio.

e) *Intervención en los elementos catalogados*

e.1) En los edificios, construcciones y demás elementos catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por Licencia de intervención o en la orden de ejecución municipal.

e.2) Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente las actuaciones y el resultado final de las obras que hayan de realizarse.

e.3) Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del Plan General, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

f) *Órdenes de Ejecución*

Se podrán dictar órdenes de conservación y rehabilitación a los edificios, construcciones o elementos catalogados. Estas órdenes son extensivas a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios, elementos ornamentales y secundarios. Podrán tener por objeto la restitución del aspecto originario del edificio o coadyuvar a su mejor conservación.

ARTÍCULO 89. - Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

1. Cuando por cualquier causa resulte destruido un elemento catalogado, el terreno subyacente, en su caso, permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo del propietario no excederá del preciso para su fiel reconstrucción, que podrá ser ordenada.
2. El Plan podrá disponer, en casos justificados, que este suelo quede inmediatamente calificado de zona dotacional pública.

ARTICULO 90. - Espacios de protección arqueológica.

Los espacios de protección arqueológica, incluidos en el Catálogo, estarán a lo dispuesto el Órgano Tutelar Competente, en cada caso. Se deberá solicitar informe preceptivo y vinculante para autorizar cualquier actividad constructiva y aquellas que, sin serlo, puedan suponer una remoción de tierras que afecte al bien a proteger. Todo ello, independientemente de la clasificación de suelo que se haya otorgado en cada caso.

ARTÍCULO 91. - Bienes incluidos en el Catálogo. Documentación específica para la concesión de licencia.

Las solicitudes de licencia para cualquiera de los niveles de protección de edificios deberán incluir, además de la documentación general establecida en el artículo 24 de estas Normas para cada tipo de intervención, la siguiente documentación mínima:

1. Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones que, en su caso, se pretenda demoler o transformar.
2. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, de los edificios contiguos y de su entorno.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

3. Memoria descriptiva del edificio, de sus elementos, materiales y técnicas constructivas.
4. Memoria descriptiva y justificativa de la oportunidad, conveniencia o necesidad de las obras, así como del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Catálogo.



TÍTULO V. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 92. - 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 la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y cualquier otra que las modifique o sustituya.

SECCIÓN 1ª - CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 93. - División del suelo en razón de su clasificación.

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

- El Suelo Urbano, que se divide en:
 - Consolidado y
 - No Consolidado
- El Suelo Urbanizable, que se divide en:
 - Delimitado y
 - No Delimitado
- El Suelo No Urbanizable.
 - Sometido a algún régimen de especial protección
 - Preservado por el Plan General por sus valores
 - Inadecuado para desarrollos urbanísticos

La definición de cada uno de estas clases de suelo, se realiza de acuerdo con las determinaciones de los artículos 8, 9, 12, 13, 22 y 23 de la L.O.T.U.R. con las modificaciones operadas como consecuencia de lo dispuesto en la Ley 10/2003.

ARTÍCULO 94. - Suelo Urbano.

1. Los propietarios del Suelo Urbano tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 11 de la L.O.T.U.R. y artículos 13 y 14 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, o aquella legislación estatal que la sustituya.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

2. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado:

• Derechos:

- ❖ Completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, según definición que realiza el artículo 10 de la L.O.T.U.R. y con las condiciones de urbanización que se precisan en estas Normas.
- ❖ Edificar los solares en las condiciones y plazos que establece este Plan General en concordancia con la legislación urbanística.

• Obligaciones:

- ❖ Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme lo establecido en el párrafo anterior.
- ❖ Ceder gratuitamente al Ayuntamiento (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento, en proporción no superior al diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca.
- ❖ Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma fuera inadecuada para la edificación.
- ❖ Para los fines señalados en los tres puntos anteriores, podrán delimitarse Unidades de Ejecución, en la forma y con las condiciones señaladas en los artículos 111 y 112 de la L.O.T.U.R. cuando se trate de ámbitos sometidos a procesos de renovación o reforma interior.
- ❖ No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción de lo señalado en el punto 4 de este artículo.

3. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado:

• Derechos:

- ❖ Al desarrollo de las Unidades de Ejecución que se delimiten en los plazos y forma establecidos en el planeamiento, que culminarán con la posibilidad de edificar las fincas resultantes en los plazos que igualmente señale el presente planeamiento.

• Obligaciones:

- ❖ Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- ❖ Ceder gratuitamente al Ayuntamiento (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos estén incluidos.
- ❖ Ceder gratuitamente al Ayuntamiento (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que el planeamiento municipal incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
- ❖ Ejecutar y costear, en los plazos que señale el planeamiento, las obras de urbanización, incluidas las obras de conexión con los Sistemas Generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- ❖ Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en los plazos establecidos en el planeamiento municipal.

- ❖ No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción de lo señalado en el punto 4 de este artículo.

4. 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 si los modifica), 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 110 % de la urbanización en la parte que corresponda, salvo que dicha garantía haya sido prestada a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 del R.G., se exigirá que estén ejecutados los servicios urbanos correspondientes a la Unidad de Ejecución que se definen en el párrafo 4 del artículo siguiente de esta Normativa.

ARTÍCULO 95. - Suelo Urbanizable Delimitado.

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 24 de la L.O.T.U.R. y artículos 15 a 18 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado:

- Derechos:

- ❖ Derecho y deber de urbanizar previa la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, y conforme a la normativa urbanística vigente respecto a la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

- Obligaciones:

- ❖ Redactar el Plan Parcial y delimitar en él una o varias Unidades de Ejecución.
- ❖ Proceder al desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución mediante la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- ❖ Ejecutar y costear, en los plazos que señale el planeamiento, las obras de urbanización, incluidas las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación, y de ampliación o refuerzo de los mismos que se requiera por la dimensión o necesidades de la actuación y las intensidades de uso que ésta genere de conformidad con los requisitos que establezca el Ayuntamiento de Baños de Río Tobía.
- ❖ Ceder gratuitamente al Ayuntamiento (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones y demás servicios a los que el Plan Parcial atribuya el carácter de bienes de dominio público y que estén incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.
- ❖ Ceder gratuitamente al Ayuntamiento (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos destinado por el Plan

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

General a Sistemas Generales de dominio público incluidos o adscritos a la Unidad de Ejecución.

- ❖ Ceder gratuitamente al Ayuntamiento y libre de gastos de urbanización el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del Sector.
- ❖ No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción de lo señalado en el punto 4 del artículo anterior.

3. 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 24.1 de la L.O.T.U.R.

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.

4. 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 el artículo 41.1 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que estén totalmente ejecutados 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:

- (a) Explanación
- (b) Saneamiento
- (c) Encintado de bordillos, si los hubiere previstos y base del firme
- (d) Capa intermedia asfáltica del firme u otro pavimento, en su caso
- (e) Red de distribución de agua
- (f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
- (g) Red de alumbrado público
- (h) Red de gas si estuviera prevista
- (i) Galería de servicios, si estuviera prevista.
- (j) Obra civil de los parques y jardines públicos
- (k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

- b) 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 96. - Suelo Urbanizable No Delimitado.

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 24 de la L.O.T.U.R. y artículos 15 a 18 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
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 sin protección específica del P.E.P.M.A.N.R. que**, si bien no consta clasificada ningún área como tal en este Plan General, se conserva la categoría a efectos del régimen transitorio de usos del Suelo Urbanizable No Delimitado.

Aprobada la Propuesta de Delimitación, se le aplicará el régimen del Suelo Urbanizable Delimitado, recogido en el artículo anterior.

ARTÍCULO 97. - Suelo No Urbanizable.

1. Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 14 a 21 de la L.O.T.U.R. y en el artículo 20 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
2. El régimen específico de las distintas categorías de protección se especifica 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.

SECCIÓN 2ª - CALIFICACIÓN DEL SUELO. DIVISIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 98. - División del suelo en razón de su calificación y usos globales.

1. La calificación global divide el territorio en zonas, 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 en planos.

La calificación global se conforma también con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, definida en el artículo 56.b de la L.O.T.U.R. y la delimitación de las áreas del Suelo No Urbanizable preceptuadas en el artículo 56.e del mismo texto legal.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

Se considerarán los siguientes usos globales:

a) Con aprovechamiento lucrativo:

- Residenciales
- Industriales
- Terciarios
- Equipamientos privados

b) Sin aprovechamiento lucrativo: podrán corresponder a las Infraestructuras Básicas, los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales

- Comunicaciones:
 - viarias (carreteras, vías pecuarias, caminos y viales urbanos de cualquier titularidad)
 - aéreas
- Espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes
- Equipamiento comunitario. El Plan General divide el equipamiento comunitario en:
 - ❖ Administrativo
 - ❖ Sanitario
 - ❖ Asistencial
 - ❖ Cultural
 - ❖ Docente e investigación
 - ❖ Recreativo y espectáculos
 - ❖ Religioso
 - ❖ Protección y seguridad
 - ❖ Cementerios
 - ❖ Otras dotaciones municipales
 - ❖ Deportivo.
- Instalaciones asociadas a los servicios urbanos:
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento y depuración de vertidos
 - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
 - Transporte y distribución de energía eléctrica
 - Transporte y distribución de otras energías
 - Telecomunicaciones

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. Por su posible implantación en una parcela, los usos se estructuran en los siguientes grupos:

- A) Uso Característico: Será el dominante en cada zona de ordenación.
- B) Uso Compatible: Será aquél que puede coexistir con el característico.
- C) Uso Prohibido: Será aquél que no puede ser implantado.

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

ARTÍCULO 99. - División del suelo en razón de su ordenación detallada.

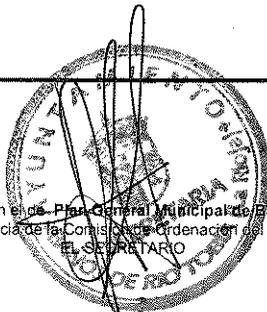
1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:
 - a) En Suelo Urbano:
 - **Zonas de ordenación directa**. Ordenados pormenorizadamente. Se podrán desarrollar con determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate, sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
 - **Zonas remitidas a planeamiento de desarrollo**. Este Plan General contiene la ordenación detallada para todo el Suelo Urbano aunque podrá 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.
2. No precisarán ordenación detallada y se podrán desarrollar mediante Planes Especiales:
 - a) Infraestructuras Básicas sin necesidad de que estén reguladas en este Plan General
 - b) Sistemas Generales en cualquier clase de suelo
3. La Delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en Planos.

ARTÍCULO 100. - División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. El Plan General determina y prevé la delimitación en los siguientes supuestos:
 - a) Terrenos del SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ACTUACIÓN DIRECTA, no incluido en Unidades de Ejecución.
 - b) Unidades de Ejecución continuas o discontinuas en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
 - c) 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.
 - d) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en Unidades de Ejecución.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



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 111 de la L.O.T.U.R. observándose los requisitos de delimitación establecidos en el artículo 112 del mismo texto legal. La modificación de una delimitación existente en el Plan General o la delimitación *ex novo* en ningún caso supondrá modificación del Plan General.

CAPÍTULO II. TERRENOS DOTACIONALES. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

ARTÍCULO 101. - Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio que se integran como parte de la estructura general y orgánica del territorio. Se distinguen los siguientes:
 - A) Sistema General de Comunicaciones
 - Comunicaciones viarias (viales urbanos y caminos)
 - B) Sistema General de Espacios Libres Públicos
 - Parques, jardines señalados como tales en planos.
 - C) Sistema General de Equipamiento Comunitario.
 - Terrenos destinados a servicios públicos señalados en planos como S.G.

El Plan General divide el equipamiento comunitario en:

- ❖ Administrativo
- ❖ Sanitario
- ❖ Asistencial
- ❖ Cultural
- ❖ Docente e investigación
- ❖ Recreativo y espectáculos
- ❖ Religioso
- ❖ Protección y Seguridad
- ❖ Cementerios
- ❖ Otras dotaciones municipales
- ❖ Deportivo.

- D) Sistema General de Instalaciones asociadas a los servicios urbanos. Se han señalado en Planos. Su carácter no es dimensional.

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración de vertidos
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
- Transporte y distribución de energía eléctrica
- Transporte y distribución de otras energías

- Telecomunicaciones.
2. La alteración **sustancial** de alguno de los Sistemas Generales determinará la Revisión o Modificación del Plan general.

ARTÍCULO 102. - Dotaciones Locales.

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

A) Dotación Local de Comunicaciones

- Comunicaciones viarias (viales urbanos y caminos)

B) Dotación Local de Espacios Libres Públicos

- Parques, jardines, áreas peatonales y espacios ineditados destinados a estacionamiento de vehículos, no señalados como S.G. en planos.

C) Dotación Local de Equipamiento Comunitario.

El Plan General divide el equipamiento comunitario en:

- ❖ Sanitario
- ❖ Asistencial
- ❖ Cultural
- ❖ Recreativo y espectáculos
- ❖ Religioso
- ❖ Otras dotaciones municipales
- ❖ Deportivo.

D) Dotación Local de Instalaciones asociadas a los servicios urbanos.

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento de vertidos
- Distribución de energía eléctrica
- Distribución de otras energías
- Telecomunicaciones.

2. La definición de los mismos se realiza por exclusión, de forma que constituyen Dotaciones Locales los que no tienen la consideración de Sistemas Generales.
3. La ordenación de las Dotaciones Locales que se haga en Planes Especiales o Planes Parciales deberá ser coherente con los Sistemas Generales.
4. Tendrán la consideración de Dotaciones Locales las reservas de suelo que en cada Sector establece el artículo 73.2.d de la L.O.T.U.R.

ARTÍCULO 103. – Infraestructuras Básicas de ámbito funcional superior al del Plan General.

1. Tienen consideración de Infraestructuras Básicas de ámbito funcional superior al del Plan General aquellos elementos dotacionales de carácter supramunicipal. Pueden ser relativas a:
- Infraestructuras Básicas de Comunicaciones:
 - viarias (carreteras de cualquier titularidad nacional o autonómica)
 - aéreas
 - Infraestructuras Básicas de Equipamientos

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERATA
Arquitecto



- ❖ Administrativo
 - ❖ Sanitario
 - ❖ Asistencial
 - ❖ Cultural
 - ❖ Docente e investigación
 - ❖ Protección y seguridad
 - ❖ Deportivo.
- Infraestructuras Básicas asociadas a los servicios urbanos:
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento y depuración de vertidos
 - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
 - Transporte y distribución de energía eléctrica
 - Transporte y distribución de otras energías
 - Telecomunicaciones

ARTÍCULO 104. - Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.

1. El Ayuntamiento de Baños de Río Tobía podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas municipales (Sistemas Generales y Dotaciones locales) por cesión obligatoria, expropiación, ocupación directa o convenios urbanísticos que recojan estas modalidades, conforme lo establecido en los artículos 151 a 157 de la L.O.T.U.R.
2. Otras administraciones podrán utilizar la expropiación dentro de sus competencias, para dotaciones de ámbito funcional superior al municipal.
3. En caso de actuaciones en Suelo Urbano 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 de terreno afectados por Sistemas Generales, en Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable con cargo a su 10 % de cesión.

ARTÍCULO 105. - Titularidad y afectación del suelo.

1. El suelo que el Plan General afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino.
2. Se entenderán afectados aquellos suelos señalados en planos como equipamientos, zonas verdes públicas y viario. La compatibilidad de estos usos en otras zonas de ordenación no conlleva tal afectación, que tan sólo se producirá con la implantación efectiva de los mismos.
3. 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.

4. 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.

CAPÍTULO III. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

ARTÍCULO 106. - Situaciones fuera de ordenación

1. Se consideran en situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento. En el Plano de Gestión se grafían las edificaciones existentes que con la aprobación de este Plan General Municipal se encontrarán en la mencionada situación.
2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General o en los de los Planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

ARTÍCULO 107. - Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

En los edificios situados fuera de ordenación, solamente se permitirán las intervenciones constructivas señaladas en el artículo 99 de la L.O.T.U.R.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



TITULO VI. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

ARTÍCULO 108. - Definición de uso urbanístico.

Se denomina uso urbanístico del suelo a la actividad que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en este Plan. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística.

ARTICULO 109. - Alcance.

El Plan General propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- En Suelo Urbano, los usos pormenorizados de cada ámbito de ordenación se detallan en las correspondientes Fichas. Para la posibilidad de implantación de cada uso concreto, debe consultarse la Ficha y las condiciones propias del mismo.
- En Suelo Urbanizable Delimitado, cada Sector tiene un uso global determinado en su correspondiente Ficha. El Plan Parcial determinará los usos pormenorizados que no se hayan determinado desde este Plan General. La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas se efectuará con cargo a la mecánica del punto anterior. El Plan Parcial podrá establecer razonadamente la homogeneización de usos en su ámbito, sin que ello suponga modificación del Plan General.
- En Suelo Urbanizable no Delimitado, la definición del uso global correspondiente a los Sectores que se delimiten se efectuará con la Delimitación.
- En Suelo No Urbanizable, dentro de los usos permitidos por Ley y con las condiciones de autorización específicas para esta clase de suelo, en el Título XI se establecen los usos permitidos y las condiciones de edificación en cada caso. Al efecto, se ha incluido una matriz de usos del Suelo no Urbanizable. Los usos propios del Suelo no Urbanizable (actividades agropecuarias y forestales) se consideran prohibidos en Suelo Urbano, salvo en las modalidades que expresamente se permitan en cada área de ordenación.

ARTICULO 110. - Clasificación de usos. Definiciones.

1. RESIDENCIAL (R)

1.1. Vivienda Unifamiliar (RU)

1.1.1. Aislada (RU-A)

1.1.2. Aislada prefabricada desmontable o transportable (RU-AT)

1.1.3. Pareada (RU-P)

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PÉRAITA
Arquitecto



1.1.4. En hilera (RU-H)

1.2. Vivienda Plurifamiliar (RP)

1.3. Vivienda Comunitaria (RC)

2. INDUSTRIAL (I)

2.1. Almacenes (IA)

2.1.1. Almacenes agrícolas (IAA)

2.1.2. Almacenes industriales (IAI)

2.2. Talleres (IT)

2.2.1. Talleres artesanos de artes y oficios (ITA)

2.2.2. Servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico (ITS)

2.2.3. Talleres (ITT)

2.3. Industrias (II)

2.3.1. Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales (IIA)

2.3.1.1. Con potencia instalada inferior a $0,05 \text{ Kw/m}^2$ de superficie construida (IIA-1)

2.3.1.2. Con potencia instalada superior a $0,05 \text{ Kw/m}^2$ de superficie construida (IIA-2).

2.3.2. Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (III)

2.3.2.1. Con potencia instalada inferior a $0,05 \text{ Kw/m}^2$ de superficie construida (III-1)

2.3.2.2. Con potencia instalada superior a $0,05 \text{ Kw/m}^2$ de superficie construida (III-2)

2.3.3. Industria peligrosa (IIP)

3. TERCIARIO (T)

3.1. Oficinas.(TO)

3.1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas (TOV)

3.1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas (TOO)

3.2. Comercio. (TC)

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista (TCA)

3.2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo (TCE)

3.2.3. Comercio al por menor en planta baja (TCB)

3.3. Hostelería. (TH)

- 3.3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiesta, etc. en planta baja (THPB).
- 3.3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiesta, etc. en edificio exclusivo (THEE).
- 3.3.3. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiesta, etc. al aire libre (THAL)

3.4. Hospedaje. (THP)

- 3.4.1. Hoteles y apartoteles. (THP-H)
- 3.4.2. Albergues. (THP-A)

3.5. Recreativo. (TR)

- 3.5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en edificio exclusivo (TRE).
- 3.5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en plantas bajas de edificio de otros usos (TRB).

4. EQUIPAMIENTO (E)

4.1. Administrativo. (EA)

- 4.1.1. Edificios de uso exclusivo (EAE).
- 4.1.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos (EAO).

4.2. Sanitario y Asistencial (ESA)

4.3. Educación y Cultura. (EEC)

- 4.3.1. Centros Culturales (EEC-C)
- 4.3.2. Centros de Enseñanza (EEC-E)
- 4.3.3. Centros de Educación Infantil de 0 a 6 años (EEC-I)

4.4. Recreativo y Espectáculos (ERE)

4.5. Religioso. (ER)

- 4.5.1. Templos, iglesias, ermitas (ERT)
- 4.5.2. Centros Parroquiales y asociaciones religiosas (ERA)
- 4.5.3. Capillas y oratorios (ERC)

4.6. Protección y Seguridad (EPS)

4.7. Cementerios (ECE)

4.8. Otras dotaciones municipales (EO) (almacenes municipales, básculas, mataderos, terminales de transporte, apeaderos)

4.9. Deportivo. (ED)

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

5. ESPACIOS LIBRES (EL)

- 5.1. Parques y jardines. (ELP)
- 5.2. Espacios Libres Privados.(ELPR)

6. COMUNICACIONES (C)

- 6.1. Viales urbanos (CV)
- 6.2. Aparcamientos de superficie (CA)
- 6.3. Garaje – aparcamiento en edificio (CG)

7. INSTALACIONES ASOCIADAS A LOS SERVICIOS URBANOS (IS)

- 7.1. Redes de Instalaciones de Servicios (ISR)
 - 7.1.1. Abastecimiento de agua.
 - 7.1.2. Suministro de energía eléctrica.
 - 7.1.3. Saneamiento y alcantarillado.
 - 7.1.4. Suministro de gas: incluye las centrales productoras de gas y su red de distribución.
- 7.2. Telecomunicaciones (IST)

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 111. - Definición y clases

1. Se denomina uso residencial a la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
 - a) **1.1. Vivienda Unifamiliar (RU).** Es aquella que tiene una sola entrada independiente desde la vía pública o espacio libre privado para cada vivienda. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.
 - 1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada (RU-A).** Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.
 - 1.1.2. Vivienda unifamiliar aislada desmontable o transportable (RU-AT)** Tienen esa consideración las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping.
 - 1.1.3. Vivienda unifamiliar pareada (RU-P).** Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos.
 - 1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera (RU-H).** Es aquella que se adosa a otra u otras formando bloques de más de dos.
 - b) **1.2. Vivienda plurifamiliar (RP):** Corresponde a aquella en la que en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en un solo edificio. Puede materializarse en varias tipologías: plurifamiliar aislada (edificio aislado), plurifamiliar pareada (edificios adosados en uno de sus linderos) o plurifamiliar entre medianeras

(edificios adosados en más de un lindero formando distintos tipos de agrupaciones: manzanas compactas, con patio o bloque abierto).

- c) **1.3. Vivienda comunitaria (RC):** Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso.

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente.

Condiciones generales del uso Residencial.

1. Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas, dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación así como en el Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
2. El uso residencial en plantas bajocubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la de esta planta el 60 % de la superficie de la vivienda.

CAPITULO III. USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 112. - Definición y clases

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad el conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes de cualquier tipo vinculados a la actividad industrial, actividades artesanales y talleres de reparación.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

2.1 Almacenes (IA): Espacios dedicados a la guarda, conservación, distribución, o venta al por mayor de materias primas o productos manufacturados. Se excluyen los vinculados a actividades terciarias.

2.1.1. Almacenes agrícolas (IAA). De materias primas o maquinaria agrícola.

2.1.2. Almacenes industriales (IAI). De productos manufacturados, sin servicio directo de venta al público.

2.2 Talleres (ITA): Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos artesanales, no seriados o en pequeñas series, o la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Se distinguen las siguientes clases:

2.2.1. Talleres artesanos de artes y oficios (ITS). Dedicados a la transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series. Su potencia instalada será inferior a 8 CV y no necesitarán acceso frecuente de vehículos de peso total igual o mayor a 8,5 Tn.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

2.2.2. Servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico (ITS). Incluye pequeños talleres de reparación, tintorerías, etc..., pero no talleres de reparación de vehículos o maquinaria agrícola.

2.2.3. Talleres (ITT). Son tales los talleres de reparación de vehículos, máquinas, madera, útiles, etc. que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria (talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase, etc)

2.3. Industrias (II): Transformación de productos por procedimientos seriados.

2.3.1. Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales (IIA): Incluye serrerías, bodegas, conserveras, tratamiento de productos animales y agrícolas, producción y secado de embutidos y salazones, etc..). Se divide en:

2.3.1.1. Industrias con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m² de superficie construida. (IIA-1)

2.3.1.2. Industrias con potencia instalada superior a 0,05 kw/m² de superficie construida. (IIA-2)

2.3.2. Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (III).

2.3.2.1. Con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m² de superficie construida (III-1). Con superficie de trabajo inferior a 200 m², se situarán en plantas bajas o edificio exclusivo y con superficie de trabajo igual o superior a 200 m² únicamente en edificio exclusivo.

2.3.2.2. Con potencia instalada superior a 0,05 Kw/m² de superficie construida (III-2). Se situarán en edificio exclusivo para cualquier superficie.

2.3.3. Industria peligrosa (IIP): es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, el Reglamento M.I.N.P. exige que deberán instalarse a una distancia mínima de los núcleos habitados de 2.000 m.

Condiciones generales del uso industrial.

1. Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y legislación ambiental y, en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento, u otro Organismo competente, para comprobar y verificar el correcto funcionamiento de las mismas.
2. **En los edificios destinados a vivienda colectiva**, sólo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.1, 2.2, 2.3.1.1 y 2.3.2.1, siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan de las condiciones de Ruidos. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de 1 m. de toda pared de fachada o medianera.
3. Las actividades no comprendidas en el apartado anterior, se ubicarán en edificios exclusivos y aislados, con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente. Si se

sitúan en áreas cuyo uso característico sea el industrial, podrán ser edificios de cualquier tipología permitida en las mismas.

4. En todo caso, la protección del medio ambiente se efectuará mediante la sujeción de las actividades que lo requieran a la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como a la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y demás disposiciones que regulan, con carácter general y sectorial, la protección del medio ambiente.
5. La distancia a núcleo urbano para la instalación de industrias peligrosas se exigirá igualmente respecto del límite del suelo urbano (esté o no habitado), del límite del suelo urbanizable delimitado, y de las edificaciones habitadas ubicadas en suelo no urbanizable, sea cual sea su carácter (instalaciones agropecuarias, hospitales, albergues, etc.).
6. Se recuerda la obligación de cumplimiento del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

CAPITULO IV. USO TERCIARIO

ARTÍCULO 113. - Definición y clases.

1. Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

3.1. Oficinas (TO): que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

3.1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas (TOV). Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular.

3.1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas (TOO). Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular.

Condiciones generales del uso de Oficinas:

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.
2. En las oficinas anexas a la vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación. Se demostrará fehacientemente la residencia del titular de la oficina. No podrá destinarse a este uso más del 20 % de la vivienda.
3. Precisarán licencia de ocupación en el caso de que no estén incluidos en los supuestos en que es necesaria la de actividades ni la de apertura.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

3.2. Comercio (TC): actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, al por menor o al por mayor y almacenes comerciales. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista (TCA). Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrá ser en planta baja o en edificio exclusivo.

3.2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo (TCE). Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos cash & carry.

3.2.3. Comercio al por menor en planta baja (TCB). Con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios de otros usos, siempre que el acceso sea independiente del de las viviendas, que deberá estar contemplado en la solicitud de licencia de actividad.

Condiciones generales del uso comercial.

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m².
2. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 m², se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros).
3. A partir de 400 m², por cada 400 m² o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.
4. En las galerías comerciales, mercados, etc. se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a que sirven.
5. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.
6. La luz y la ventilación de los locales serán, generalmente, naturales, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.
7. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m³/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.
8. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

9. Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en el artículo 164 de estas Normas. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO₂ inferior a 30 p.p.m.

3.3. Hostelería (TH): Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:

3.3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en edificio exclusivo (THEE).

3.3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en planta baja (THPB)

3.3.3 Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. al aire libre (THAL).

Condiciones generales del uso de Hostelería:

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.
2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

3.4. Hospedaje (THP): Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Se distinguen las siguientes clases:

3.4.1. Hoteles y aparthoteles (THP-H): Comprende los hoteles y las pensiones.

3.4.2. Albergues (THP-A).

Condiciones generales del uso Hospedaje:

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

3.5. Recreativos (TR): actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical... Se distinguen las siguientes clases:

3.5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en edificio exclusivo (TRE).

3.5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en plantas bajas de edificio de otros usos (TRB).

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

Condiciones generales del uso Recreativo:

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.
2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.
3. Todas ellas cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.
4. En el caso 3.5.2. los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio.

CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 114. - Definición y clases

1. Se denomina uso de equipamiento a las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades comunitarias o personales de todos los miembros de la sociedad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

4.1. Administrativo (EA): Comprende las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias. En este uso están incluidos las oficinas municipales, autonómicas y estatales, estafetas de correos, centros de información, centros sindicales, etc. Se divide en las clases siguientes:

4.1.1. Edificios de uso exclusivo (EAE)

4.1.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos (EAO)

Condiciones generales del uso de equipamiento Administrativo:

Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

4.2. Sanitario – Asistencial (ESA): Comprende las prestaciones relativas al tratamiento o alojamiento de enfermos tanto en régimen ambulatorio como de hospitalización tales como salas de curas, urgencias, dispensarios, centros de salud, farmacias, consultorios, residencias y hospitales, y todas aquellas en las que se presta un servicio social, tales como residencias de la tercera edad, hogares de transeúntes, etc.. Se excluyen las que se presten en despachos profesionales que se incluirán en el uso correspondiente.

Condiciones generales del uso de equipamiento Sanitario y Asistencial

Cumplirán las disposiciones vigentes para la materia e incluirán las instalaciones industriales, oficinas, recreo, aparcamientos, etc. afectos al uso principal. En edificios de otros usos, se ubicarán con acceso independiente, tanto en planta baja como en alzadas.

4.3. Educación y Cultura (EEC): comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación. Incluye las actividades de conservación y transmisión del conocimiento. Comprende la información cultural (museos, bibliotecas, archivos), la exhibición de la naturaleza, etc

4.3.1. Centros Culturales (EEC-C): Se incluyen en esta denominación los centros de estudios especiales, museos y bibliotecas, centros de formación, locales de exposición...

4.3.2. Centros de Enseñanza (EEC-E): Comprende los centros oficiales de enseñanza primaria y secundaria, Formación Profesional, Estudios de Grado Medio o Superior y centros de estudios particulares con más de 50 plazas.

4.3.3. Centros de Educación Infantil de 0 a 6 años: Comprende Guarderías y Centros de Enseñanza Preescolar (EEC-I).

Condiciones generales del uso de equipamiento de Educación y Cultura

En edificios de otros usos, se ubicarán con acceso independiente, tanto en planta baja como en alzadas.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, admitiéndose instalaciones auxiliares de tipo industrial, residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas, afectas al centro, así como garajes o estacionamiento de vehículos.

4.4. Recreativo y de espectáculos (ERE): comprende el fomento del ocio enriquecedor de las personas mediante actividades de carácter cultural o recreativo. Las actividades de este tipo se incluirán en los supuestos del Artículo 113 si fueran usos lucrativos.

Condiciones generales del uso de equipamiento Recreativo y de Espectáculos

Las establecidas en la legislación vigente, en especial, el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.5. Religioso (ER): Comprende la celebración de los diferentes cultos. Se divide en las clases siguientes:

4.5.1. Templos, iglesias, ermitas (ERT): Sólo se podrán ubicar en edificio exclusivo.

4.5.2. Centros Parroquiales y asociaciones religiosas (ERA)

4.5.3. Capillas y oratorios (ERC):

Condiciones generales del uso de equipamiento Religioso:

Salvo que se disponga en contra, podrá ubicarse este uso en edificio compartido o exclusivo. Si se prevé una concurrencia de más de 25 personas, en cualquier caso tendrá acceso independiente, si el edificio compartido es de viviendas. Respecto a la ventilación e

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

iluminación, se estará a lo dispuesto para el uso comercial o de espectáculos. Cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

4.6. Protección y Seguridad (EPS): Comprende las actividades destinadas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

4.7 Cementerios (ECE): actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

4.8. Otras dotaciones municipales (EO): Comprende cualquier actividad relativa a satisfacer los servicios públicos urbanos (almacenes municipales, básculas, terminales de transporte, apeaderos, cocheras, mataderos...)

4.9. Deportivo (ED): Comprende las instalaciones para la práctica y enseñanza del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física. Se incluyen en este uso las actividades complementarias necesarias, tales como aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios e instalaciones industriales indispensables para el funcionamiento de las actividades.

Condiciones generales del uso de equipamiento Deportivo.

Además de las normas urbanísticas contempladas en las presentes Ordenanzas, deberán cumplir con la normativa específica deportiva que les sea de aplicación para la homologación de las instalaciones.

CAPÍTULO VI. ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 115. - Espacios libres.

1. Se denomina uso de espacios libres a las actividades a desarrollar en terrenos no edificados destinados garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Podrán contener plantaciones de arbolado y jardinería. Podrán ser de dominio público o privado. Los de titularidad pública podrán formar parte del Sistema General de Espacios Libres si así se determina en planos.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

5.1. Parques y jardines (ELP): Comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano así como los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario. Tienen una superficie mínima de 200 m² y se puede inscribir en ellos un círculo de 12 m. de diámetro.

5.4. Espacios libres privados (ELPR): Comprende los jardines y espacios libres vinculados a las edificaciones de uso privado. Tendrán la calificación de espacio libre privado (a efectos de su tratamiento, no a efectos de su aprovechamiento) la superficie de los solares no ocupada por la edificación, aunque no se determine expresamente.

3. Conformarán el Sistema General de Espacios Libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los Planos de Calificación. El resto de las

áreas señaladas se considerará perteneciente a Dotaciones Locales. Ningún otro recinto tendrá la consideración de Espacio Libre Público.

4. En los espacios libres privados, bajo rasante se permiten aparcamientos, con el 100 % de ocupación salvo excepción señalada en Fichas de Ordenación; instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. En este último caso (instalaciones deportivas), la superficie ocupada no será superior al 20 % de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.

Sobre rasante sólo se permiten:

- aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, sin cierres); edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. Todo ello sumará una superficie inferior al 5 % de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.
- jardinería y arbolado
- instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones).

ARTÍCULO 116. - Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios libres públicos.

1. En los parques de dominio y uso público adscritos o no al Sistema General de Espacios Libres, se admitirán:
 - a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo (pistas deportivas abiertas, escenarios abiertos, etc.)
 - b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 3 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).
 - c) Viales de urgencia en superficie, para paso de vehículos de limpieza, bomberos y ambulancias, etc., o cualquier otro al servicio de la zona.

La ocupación máxima total de los elementos cerrados del conjunto de estas instalaciones se cifra en el 5 % de la superficie total calificada.

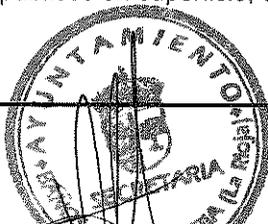
CAPÍTULO VII. COMUNICACIONES

ARTICULO 117. - Definición y clases.

1. Se denomina uso de comunicaciones y transporte a las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

6.1. Calles urbanas (CU): que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie, sean éstas peatonales o con acceso al tráfico rodado.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

6.2. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos de superficie (CE)

6.3 Garajes-Aparcamiento (CG): Se entiende por tal aquel edificio, parte del mismo, instalación o espacio específico destinado a guarda o estancia de vehículos de cualquier clase. Incluye el garaje aparcamiento en todo tipo de edificaciones residenciales, el edificio exclusivo para garaje, y el garaje aparcamiento anexo a otros usos industriales, equipamientos, etc...

En todo edificio de nueva construcción destinado a usos residenciales, que supere los 300 m² de parcela, existirán garajes o aparcamientos en el interior del edificio o restos de parcela que admitan este uso complementario. Se exigirá como mínimo una plaza por vivienda o apartamento o una por cada 120 m² construidos de residencia comunitaria. Se establece como excepción a esta ordenanza aquellos solares que, superando los 300 m², por su forma y dimensiones, precisen la construcción de dos sótanos para cumplirla, en los que debería admitirse las plazas que resulten en un único sótano, siempre que superen los 2/3 de las plazas necesarias. En caso de no superarse dicha proporción, deberán habilitarse plazas en la planta baja hasta completar las necesarias, siempre que no sea necesario estimar más del 50 % de la superficie de proyección del edificio en la planta baja para el uso de aparcamiento.

Además se deberán cumplir las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa estética de cada zona según su ubicación, así como por las normativas sectoriales de aplicación.

Condiciones de los garajes - aparcamiento de uso público, y de los de uso privado.

Todos los edificios en los que se alberguen vehículos deberán cumplir las normas de diseño de la NBE-CPI-96. Norma Básica de la Edificación. Condiciones de protección contra incendios.

Si los Proyectos de edificación contemplan sótano destinado a garaje, deberán recoger las medidas correctoras correspondientes para dicha actividad, que se considera clasificada. Si, por el contrario, en el Proyecto de edificación se contempla el sótano sin especificar el uso al que va a ser destinado, en el momento en que se pretenda para el mismo el uso de garaje - aparcamiento deberá solicitarse licencia de actividad clasificada, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos y condiciones que para ese uso se establece en esta Normativa.

Condiciones de uso:

- Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje - aparcamiento, sólo se permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
- Podrán instalarse en el garaje - aparcamiento cuartos trasteros.
- A efectos del cómputo de superficie de garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren los párrafos anteriores.

Altura libre:

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

Instalaciones:

- Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.
- En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las

fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

- El recinto del garaje o aparcamiento, situado en edificio de otros usos deberá estar **aislado acústicamente** de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados que garanticen un aislamiento al ruido aéreo de 65 dbA.
- Sólo será admisible la **ventilación natural** en locales de planta baja y semisótano con fachadas al exterior y con aberturas para ventilación permanentes, independientes de los accesos. Si las aberturas están en una sola fachada exterior, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,8 % de la superficie útil del local. Si las aberturas están en paredes opuestas o adyacentes, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,5 % de la superficie útil del local.
- La ventilación forzada es obligada en los locales de planta sótano y admisible en aquellos locales de otras plantas que adopten este sistema.
Deberá asegurarse una renovación mínima de 15 m³/hm² de superficie de garaje o de seis renovaciones por hora, si se trata de local con altura mínima de 2,50 m.
El caudal de ventilación por planta se repartirá, como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.
Las bocas de salida de aire se situarán a una altura del suelo no superior a 0,60 m y estarán distribuidas de tal forma que se consiga un eficaz barrido de los gases.
El sistema de ventilación dispondrá de un dispositivo automático temporizado que asegure las renovaciones mínima, con independencia de si se instalan o no detectores de CO.
En garajes con superficie superior a 250 m² o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección o medida de monóxido de carbono, homologados, directamente conectados al sistema de ventilación forzada y regulados para que, en ningún caso, las concentraciones superen la cifra de 50 p.p.m.
Será obligatoria la instalación de un detector, como mínimo, por cada planta y cada 500 m² de superficie útil.
La extracción forzada del aire deberá realizarse mediante chimeneas adecuadas para el uso exclusivo del garaje y, en general, siguiendo lo reglamentado por las disposiciones industriales vigentes.
La calefacción y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, deberán disponerse de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, prohibiéndose que las aberturas de las chimeneas puedan dar al local del garaje.
- La iluminación artificial se realizará exclusivamente con lámparas eléctricas debidamente protegidas en función del uso del local y las instalaciones de energía en general se realizarán sobre la base del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Disposiciones Complementarias.

Accesos:

- Los garajes - aparcamiento tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho.
- Los accesos por rampa a garaje - aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 metros de ancho y 5 metros de profundidad entre la línea de fachada y el inicio de la rampa. En ningún caso el recorrido de las puertas invadirá el espacio público.
- Esto no será obligatorio para garajes de cuatro plazas o menos.

Paso de vehículos sobre la acera:

- Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.
- El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:
 - a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio...).

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia del tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.
- Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de menos de cuatro vehículos, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.
 - En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de las Normas de la concesión de vados y sus correspondientes licencias del Ayuntamiento de Baños de Río Tobía.
 - El **rebaje del bordillo de la acera**, cuando sea necesario, se realizará de acuerdo con las instrucciones que el Ayuntamiento estipule, previa solicitud del mismo según artículo 8 de la Ordenanza reguladora de las Normas de la concesión de vados y sus correspondientes licencias del Ayuntamiento de Baños de Río Tobía.

Plaza de aparcamiento.

- Se entiende por plaza de aparcamiento normalizada un espacio mínimo de 2,40 m. por 5,00 m., con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos. Este espacio no podrá ser invadido por ningún elemento estructural, constructivo o de instalaciones generales del edificio que reduzca alguna de las dos dimensiones en más de 15 cm en un desarrollo máximo de 40 cm
- Las exigencias del número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a estas plazas normalizadas. Las que no reúnan los requisitos serán admitidas, pero no computarán como plazas normalizadas a efectos del cumplimiento de la exigencia de un número de plazas mínimo.
- Las plazas no normalizadas especificarán su carácter claramente en el plano de distribución del proyecto con la leyenda: "Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por las Normas Urbanísticas". Dicha especificación se hará constar en las transferencias de propiedad, presentando compromiso del promotor en tal sentido.
- Las plazas dobles contarán como normalizadas ambas exclusivamente en el supuesto de viviendas unifamiliares. En el resto de los casos, exclusivamente la exterior, si cumple el resto de condiciones exigibles.

Pasillos:

- Las calles de circulación interior tendrán una anchura mínima libre estricta de 3 m. Cuando además de circular, se requiera realizar alguna maniobra, la calle tendrá una anchura libre mínima de 5,00 m. En los cambios de dirección se garantizará un radio de giro mínimo de 6 m, medido en el eje de las calles. No se admitirán soluciones de aparcamiento que supongan recorrer marcha atrás más de 20 m.
- Las anchuras mínimas han de medirse entre los límites de las plazas o cara más próxima de pilares.
- Se señalarán en el pavimento las plazas y pasillos de acceso, con su sentido de circulación, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y actividad.

Rampas y Montacoches.

- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por su línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.
- Cuando existan dos o más plantas, el ancho de las rampas será el correspondiente a considerar la superficie de cada planta y de las que hayan de tener salida por la misma rampa.
- Cuando las rampas de garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la normativa autonómica sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado

de al menos un metro, paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.

- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoche; cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 4,40 m. En los de veinte plazas o menos podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

Mancomunidad de garajes - aparcamiento.

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

Condiciones de explotación.

- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en zonas industriales.
- Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

CAPITULO VIII. INSTALACIONES ASOCIADAS A LOS SERVICIOS URBANOS

ARTÍCULO 118. - Definición y clases.

1. Se denomina uso de instalaciones asociadas a los servicios urbanos a las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

7.1. Redes de instalaciones de servicio (ISR): que comprenden los terrenos destinados a las siguientes instalaciones:

7.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados a captación, bombeo, depósito, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.

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

7.1.3. Saneamiento y alcantarillado: comprende los terrenos destinados a la conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

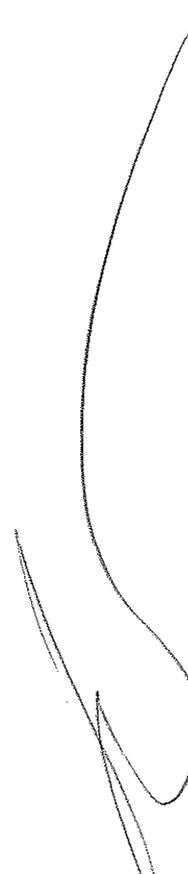
7.1.4. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAMTA
Arquitecto



7.2. Telecomunicaciones (IST): comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.



TITULO VII. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 119. – Diseño y pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.

1. Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales y **adecuación al entorno** de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico, tipo de los vehículos previstos o carácter preferentemente peatonal.
2. Se procurará que la pendiente longitudinal sea superior al 0,08 % y en su defecto el proyecto resolverá el drenaje de la plataforma ampliando el número de sumideros, utilizando ríogolas, etc. Para pendientes longitudinales superiores al 8 %, será necesario disponer de pavimento antideslizante.
3. En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las Ordenanzas.
4. Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc. se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en las calzadas, aunque podrán adoptar otras soluciones. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.
5. La anchura mínima en las aceras será de 1,20 metros, permitiéndose obstáculos (mobiliario urbano, arbolado, etc) siempre que el paso libre sea superior a 90 cm. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras sobreelevadas, aunque se podrán señalar bandas con diferencia de materiales, colocar bolardos, etc. Siempre se cumplirá la legislación de accesibilidad.
6. Los viales de nuevo trazado definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General y con los existentes.
7. Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 5/1994, de 19 de julio, de La Rioja, y el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, dictado en desarrollo parcial de la misma, o normativa vigente en cada momento.

ARTÍCULO 120. - Red de abastecimiento de agua potable.

1. **Captación, Regulación, Depuración y Distribución.**
 - a) Se tendrán en cuenta los criterios y medidas establecidos en el Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja.
 - b) Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad.

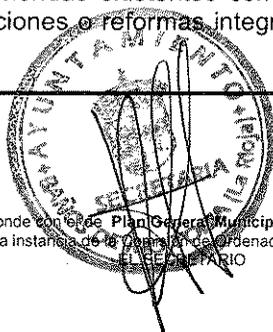
- c) La red deberá ser preferiblemente mallada. En obras de mejora, se mallará lo máximo posible
- d) Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes.
- e) Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.
- f) Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).
- g) En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 280 litros por habitante y día para consumo doméstico incluida parte proporcional de servicios públicos, estableciéndose un factor de hora punta de 2,4 estudiándose en forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.
- h) Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en la Norma Básica NBE.CPI-96 de protección contra incendios en los edificios.
- i) En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.
- j) Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.
- k) Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.
- l) Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.
- m) En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.
- n) El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento o la empresa concesionaria del servicio, en su caso, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

2. **Acometidas e Instalaciones interiores.**

- a) Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Anexos de Obras de Urbanización

- incluidos en los Proyectos de Edificación o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.
- b) Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.
- c) De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.
- d) Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberán ser realizadas por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.
- e) Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Toda nueva construcción de edificio de viviendas plurifamiliares o unifamiliares, y en lo que respecta a la instalación de agua potable, ha de contar obligatoriamente con contadores individuales de agua para cada vivienda o local. En caso de instalación de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.
- f) La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.
- g) De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias, según se establece en los artículos 57 a 61 de esta Normativa.
- h) Se observará en todo momento las normas del Servicio Municipal de Abastecimiento de Aguas de Baños de Río Tobía y las Normas Básicas para las Instalaciones de Suministro de Agua.
- i) En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado ($2,5 \text{ Kg/cm}^2$) tengan un caudal máximo de 8 litros por minuto (8 l/min.).
 - El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a 6 litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
 - El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2 kilos y medio por centímetro cuadrado ($2,5 \text{ Kg/cm}^2$) tenga un caudal máximo de 10 litros por minuto (10 l/min.).
- j) En los proyectos de construcción de viviendas plurifamiliares y unifamiliares, obligatoriamente se incluirán los sistemas, instalaciones y equipos necesarios para poder cumplir lo señalado en estas Normas Urbanísticas respecto al consumo de agua y en la Ordenanza específica que el Ayuntamiento de Baños de Río Tobía pueda aprobar. Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva licencia de obras hasta que no estén incluidos y valorados en dichos proyectos.
- k) En los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, las modificaciones o reformas integrales que exijan la concesión de licencia de

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

obra mayor, han de contemplar en el proyecto la adecuación de las instalaciones de agua potable con la inclusión de sistemas ahorradores de agua. La no incorporación de estos sistemas dará lugar a la denegación de la licencia de obras.

- l) Todo lo especificado y reseñado en estas Normas Urbanísticas respecto al ahorro de consumo de agua será también de obligatorio cumplimiento a los edificios destinados a actividades industriales, dentro de la zona industrial o en otro cualquier punto del término municipal de Baños de Río Tobía.
- m) El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas, ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo: programadores de riego, aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles y detectores de humedad en el suelo.

ARTÍCULO 121. - Saneamiento y Alcantarillado.

- 1. En las zonas definidas como Suelo Urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes Parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales del sector.
- 2. **Redes de saneamiento.**
 - a) Preferentemente se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.
 - b) A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.
 - c) Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, por debajo de las aceras siempre que sea posible, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.
 - d) Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: alcantarillado".
 - e) Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.
 - f) Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.
 - g) Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales y el material de la conducción.
 - h) Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.
 - i) En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

3. **Acometidas de vertido**

- a) Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.
- b) Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Anexos de Obras de Urbanización incluidos en los Proyectos de Edificación o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberán preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:
- Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 m.
 - Las secciones serán, como mínimo, de 25 cm. de diámetro interior.
 - Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.
 - Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.
 - Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.
 - En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.
 - En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimiento que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.
 - En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.
 - En locales destinados a usos que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado, cuya limpieza y vertido se realizará de acuerdo a la normativa que establece la Comunidad Autónoma de La Rioja. Esta arqueta ha de estar incluida en el proyecto de obras y en la solicitud de licencia de funcionamiento.
 - Todas las instalaciones de edificios de viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las normas establecidas por el Ayuntamiento de Baños de Río Tobía.

4 **Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.**

- a) Está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.
- b) Las industrias deberán resolver la depuración de sus aguas residuales previamente al vertido de las mismas a los colectores de la red municipal. Para la obtención de licencia de edificación de nuevas industrias, será preceptiva la presentación del

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

Proyecto de Depuración específico, que justifique el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de vertidos establecidos en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja, y su Reglamento de Desarrollo parcial aprobado por R.D. 55/2001, de 21 de diciembre.

- c) Respecto al sistema de depuración, se observarán las disposiciones de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de La Rioja, del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla, y las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido".
- d) Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.
- e) Así mismo, está prohibido el vertido a la red de las sustancias que se citan en el Anexo I de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja.

5 **Vertidos permitidos.**

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja y Decreto 55/2001, de desarrollo parcial.

6 **Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.**

- a) Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.
- b) Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales.
- c) Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.
- d) En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).
- e) Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

ARTÍCULO 122. - Red de distribución de energía eléctrica.

1. Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán

- subterráneas, tolerándose aéreas adosadas a fachada excepcionalmente pero nunca en instalaciones nuevas. En ningún caso se permitirán tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las Normas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y los Reglamentos de Baja y Alta Tensión.
2. Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.
 3. En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.
 4. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora. El consumo mínimo se estimará en 3 kw/vivienda y día, con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida, hasta un coeficiente mínimo de 0,7 para 10 viviendas.
 5. Las potencias mínimas por vivienda serán:
 - Grado de electrificación elevado: 8.000 w
 - Grado de electrificación medio: 6.000 w.
 - Grado de electrificación mínimo: 4.000 w.
 6. La potencia por habitante mínima será de 0,6 Kw.
 7. Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la Instrucción del M. Industria MIBT/010.
 8. Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.
 9. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

ARTÍCULO 123. - Alumbrado Público.

1. Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Las nuevas instalaciones de alumbrado se realizarán con canalizaciones enterradas.
2. En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio de alta presión y otros sistemas similares.
3. En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán en cuenta las condiciones estéticas de la zona.
4. Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAJTA
Arquitecto

5. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán iguales o superiores a 25 lux de servicio. En vías secundarias, de 12 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,25.
6. El Ayuntamiento podrá dictar normas generales y especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

ARTÍCULO 124. - Red de Telecomunicaciones.

1. Los Proyectos de Urbanización y Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
2. El trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano y Urbanizable.

ARTÍCULO 125. - Red de Distribución de Gas Natural.

1. En los proyectos de instalaciones de distribución de Gas Natural, se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes.
2. En general, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y Normas Básicas para las instalaciones de edificios habitados.
3. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura, de acuerdo con lo previsto en esta Normativa.
4. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

ARTÍCULO 126. - Urbanización de Zonas Verdes.

1. Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.
2. Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.
3. En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

ARTÍCULO 127. - Accesibilidad.

El diseño de los Proyectos de Urbanización deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 5/1994, de 19 de julio, de La Rioja, y el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, dictado en desarrollo parcial de la misma.

ARTÍCULO 128. - Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización y Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación deberán atenerse a las condiciones de urbanización señaladas en este Título y al contenido y condiciones del Título II.

CAPÍTULO II. GARANTÍAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 129. - Costes de la Urbanización. Garantías.

1. El coste de las obras de urbanización comprendidas en el respectivo Proyecto de Urbanización, deberá sufragarse conforme a lo fijado en la L.O.T.U.R. para cada sistema de actuación.
2. En los Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas de estos Proyectos, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras. En dicho Pliego se hará constar también que se realizarán, con cargo al promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes por el Ayuntamiento, además de los preceptados legalmente.
3. La conservación de las obras será a cargo del promotor particular hasta tanto formen parte de la trama continuada del viario o de los servicios, en cuyo momento, comprobado su buen estado, podrán ser recibidas por el Ayuntamiento, salvo que se prevea la conservación por los particulares mediante la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.
4. En los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular, como garantía de la correcta urbanización, y antes del comienzo de las obras, se exigirá la presentación de fianza en cualquiera de las formas admitidas en derecho por importe del 110% del presupuesto de contratación de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 130. - Anexos de Obras de Urbanización de los Proyectos de Edificación.

Lo dispuesto en el artículo anterior será también de aplicación a los Anexos de Obras de Urbanización de los Proyectos de Edificación.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. - DEFINICIONES BÁSICAS

ARTÍCULO 131. - Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.

1. Se denominan **parámetros urbanísticos** a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.
2. Se denominan **parámetros edificatorios** a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.
3. Los parámetros serán determinados por el presente Plan General en planos y fichas de los correspondientes ámbitos.

ARTÍCULO 132. – Definiciones básicas.

1. A los efectos de este Plan se entiende por **parcela** la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y/o registrada. Se entiende, por tanto, como "condiciones de parcela", aquellas que afectan a sus características geométricas. Se establecen con base en la ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan dichas condiciones conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas. Sobre ella se podrán construir una o varias unidades de edificación.
2. **Alineación** es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. Podrá coincidir o no con la **línea de fachada**.
3. Por **parcela neta** entenderemos la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales y/o a otros usos, de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.
4. **Parcela mínima edificable** es la establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollen para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas. Para ser edificable deberá cumplir la condición de solar y los requisitos previstos en esta Normativa. Se determina en fichas de zonas de ordenación.

Quedan exceptuadas de las condiciones de parcela mínima o fachada mínima las parcelas entre edificios colindantes ya construidos, y los edificios Catalogados.

No se permitirá edificar una parcela si la colindante se encuentra sin edificar y no cumple las condiciones de mínima.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

5. **Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones** son las establecidas por este Plan General, o por los planes que lo desarrollen, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a su aprobación. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.
6. Se entiende por **solar** la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, que cuenta con definición de alineaciones y rasantes, y que está urbanizada en todos sus frentes con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por este Plan General. Además, si fuese preciso se deberá haber realizado el reparto de cargas de la urbanización.
7. Se denomina **edificación** toda construcción destinada a uno o varios usos urbanísticos, que dispone de una estructura, funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.
 - **Edificio principal:** tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.
 - **Edificio complementario:** depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

SECCIÓN 2ª. - TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS

ARTÍCULO 133. - Tipos edificatorios básicos.

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:
 - a) **Edificación aislada**, la que se sitúa en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.
 - b) **Edificación entre medianeras**, la que, estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con dos linderos laterales. Presenta modalidades de manzana compacta, manzana cerrada y bloque adosado o hilera (uso de vivienda unifamiliar).
 - c) **Edificación pareada:** tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la de edificación aislada en los restantes.
2. Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

CAPITULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 134. – Edificabilidad. Superficie edificable y edificada.

1. **Superficie edificable** es el valor que puede señalar el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.
2. **Superficie edificada total** es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio. La superficie edificada total de un edificio se calculará del siguiente modo:

Computarán:

- a) Todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas (bajocubierta, ático, piso, entresuelo y entrepiso) cuya altura libre supere 1,50 m.
- b) El 50% de las superficies cubiertas y abiertas en las plantas.
- c) El 50 % de los soportales y plantas bajas diáfnas porticadas de uso privado.

No computarán:

- a) Los soportales, pasajes y plantas bajas diáfnas porticadas de uso público.
 - b) Las plantas de sótano y semisótano según las definiciones de estas Normas Urbanísticas.
 - c) Las terrazas no cubiertas de las plantas alzadas.
3. El **coeficiente de edificabilidad** es la relación entre la superficie total edificable de cada uso característico o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

La edificabilidad señalada en Fichas de Suelo Urbano es referida a parcela neta.

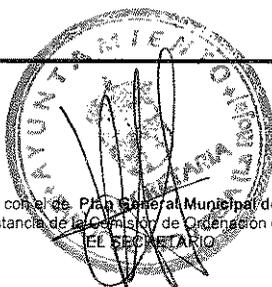
ARTÍCULO 135. - Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1. Genéricamente, el **aprovechamiento urbanístico lucrativo** es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos, es decir, homogeneizado, y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como materialización del contenido del derecho de propiedad.
2. El derecho de los propietarios de cada tipo de suelo al aprovechamiento urbanístico está fijado por la legislación urbanística autonómica y reflejado en el Título V de esta Normativa.
3. En Suelo Urbanizable Delimitado y Urbano remitido a planeamiento de desarrollo, el aprovechamiento señalado en Fichas se refiere a la totalidad del ámbito.

ARTÍCULO 136. - Densidad residencial

1. En las zonas residenciales, se podrá señalar la **densidad residencial** que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Generales y Dotaciones Locales.
2. El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- a) **Superficie mínima de parcela por vivienda:** mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un área a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.
- b) **Módulo de vivienda tipo:** mediante la cual se obtiene, igualmente el número de viviendas susceptibles de construirse en un área a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquel. En este caso no limita, se considera estimativo.
- c) **Módulo de vivienda mínimo:** mediante el cual se obtiene el número máximo de viviendas susceptibles de construirse en un área a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquel.

Podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía correspondiente.

CAPÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

SECCIÓN 1ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

ARTÍCULO 137. - Linderos.

1. **Linderos** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela. No se señalan en este Plan General
2. **Lindero frontal** es aquel que coincide con la alineación. Si la parcela tuviera alineación a varias calles o espacios libres públicos, todos estos linderos se considerarán frontales.
3. Es **lindero posterior** el opuesto a la alineación y **linderos laterales** los restantes.
4. **Cerramiento o vallado** es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela. Las parcelas inedicadas situadas sobre Suelo Urbano podrán mantenerse abiertas, sin cerramiento alguno, siempre que, a juicio del Ayuntamiento, por razones de seguridad, salubridad u ornato público no supongan riesgo para las personas ni deterioro del paisaje urbano. Si dicho riesgo existiera o el propietario solicitara vallarla, se cerrará con materiales resistentes que impidan el acceso normal a las personas y de tal forma que ofrezca suficientes condiciones de seguridad y cumpla con las condiciones estéticas de este Plan General.
5. En caso de que el Ayuntamiento considere que existe el citado riesgo, acordará la orden de ejecución pertinente que comunicará al propietario de la parcela.
6. Las parcelas edificadas se registrarán por las condiciones de la ficha correspondiente.
7. Todo vallado de parcela deberá ajustarse a las alineaciones determinadas en este Plan.
8. **Medianería o fachada medianera** es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral o posterior.

ARTÍCULO 138. - Dimensiones máximas y mínimas de los linderos.

Son las establecidas por este Plan General o por los planes que lo desarrollen, para uno o varios

linderos de parcela. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros. Se determinan, en su caso, en fichas de ámbitos de ordenación.

SECCIÓN 2ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

ARTÍCULO 139. - Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en el presente Plan General las siguientes:

1. **Línea de fachada o línea de edificación** es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.
2. **Separación a linderos o retranqueo a linderos** es la distancia desde los linderos, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación.

En aquellos casos en que el Planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

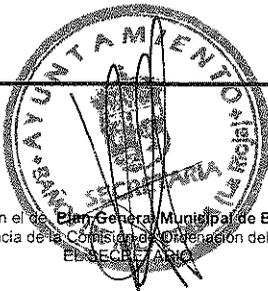
Las construcciones situadas bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos obligatorios a linderos, salvo que se exprese lo contrario en fichas.

3. **Retranqueo a alineación** o la lindero frontal es la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación. Puede darse como valor fijo obligado, como valor mínimo o libre. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos. Se determinan en fichas de zonas de ordenación para Suelo Urbano o en planos.

Las construcciones situadas bajo rasante no podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos obligatorios a alineación.

4. El **fondo edificable** es la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite a la línea de edificación por la parte posterior. Puede tener el carácter de máximo u obligatorio y ser distinto para las plantas bajas y las alzadas. En su medida no se computarán los vuelos.
5. El **área de movimiento de la edificación** será la señalada gráficamente en planos, en su caso, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.
6. **Separación entre edificios** es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas adyacentes, pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

ARTÍCULO 140. - Definición de las referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección horizontal vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. El presente Planeamiento emplea las siguientes referencias:

- a) **Rasante:** es la línea que señala el Planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante que determine este Plan, se considerará como tal el perfil existente.

- b) **A efectos de la medición de la altura de la edificación,** distinguiremos:

Rasante longitudinal media, que es la línea horizontal situada en el plano vertical de la alineación correspondiente y que pasa por la cota de la rasante del vial en el punto medio del tramo considerado. Para su cálculo se dividirá la alineación en tramos de manera que la diferencia de cotas entre ellos sea siempre inferior a 3 metros.

Rasante transversal media, es el plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Las parcelas con alineación a dos calles no concurrentes, se dividirán en dos porciones, de forma que la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50 % del solar.

SECCIÓN 3ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**ARTÍCULO 141. - Superficie ocupable u ocupación.**

1. Se entiende por **superficie ocupable u ocupación** la superficie de la parcela edificable susceptible de contener proyección horizontal de la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos
 - b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie de la parcela.
El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación
 - c) Gráficamente en los planos de ordenación.
3. **Superficie ocupada por la edificación** es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de las edificaciones, incluso cuerpos volados cerrados aunque sea con materiales transparentes, sobre la parcela.

ARTÍCULO 142. - Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar como resultado de aplicar la condición de ocupación máxima de la parcela. **Tendrá la consideración de espacio libre privado a efectos de regulación.**

SECCIÓN 4ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 143. - Dimensiones máximas y mínimas de la edificación. Volumen existente

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

Volumen Existente:

1. Ordenanza especial que se aplicará a los edificios construidos con anterioridad a la redacción de este planeamiento, incluidos o no en el Catálogo, para los que se mantienen unas determinaciones de volumen idénticas a las existentes, resultado de una misma situación, altura reguladora y altura total, ocupación, vuelos y retranqueos.
2. Estas determinaciones podrán tener carácter de máximo si así se señala expresamente.
3. Ello se referirá a la totalidad del área así señalada en planos, independientemente de que constituya o no una parcela independiente.
4. El edificio podrá ser sustituido por otro de las mismas condiciones volumétricas según definición de los párrafos anteriores sin que ello suponga necesariamente reedificación exacta del edificio existente.

ARTÍCULO 144. - Altura de la edificación.

1. **Altura en número de plantas** es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas y las plantas situadas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal, si la altura libre de piso en dos fachadas consecutivas supera un metro.
2. **Altura reguladora** es la distancia, en vertical, entre el plano rasante transversal medio y el plano horizontal que pasa por la línea ficticia de cornisa. Se entiende como línea ficticia de cornisa:
 - a) **En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta:** la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
 - b) **En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc:** la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
 - c) **En fachadas con cubierta plana:** la cara inferior del forjado de cubierta.
3. **Altura total** es la distancia entre el plano rasante transversal medio y el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbre del edificio.

ARTÍCULO 145. - Medición de altura.

1. En fichas de zonas de ordenación o planos se indica la altura que debe considerarse máxima, obligatoria o mínima, correspondiendo a las definiciones anteriores

En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja hasta tres metros por encima de la altura máxima en la alineación de la vía más alta, no superándose la altura máxima en la calle superior ni las pendientes máximas.

Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir los elementos especificados en el artículo 136 de estas Normas.

Con carácter general, la altura permitida será el resultado de la aplicación de las siguientes especificaciones:

- **Edificación con fachada a una sola calle o vía pública:**
La altura permitida, según lo expresado anteriormente, será la señalada la documentación gráfica o en fichas de ámbitos de ordenación
 - **Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas:**
La altura permitida será la señalada en la documentación gráfica o en fichas de ámbitos de ordenación para cada vía pública, aplicando lo señalado en el párrafo segundo del punto 1 de este artículo.
 - **Edificación con fachada a dos vías públicas que forma esquina respecto a ellas:**
Se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, siendo ésta la de rasante inferior, y aplicando la altura máxima señalada en la documentación gráfica o en fichas de zonas de ordenación.
 - **Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forma dos o más esquinas respecto a ellas:**
 - a) Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso, según lo expuesto en los párrafos anteriores.
 - b) Cuando se señale expresamente en la documentación gráfica la altura permitida en sólo una de las vías públicas, significará que la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la correspondiente parcela o solar, única y exclusivamente, alcanzando, en el resto de las calles la altura que corresponda.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.
3. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

ARTÍCULO 146. - Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima habitable o de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en fichas de zonas de ordenación: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción, o acondicionamiento de aire, depósitos de agua, cajas de escaleras, chimeneas y ventanas abuhardilladas, siempre que todo ello se halle inscrito dentro del plano de 50 ° desde la altura máxima, tanto por las fachadas como por los

patios, no excediendo la altura máxima total o de cumbre en más de cuatro (4) metros.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.
3. Las Normas específicas de zona podrán modificar los parámetros anteriormente transcritos.

ARTÍCULO 147. - Altura de piso

1. Se entiende por **altura de piso**, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. **Altura libre de piso** es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

Las alturas máximas y mínimas, en medida libre, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

Nombre de planta	máxima	mínima
Sótano y Semisótano	No se limita	2,20m.
Planta Baja	No se limita	2,50 m.
Plantas alzadas	No se limita	2,50 m.

Para uso distinto del residencial la altura de planta baja será superior a 3 m.

La altura libre mínima en pasillos, cuartos de aseo y cocinas de edificaciones destinadas a vivienda podrá ser de 2,20 m.

La altura libre mínima estricta, en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los parámetros superior e inferior, será de 2,10 m., hasta un máximo del 10 % de la superficie útil del local.

Las plantas de aprovechamiento bajo cubierta, con techos inclinados, se considerarán habitables en las siguientes condiciones:

- El 20 %, como mínimo, de cada pieza habitable, tendrá una altura mínima de 2,20 m.
- No se computarán como superficie útil los espacios de altura menor a 1,50 m.

En edificios catalogados, con algún tipo de protección, se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

Salvo determinación específica en planos o fichas de ordenación, no se limita la altura máxima de plantas.

ARTÍCULO 148. - Definición de plantas

En la regulación de este Planeamiento se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

1. **Planta** es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- a) **Sótano:** es aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante transversal media de la parcela. No cuenta como número de plantas.
- b) **Semisótano:** es aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de un plano horizontal situada a un metro por encima de la rasante transversal media. No cuenta como número de plantas.
- c) **Baja:** planta a la que se puede acceder directamente desde el viario por encontrarse a una cota aproximada a la de la rasante transversal media.
- d) **Entresuelo:** se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de la rasante transversal media por encima de un (1) metro. Cuenta como número de plantas.
- e) **Entrepiso:** se entiende como entrepiso el forjado construido en el interior de un local en planta baja, con acceso exclusivo desde la misma y vinculado funcionalmente a ella. Se permiten en cualquier ámbito de ordenación con las condiciones siguientes:
- Su ocupación máxima será el 50% del local a que se vincula.
 - La altura libre de la planta baja será igual o mayor que 2,50 m. y la del entrepiso de 2 m., salvo que únicamente se destine a almacenamiento.
 - El entrepiso deberá estar separado al menos 2 m. de cualquier fachada exterior y no tendrá reflejo compositivo en la misma.
 - Se permiten los mismos usos que en el local correspondiente como complemento de la actividad del mismo, siempre que se cumplan todas las disposiciones específicas relativas a dicho uso.
 - Se permiten garajes - aparcamiento en entrepisos cumpliendo las condiciones generales de la ordenanza de garaje - aparcamiento.
 - No computará a efectos del número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad.
- f) **Piso:** planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, con las limitaciones del artículo anterior.
- g) **Ático:** última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas por encontrarse sus fachadas retranqueadas respecto de uno o más de los planos de fachada del edificio. Salvo que se determine lo contrario en fichas o planos, los áticos se retranquearán 3 m. de la línea de fachada.
- h) **Bajocubierta:** planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. No computará como planta salvo que su altura libre en dos fachadas consecutivas sea superior a 1,00 metros.

ARTICULO 149. - Salientes y entrantes de la línea de fachada.

Se entiende por **salientes o vuelos** todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, solaneras, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados, marquesinas, toldos, etc. Las condiciones establecidas en este artículo son genéricas sin perjuicio de que prevalezcan las establecidas específicamente para cada zona de ordenación.

1. LIMITACIONES GENÉRICAS

- a. Con carácter general podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y secundarias de los edificios, tan sólo a partir de planta primera.
- b. No se permiten vuelos en calles menores de 6,00 m de anchura. Se admiten sin embargo, remates, cornisas, balcones, balconadas, miradores tradicionales y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una profundidad máxima de 0,30 m. Se exceptúan las existentes en edificios catalogados.
- c. El máximo vuelo permitido será de 8% de la anchura de la calle con un máximo de un 1,00 m. Su altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m en calles de anchura mayor o igual a 10 m; de 4 m, en las calles de anchura menor a 10 m y en la travesía de las carreteras.
- d. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm. De esta limitación quedan excluidos los aleros
- e. No se admiten vuelos en patios cerrados que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios ni en zonas de retranqueo mínimo obligatorio, con excepción de los aleros

2. CONCEPTOS Y LIMITACIONES ESPECÍFICAS

- a. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o repisa de saliente, respecto a la fachada no superior a 30 cm de anchura y cuya longitud no supere los 140 cm. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b. **Balconada** es el balcón cuya longitud supera los 140 cm.
- c. Se entiende por **terrazas** los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta.
- d. Se entiende por **solana** el espacio abierto a fachada, ubicado por encima del último forjado horizontal, cubierto y cerrado en su fondo, con laterales cerrados o parcialmente abiertos.
- e. Se entiende por **mirador** el vano de longitud inferior a doscientos centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de fachada más de sesenta centímetros.
- f. **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
 - Para cuerpos volados cerrados, regirá la misma normativa que en el caso de vuelos abiertos, pero su longitud nunca será superior a 2/3 de la longitud de la fachada.
- g. Se entiende por **alero** la parte inferior de un tejado que sobresale del muro de fachada.
 - El vuelo de los aleros podrá superar en 0,35 m el vuelo máximo permitido y será de 0,50 m como máximo, en caso de que no existan vuelos.
- h. Se autorizan **marquesinas** en planta baja.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAJTA
Arquitecto

- La altura mínima desde la acera será de 3 m y su saliente no superará el 8 % de la anchura de la calle ni 80 cm y, en todo caso no rebasará la línea situada a 0,50 m hacia el interior, del bordillo exterior de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente. Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones.
 - El canto máximo, incluidos materiales de formación de pendiente, impermeabilización y remate será de 12 cm.
 - Son incompatibles otros vuelos en planta primera en la proyección vertical de la marquesina y 60 cm más a cada lado.
 - No desaguarán la lluvia a la vía pública sino a la instalación general del inmueble, mediante la canalización adecuada.
- i. Se autorizan **toldos** de locales comerciales y hostelería en planta baja.
- Se admiten, con carácter general, en plantas bajas y alzadas salvo en plantas bajas con soportales.
 - En plantas bajas no sobrepasarán 0,75 del ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente. Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones. En ningún caso, el extremo exterior del elemento desarrollado se situará por debajo de los 2,25 m.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA

ARTÍCULO 150. - Definición

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

ARTÍCULO 151. - Objeto

1. Estas condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal de acuerdo con el artículo 179 de la L.O.T.U.R. **en cualquier clasificación de suelo.** La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo, en las normas particulares de las zonas o ámbitos de Planeamiento y en las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable.

ARTÍCULO 152. - Condiciones generales.

1. Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la

composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo. El Ayuntamiento valorará cada caso y podrá exigir medidas correctoras.

2. Con el fin de garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
3. Los planes de desarrollo demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada.
4. Se prohíbe la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas, no lo son en Baños de Río Tobía.
5. Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.
6. No podrán quedar abiertos, con carácter permanente, los espacios definidos por estructuras construidas para salvar diferencias de cota del terreno.
7. Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de más de seis viviendas o naves. Se deberán adaptar los edificios a la escala de su entorno.
8. Cuando en una zona de ordenación esté permitida la variedad tipológica, las edificaciones aisladas o pareadas (según definición del Artículo 133 de estas Normas) sólo estarán permitidas si no dejan al descubierto medianiles existentes. Esto no será de aplicación si los medianiles tienen tratamiento de fachada.

ARTÍCULO 153. - Condiciones generales de fachadas.

1. Las fachadas deberán corresponder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En obras de edificios existentes que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar la composición general de la misma. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o de cualquier otro elemento.
2. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, este será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas las medianeras. Se considera paramento exterior a todo aquel que lo pueda ser permanentemente o eventualmente. No se permitirán como acabados los materiales base para revocos como ladrillos o bloques de hormigón para revestir.
3. Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. No se permitirán medianeras lindantes a Suelo No Urbanizable o Urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán tratar como fachada el paramento resultante. El Ayuntamiento valorará en cada caso la

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



adecuación de los paramentos exteriores como fachadas, pudiendo requerir a los propietarios que realicen las obras necesarias para cumplir esta condición.

4. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas. La colocación de conductos, antenas, calderas y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.
5. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.
6. Toda modificación de fachadas existentes deberá responder a un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes. Se evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de las fachadas.
7. En edificios en que se hubieran realizado modificaciones inadecuadas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adaptación de las mismas a una solución de diseño unitario.
8. En cuanto a materiales, se prohíben todos aquellos que pueden suponer un impacto negativo para el entorno, especialmente en lo referente a color y textura:
 - a) Se prohíben los ladrillos muy oscuros, los vitrificados y los manchados artificialmente.
 - b) Los revestimientos de piedra con acabados pulidos brillantes.
9. La carpintería exterior deberá ser de colores medios u oscuros, no vivos ni brillantes, que no supongan impacto negativo en el entorno. Se admite la madera barnizada en su color natural. Se admite el aluminio lacado y anodizado con el criterio cromático enunciado anteriormente.

ARTÍCULO 154. - Condiciones generales de cubierta.

1. Las cubiertas serán, con carácter general, inclinadas, excepto en las zonas que expresamente sean reguladas en la ficha correspondiente.
2. La pendiente máxima admisible será, con carácter general, del 40 %, salvo zonas que sean objeto de ordenanzas específicas. Se deberá cumplir, asimismo, la altura máxima de cumbrera, la cual no sobrepasará los 4,50 m desde la altura máxima de la edificación.
3. Se cuidará especialmente el efecto cromático del material de cubierta en el entorno en cubierta inclinada. Este deberá ser tejas con cobija curva de colores rojos terrosos, sin vitrificar ni manchar, similares a la teja utilizada tradicionalmente.
4. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán, metálicas o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.
5. Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.
6. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, excepto en naves agrícolas o industriales en cuyo caso, deberán ser de color similar al de la teja tradicional. Asimismo se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, la cobertura de pizarra y, en general, todas aquellas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

ARTÍCULO 155. - Condiciones generales de cerramientos de parcelas.

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.
2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en fichas de ámbitos de ordenación, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas, estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 1,80 metros.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de 1,80 metros.
 - c. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.
3. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

ARTÍCULO 156. - Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
4. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN**ARTÍCULO 157. - Definición.**

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

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PÉRAITA
Arquitecto

ARTÍCULO 158. - Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación de cualquier clase de suelo salvo que se disponga lo contrario en el planeamiento de desarrollo.
2. Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función de su alcance.

ARTÍCULO 159. - Condicionamiento general.

El presente Plan General remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro. Entre otras:

- Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
- Ley 5/94, de 19 de julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la Accesibilidad
- Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.
- Aislamiento térmico: NBE-CT –79 Condiciones Térmicas de los Edificios
- Aislamiento acústico: NBE-CA –88 Condiciones Acústicas de los Edificios
- Protección contra incendios: NBE-CPI –96 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
- Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja.
- Reglamento de Aparatos de Elevación y su Manutención.
- Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Ordenanzas Municipales.

ARTICULO 160. - Condiciones generales de servicios e instalaciones sanitarias.

1. Todo edificio ubicado en Suelo Urbano deberá disponer en su interior de agua corriente potable, conforme a su uso y destino; de la necesaria instalación de energía eléctrica; red de evacuación de aguas residuales y pluviales conectadas a la red general de saneamiento.
2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos que tengan vertido a la red general de alcantarillado.
3. Las aguas pluviales serán recogidas en las cubiertas por medio de canaleras, limas y bajantes que verterán al alcantarillado, quedando prohibido su vertido directo a la vía pública.
4. En todo proyecto de vivienda será obligatoria la instalación de calefacción y agua caliente sanitaria. Esta se realizará según Normativa vigente de aplicación.
5. Los edificios deberán reunir, según su uso y destino, las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente, contando con los servicios sanitarios que se definen en las respectivas Ordenanzas según los usos.

ARTICULO 161. - Condiciones de accesibilidad

Se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

- Norma Básica NBE-CPI 96 de "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios"
- Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
- Ley 5/94, de 19 de julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la Accesibilidad
- Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.

ARTICULO 162. - Escaleras y ascensores.

1. Las escaleras cumplirán las condiciones de la normativa enumerada en el artículo anterior y cualquier otra de obligado cumplimiento.
2. Será obligatoria la instalación de ascensor en edificios de nueva planta de cualquier uso con rasante de planta habitable igual o mayor de 10,75 m hasta la acera en el portal de entrada y en número no inferior a un ascensor por cada 18 viviendas o fracción.

ARTICULO 163. - Condiciones de iluminación y ventilación

1. Toda vivienda será exterior, entendiéndose por ello que cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Tiene huecos de al menos una estancia a una calle o plaza en una longitud mínima de fachada igual a 4,50 m
 - b) Tiene huecos al menos una estancia a un espacio libre público en una longitud mínima de fachada igual a 4,50 m
 - c) Tiene huecos de al menos una estancia a espacio libre privado abierto. Este se considerará como tal si da frente a vial o espacio libre público en una longitud mínima igual al frente de fachada mínimo señalado para cada zona.
 - d) Tiene huecos de estancias a un patio de manzana o espacio interior a la misma en el que se pueda inscribir un círculo de 16 m de diámetro.
2. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.
3. Se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
4. La ventilación a través de solanas sólo podrá ser válida si su profundidad es como máximo igual a su altura en fachada y nunca superior a 3 m. La abertura mínima de solana por habitación será de 2 m.
5. Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación para cada uso específico establecidas por estas Normas Urbanísticas o por la legislación sectorial correspondiente.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



ARTICULO 164. - Condiciones de evacuación de humos y gases

Los humos y gases, producto de combustión o actividades, no podrán evacuarse al exterior directamente por las fachadas a vía pública, ni por las de patios, debiendo elevarse, mediante conductos apropiados, por encima de la cumbrera de la cubierta propia una longitud mínima de 1,00 m e igual altura por encima del dintel de pieza habitable de todo edificio actual situado en un radio inferior a 15 m.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h se exigirán los mismos requisitos respecto a los edificios existentes, ubicados entre los 15 y los 50 m de radio.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas que cumplan los requisitos anteriores en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m²
- Hornos incineradores e industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías y similares
- Calefacciones, limpiezas de ropa, tintorerías e instalaciones de pintura
- Locales en planta baja de edificios de nueva construcción; una por cada 100 m² útiles o fracción

No será obligatoria la instalación de chimenea para los aparatos domésticos que, por su especial tecnología y normativa que los regule, no requieran de tal instalación en las condiciones antes citadas y técnicamente quede suficientemente justificado y comprobado su correcto funcionamiento.

En general, se cumplirá lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de emisiones de humos y niveles de inmisión y emisión, así como a los reglamentos y ordenanzas industriales correspondientes en cada caso.

ARTICULO 165. - Condiciones de utilización de sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente natural o forzada.
2. No se permiten viviendas independientes en sótanos ni semisótanos.
3. Se permiten en edificios de varias viviendas dependencias al servicio de la comunidad como cuartos de máquinas de ascensor, calefacción, agua caliente, electricidad, depósitos de combustible o agua, locales trasteros, garajes, etc, sin perjuicio de las características constructivas que deba reunir cada uno y trámites y autorizaciones necesarios en función de su uso específico
4. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando estén vinculadas a la planta superior en viviendas unifamiliares y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

ARTÍCULO 166. – Patios

Se define como **patio de parcela** el espacio no edificado en altura situado dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados. No se considerarán como tales aquellos retranqueos cuya abertura mínima sea 2 metros y la profundidad máxima 3 metros, en plantas alzadas que hagan de terrazas. Las habitaciones no podrán ventilarse únicamente a través de los laterales del retranqueo.

Patios cerrados

1. Los patios cerrados tendrán una superficie mínima superior a la indicada en la siguiente tabla, en

la que H es la distancia del suelo de la vivienda más baja a la coronación física del paramento de fachada del patio interior. Se computará como planta cualquier construcción realizada por encima de la altura máxima, cuando aparezca en una longitud igual o superior al 50 % del parámetro de coronación del patio.

LOCALES	Distancia entre el paramento con hueco y paño frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
Estancias, dormitorios	0.50 H no inferior a 4 m.	0.33 H no inferior a 4 m	3,70 m	3,70 m
Cocinas, locales de trabajo	0.33 H no inferior a 3 m	0.25 H no inferior a 2,5 m	2,70 m	2,50 m
Escaleras, baños, otros	0.25 H no inferior a 2,5 m	0.25 H no inferior a 2,5 m	2,50 m	2,50 m

Para viviendas unifamiliares de una planta los mínimos se reducen a 2 m lineales para luces rectas y diámetro y a 8 m² para la superficie

- Se podrán mancomunar patios interiores, de manera que se garanticen las dimensiones mínimas anteriores de los patios resultantes, quedando dicha mancomunidad registrada posteriormente al otorgamiento de la licencia, mediante escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre entre las parcelas colindantes.
- Las particiones de los patios interiores no sobrepasarán los 2 m. de altura y garantizarán las condiciones de luces rectas exigidas en viviendas unifamiliares de una planta.
- El acceso a los patios, para su conservación y limpieza, se realizará a través de los elementos comunes del inmueble o de las dependencias privadas.
- Se permiten elementos volados en patios interiores siempre que no afecten a las dimensiones mínimas exigidas.
- No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Patios abiertos

- Se permiten con carácter general
- La anchura mínima de fachada será de 3 m y la máxima ½ de su longitud
- La profundidad máxima será de una vez y media la anchura elegida para cada caso según los baremos anteriores.

Se define como **patio de manzana** el espacio no edificado en altura, interior a la manzana. Sus dimensiones se definen por el planeamiento debiendo ser en todo caso superiores a las que se fijan en el cuadro general para patios de parcela.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

CAPÍTULO VI. VIBRACIONES Y RUIDOS

ARTÍCULO 167. - Condiciones generales.

Con excepción de las definiciones específicas señaladas en los siguientes artículos y en la Ordenanza Municipal de Ruidos, se adoptarán las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación "Condiciones Acústicas de los Edificios", NBE-CA-88.

ARTÍCULO 168. - Condiciones exigibles a la edificación.

Todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas de la edificación que se determinan en la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas de 1.988 (NBE-CA-1.988), así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas que se establezcan respecto al aislamiento de la edificación.

En todo caso, las viviendas han de contemplar un aislamiento bruto mínimo de 45 dB(A).

Se exceptúan del apartado anterior los forjados constitutivos de la primera planta de la edificación, cuando dicha planta sea de uso residencial y en la planta baja puedan localizarse, conforme al planeamiento, usos susceptibles de producir molestias por ruidos y vibraciones. En estos casos, el aislamiento acústico a ruido aéreo R exigible será de 55 dB(A).

ARTÍCULO 169. - Actividades e instalaciones susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones.

1. 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 este Título y a la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.
2. 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 las prescripciones y límites sonoros establecidos.
3. En los Proyectos de instalaciones de actividades industriales y comerciales afectados por el presente Título se acompañará un estudio justificativo, visado por el correspondiente colegio profesional, sobre las medidas correctoras previstas para que la emisión y transmisión de los ruidos y vibraciones generados cumplan las Ordenanza Municipal de Ruidos y las disposiciones de este Plan General.
4. Este estudio justificativo desarrollará los siguientes aspectos:
 - En caso de ruido aéreo
 - Identificación de las fuentes sonoras más destacables de la actividad y valoración del nivel acústico de las mismas (NEI).
 - Localización y descripción de las características de la zona más probable de recepción de ruido originado en la actividad, señalando expresamente los niveles de ruido legalmente admisibles en dicha zona (NR)
 - Valoración, en función de los datos anteriores, de la necesidad mínima de aislamiento acústico a ruido aéreo.

- Diseño de la instalación acústica propuesta, con descripción de los materiales utilizados y detalles constructivos de su montaje.
- Justificación analítica de la validez de la instalación propuesta.
- En caso de ruido estructural por vibraciones.
 - Identificación de la maquinaria o instalación conflictiva, detallando sus características fundamentales (carga y frecuencia).
 - Descripción del antivibrador seleccionado y cálculo analítico donde se aprecie el porcentaje de eliminación de vibración obtenido con su
 - Detalle gráfico donde se aprecien las características de su montaje.
- En caso de ruido estructural por impactos.
 - Descripción de la naturaleza y características físicas de los impactos.
 - Valoración de la posible transmisión de los impactos a los recintos colindantes.
 - Descripción de la solución técnica diseñada para la eliminación de la transmisión estructural de dichos impactos.
 - Detalle gráfico donde se aprecien las características de la solución adoptada.

ARTÍCULO 170. - Instalación de maquinaria.

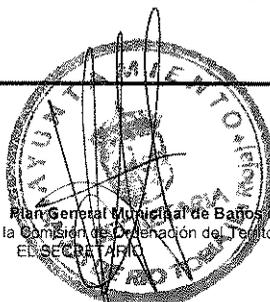
1. La maquinaria que se instale deberá estar perfectamente equilibrada, estática y dinámicamente.
2. El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudios justificativos, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravite sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas, se estudiarán sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina.
3. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o impactos, se deberán anclar en bancadas independientes y aisladas del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
4. Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de un metro de los muros medianeros.
5. Los conductos por los que discurran fluidos en forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generales por dichas máquinas y conductos.
6. En los circuitos de agua, se impedirá que se produzcan golpes de ariete, diseñando sus elementos para que el líquido circule por ellos en régimen laminar para los gastos normales.

ARTÍCULO 171. - Establecimientos públicos.

1. En los establecimientos públicos que dispongan de equipo musical de elevada potencia, independiente de otras limitaciones establecidas en otras reglamentaciones sectoriales u Ordenanza de Ruidos Municipal, no podrán superarse niveles máximos sonoros de 90 dB(A) en ningún punto al que tengan acceso los clientes o usuarios, excepto que en el acceso al referido espacio se coloque el aviso siguiente: "los niveles sonoros del interior pueden producir lesiones permanentes en el oído". El aviso estará perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación. El acceso del público se realizará a través de un departamento estanco con absorción acústica y doble puerta.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



2. El Ayuntamiento podrá exigir que los niveles máximos de emisión sonora se garanticen mediante la instalación de aparatos de control permanente de los mismos, provocando la interrupción de los equipos musicales cuando se superen los límites de emisión sonora.
3. Los proyectos de instalaciones de establecimientos hosteleros, bares, pubs, discotecas, salones recreativos y similares, así como otras actividades que especifiquen las Ordenanzas Municipales, deberán tener un aislamiento acústico bruto mínimo entre la actividad y las viviendas colindantes de 62 dB(A). En cualquier caso, y si los niveles de emisión del local superan los 90 dB(A), el aislamiento deberá garantizar en las mencionadas viviendas los niveles de recepción establecidos en este Título.
4. Previamente a la concesión de licencia de apertura a este tipo de establecimientos, el Ayuntamiento exigirá 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.

ARTICULO 172. - Limitaciones de niveles de emisión sonora y vibraciones admisibles.

Las limitaciones generales de los niveles de inmisión sonora producida por una actividad en cualquier vivienda serán:

ZONA		NIVELES DE EMISIÓN INTERNOS		TRANSMISIÓN AL EXTERIOR	
		DIA	NOCHE	DIA	NOCHE
INDUSTRIAL		65	35	45	30
RESIDENCIAL	Usos complementarios de la vivienda	90	40	35	28
	Vivienda	45	35	35	28

En todo momento se estará a lo señalado en la NBE-CA y legislación complementaria (R.A.M.).

El horario diurno comprenderá de las 8 a las 22 horas. y el nocturno, de las 22 a las 8 h.

El parámetro para valorar las perturbaciones producidas por vibraciones será la Intensidad de Percepción de Vibraciones (K), que viene expresado en función de la aceleración por la siguiente expresión:

$$K = a \frac{x}{1 + (f/f_0)^2}$$

Siendo: a el valor eficaz de la aceleración en m/s²; y x un coeficiente experimental = 12,5 si/mm. F₀ = 10 Hz.

Los valores máximos tolerables de la intensidad de percepción de vibraciones (K) serán los siguientes:

- Área de reposo durante la noche: menor o igual a 0,1.
- Área de vivienda: K menor o igual que 0,5.

En todo caso y en cualquier área y situación se tolerará que K= 10 en impulsos en número inferior a 3 por día.

Los titulares de los generadores de ruido facilitarán a los Inspectores Municipales el acceso a las instalaciones o focos generadores de ruido, y dispondrán su funcionamiento según les indiquen dichos Inspectores.

ARTICULO 173. - Vigencia.

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación hasta que el Ayuntamiento de Munilla apruebe unas Ordenanzas específicas o modifique las vigentes, que sustituirán, automáticamente, a las arriba señaladas.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto