

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOJA

NORMAS URBANISTICAS

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1.1.- Objeto, naturaleza y vigencia del Plan General

Art. 1.1.1. Legislación aplicable.....	16
Art. 1.1.2. Objeto y fundamento del Plan General.....	17
Art. 1.1.3. Naturaleza y ámbito.....	18
Art. 1.1.4. Vigencia y Revisión.....	19
Art. 1.1.5. Régimen de las innovaciones del Plan General.....	19
Art. 1.1.6. Modificaciones del Plan General.....	20

Capítulo 1.2.- Contenidos y efectos del Plan General

Art. 1.2.1. Aplicación e interpretación del P.G.O.U.	20
Art. 1.2.2. Ordenación estructural del Plan General	21
Art. 1.2.3. Efectos, publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad del Plan General	22
Art. 1.2.4. Documentación del Plan General	23

TÍTULO 2. NORMAS SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN

Capítulo 2.1.- Desarrollo y órganos actuantes

Art. 2.1.1. Órganos actuantes y programación de las actuaciones	24
---	----

Capítulo 2.2.- Instrumentos de planeamiento

Sección Primera. Figuras de planeamiento general

Art. 2.2.1. Planes de Sectorización.....	25
--	----

Sección Segunda. Figuras de planeamiento de desarrollo

Art. 2.2.2. Desarrollo del P.G.O.U.	25
Art. 2.2.3. Planes Parciales	26
Art. 2.2.4. Planes Especiales	27
Art. 2.2.5. Estudios de Detalle	28

Sección Tercera. Instrumentos complementarios

Art. 2.2.6. Definición y clases	29
Art. 2.2.7. Catálogos	29
Art. 2.2.8. Ordenanzas Municipales de Edificación	29
Art. 2.2.9. Ordenanzas Municipales de Urbanización	30

Sección cuarta. Proyectos de Urbanización

Art. 2.2.10. Objeto y contenido.....	30
Art. 2.2.11. Documentación de los Proyectos de Urbanización.....	31
Art. 2.2.12. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.....	32
Art. 2.2.13. Recepción de los Proyectos de Urbanización	35

TÍTULO 3. NORMAS GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

Capítulo 3.1.- División urbanística del suelo

Sección Primera. Consideraciones generales

Art. 3.1.1.	Régimen urbanístico del suelo.....	36
Art. 3.1.2.	Clasificación del suelo según el Plan General	38
Art. 3.1.3.	Calificación del suelo	40
Art. 3.1.4.	División del suelo en función de sus necesidades de ordenación	41
Art. 3.1.5.	División del suelo en función de la gestión urbanística	41
Art. 3.1.6.	División del suelo en función de las áreas de reparto de cargas y beneficios	42
Sección Segunda.	Régimen urbanístico de las dotaciones	
Art. 3.1.7.	Régimen urbanístico de los sistemas generales	42
Art. 3.1.8.	Régimen urbanístico de las dotaciones locales	42
<u>Capítulo 3.2.- Edificios y usos fuera de ordenación</u>		
Art. 3.2.1.	Edificios fuera de ordenación	43
Art. 3.2.2.	Clases de situaciones de fuera de ordenación	43
Art. 3.2.3.	Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación	43
<u>Capítulo 3.3.- Condiciones generales del aprovechamiento urbanístico</u>		
Art. 3.3.1.	Determinación del aprovechamiento urbanístico	44
Art. 3.3.2.	Deberes legales para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas	45
Art. 3.3.3.	Aprovechamiento del subsuelo.....	45
Art. 3.3.4.	Otras obligaciones de los propietarios	45
Art. 3.3.5.	Reparto de cargas y beneficios	46
<u>Capítulo 3.4.- Ámbitos de concreción del aprovechamiento urbanístico</u>		
Art. 3.4.1.	Concepto de las áreas de reparto (AR).....	46
Art. 3.4.2.	Concepto de Edificabilidad	47
Art. 3.4.3.	Concepto de Aprovechamiento Urbanístico.....	47
Art. 3.4.4.	Concepto de Aprovechamiento Medio (AM)	48
Art. 3.4.5.	Concepto de Aprovechamiento Objetivo (AO)	48
Art. 3.4.6.	Concepto de Aprovechamiento Subjetivo (AS)	48
Art. 3.4.7.	Concepto de Coeficientes de Homogeneización de Uso y Tipología	48
Art. 3.4.8.	Concepto de Coeficiente de localización	49
Art. 3.4.9.	Concepto de Aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto	49
<u>Capítulo 3.5.- Parcelaciones urbanísticas</u>		
Art. 3.5.1.	Concepto de parcelación urbanística	49
Art. 3.5.2.	Proyectos de Parcelación	50

TÍTULO 4. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo 4.1.- Actuaciones sistemáticas de ejecución

Sección Primera. Régimen general

Art. 4.1.1.	Consideraciones generales	51
Art. 4.1.2.	Actuaciones que comprende la actividad administrativa de ejecución	51
Art. 4.1.3.	Régimen público o privado de la actividad de ejecución	51
Art. 4.1.4.	Ejecución del planeamiento	52
Art. 4.1.5.	Delimitación de Unidades de Ejecución	52

Sección Segunda. Los sistemas de actuación

Art. 4.1.6.	Sistemas de Actuación	53
Art. 4.1.7.	Elección y establecimiento del sistema de actuación	53

Art. 4.1.8.	Sistema de Expropiación	54
Art. 4.1.9.	Sistema de Cooperación	54
Art. 4.1.10.	Aplicación sustitutoria del sistema de Cooperación.....	55
Art. 4.1.11.	Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación en el sistema de Cooperación	56
Art. 4.1.12.	Liquidación del sistema de Cooperación	56
Art. 4.1.13.	Sistema de Compensación.....	56
Art. 4.1.14.	Sustitución del sistema de actuación por compensación	58
<u>Capítulo 4.2.- Instrumentos de ejecución sistemática</u>		
Sección Primera. La reparcelación		
Art. 4.2.1.	Definición y régimen de aplicación	59
Art. 4.2.2.	Proyectos de reparcelación	60
Art. 4.2.3.	Efectos de la reparcelación	61
Sección Segunda. Proyectos de urbanización		
Art. 4.2.4.	Objeto y contenido	61
Art. 4.2.5.	Clases de proyectos de urbanización	61
Art. 4.2.6.	Documentación de los proyectos de urbanización	62
Art. 4.2.7.	Tramitación de los proyectos de Urbanización	66
Art. 4.2.8.	Recepción de las obras de urbanización	67
<u>Capítulo 4.3.- La ejecución de las dotaciones</u>		
Art. 4.3.1.	Ejecución de los Sistemas Generales	67
Art. 4.3.2.	Ejecución de las dotaciones locales	68
<u>Capítulo 4.4.- Otras formas de ejecución</u>		
Art. 4.4.1.	Actuaciones urbanísticas no integradas	68
Art. 4.4.2.	Áreas de gestión integrada	68
TÍTULO 5.	NORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA	
<u>Capítulo 5.1.- Información urbanística</u>		
Art. 5.1.1.	Consultas urbanísticas	69
Art. 5.1.2.	Informes urbanísticos.....	69
Art. 5.1.3.	Cédulas urbanísticas.....	69
<u>Capítulo 5.2.- Licencias urbanísticas</u>		
Sección Primera. Condiciones generales		
Art. 5.2.1.	Solicitud de licencias.....	70
Art. 5.2.2.	Contenido de la licencia	70
Art. 5.2.3.	Procedimiento para el otorgamiento de licencias de obra	71
Art. 5.2.4.	Silencio administrativo	71
Art. 5.2.5.	Responsabilidad derivada del otorgamiento de las licencias.....	71
Art. 5.2.6.	Plazos de vigencia de las licencias	71
Art. 5.2.7.	Obligaciones del titular de la licencia	72
Art. 5.2.8.	Plazo de resolución de la licencia solicitada	73
Art. 5.2.9.	Transmisión de licencias de obras y apertura de actividades	72
Sección Segunda. Actividades sujetas a licencia		

Art. 5.2.10. Actos de edificación sujetos a licencia	74
Art. 5.2.11. Licencias urbanísticas	74
Sección Tercera. Licencias de parcelación	
Art. 5.2.12. Sujeción a licencia	75
Art. 5.2.13. Actos que requieren licencia de parcelación	75
Art. 5.2.14. Efectos de las licencias de parcelación	76
Sección Cuarta. Licencias de obras	
Art. 5.2.15. Necesidad de licencia de obras	76
Art. 5.2.16. Señalamiento de alineaciones y rasantes	76
Art. 5.2.17. Licencias de obras de edificación	77
Art. 5.2.18. Licencias de obras de edificación con eficacia diferida	78
Art. 5.2.19. Licencias de demolición	78
Art. 5.2.20. Licencias de apeos y apuntalamiento	79
Art. 5.2.21. Licencia de vallado de obras	79
Art. 5.2.22. Licencias de grúas-torre	80
Sección Quinta. Proyectos de edificación	
Art. 5.2.23. Definición de proyecto de edificación	81
Art. 5.2.24. Clases de obras de edificación	81
Art. 5.2.25. Obras en los edificios	81
Art. 5.2.26. Obras de demolición	82
Art. 5.2.27. Obras de nueva edificación	82
Art. 5.2.28. Condiciones comunes de los proyectos de edificación	82
Art. 5.2.29. Documentación específica de los proyectos de obra en los edificios	83
Art. 5.2.30. Documentación específica de los proyectos de demolición	84
Art. 5.2.31. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación	84
Sección Sexta. Proyectos de instalación de actividades	
Art. 5.2.32. Definición y clases de actividades	84
Art. 5.2.33. Condiciones comunes de los proyectos de instalación de actividades	85
Art. 5.2.34. Documentación técnica específica de las actividades inocuas	86
Art. 5.2.35. Documentación técnica específica de los proyectos de actividades sometidas a Prevención Ambiental o al Reglamento de Calidad del Aire	86
Sección Séptima. Proyectos de obras menores	
Art. 5.2.36. Definición y clases	87
Art. 5.2.37. Contenidos de los proyectos de obras menores	88
Sección Octava. Licencias de apertura de actividades e instalaciones	
Art. 5.2.38. Necesidad de licencia	88
Art. 5.2.39. Documentación a presentar para la tramitación de licencias de apertura.	88
Art. 5.2.40. Procedimiento de tramitación de las licencias de apertura de actividades inocuas..	89
Art. 5.2.41. Procedimiento de tramitación de las actividades sometidas a Prevención Ambiental	90
Art. 5.2.42. Procedimiento de tramitación de las actividades incluidas en el Reglamento de Calidad del Aire, y que no estén sometidas al trámite de Prevención Ambiental	92
Art. 5.2.43. Procedimiento de tramitación de las actividades ocasionales	93
Art. 5.2.44. Licencias de publicidad	94

Art. 5.2.45. Licencias de extracción de tierras y áridos	94
Sección Novena. Ejecución de las obras	
Art. 5.2.46. Seguimiento municipal de la ejecución de las obras	94
Art. 5.2.47. Prescripciones observables en la ejecución de las obras	95
Art. 5.2.48. Dirección facultativa	95
Art. 5.2.49. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora	95
Sección Décima. Licencias de primera ocupación y funcionamiento	
Art. 5.2.50. Objeto de la licencia de primera ocupación	96
Art. 5.2.51. Actuaciones sujetas a licencia de primera ocupación	96
Art. 5.2.52. Documentación necesaria para las licencias de primera ocupación	96
Art. 5.2.53. Procedimiento para su obtención	97
Art. 5.2.54. Devolución de depósitos y cancelación de avales	97
Sección Undécima. Licencias de obra en suelo no urbanizable	
Art.5.2.55. Procedimiento	98
Art.5.2.56. Plazos	98
Art.5.2.57. Proyecto de Actuación	98
Sección Duodécima. Autorizaciones y concesiones para ocupaciones y usos privativos del dominio público	
Art. 5.2.58. Régimen de autorizaciones y concesiones	99
Art. 5.2.59. Concesiones administrativas	100
Art. 5.2.60. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras	100
Art. 5.2.61. Carga y descarga de vehículos comerciales.....	103
Art. 5.2.62. Zonas de reserva de estacionamiento especiales	104
Art. 5.2.63. Ocupaciones temporales de la vía pública	105
Art. 5.2.64. Usos y actividades en el dominio público dependiente de otros organismos no municipales	106
<u>Capítulo 5.3.- Ordenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos</u>	
Sección Primera. Órdenes de ejecución o suspensión de obras	
Art. 5.3.1. Objeto y efectos	106
Art. 5.3.2. Obligación de conservación	106
Art. 5.3.3. Contenido del deber de conservación	106
Art. 5.3.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato	107
Art. 5.3.5. Ordenes de ejecución para la conservación	108
Art. 5.3.6. Procedimiento de ejecución del deber de conservación	109
Art. 5.3.7. Contribución de los inquilinos al deber de conservación	109
Art. 5.3.8. Inspección periódica de construcciones y edificaciones	109
Sección Segunda. Estado ruinoso de las edificaciones.	
Art. 5.3.9. Procedencia de la declaración	109
Art. 5.3.10. Procedimiento de declaración de ruina	109
Art. 5.3.11. Declaración de ruina.	110
TÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS	
<u>Capítulo 6.1.- Determinaciones generales</u>	
Art. 6.1.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo	112

Art. 6.1.2.	Desarrollo de la regulación de usos	112
Art. 6.1.3.	Clases de Usos	112
Art. 6.1.4.	Usos globales y pormenorizados	112
Art. 6.1.5.	Usos característicos, compatibles y prohibidos	114
Art. 6.1.6.	Usos públicos y privados	114
Art. 6.1.7.	Usos temporales, provisionales y permanentes	114
Art. 6.1.8.	Tipos de usos globales y pormenorizados	115
Capítulo 6.2.- Condiciones comunes a todos los usos		
Art. 6.2.1.	Condiciones de los usos	116
Art. 6.2.2.	Usos en los sótanos	116
Art. 6.2.3.	Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local	116
Art. 6.2.4.	Usos incluidos en las viviendas	116
Art. 6.2.5.	Recogida y evacuación de residuos	117
Capítulo 6.3.- Uso residencial		
Art. 6.3.1.	Definición y usos pormenorizados	118
Art. 6.3.2.	Aplicación	119
Art. 6.3.3.	Condiciones generales de las viviendas	120
Art. 6.3.4.	Dotaciones de aparcamientos en edificios de viviendas	120
Art. 6.3.5.	Usos incluidos en las viviendas	120
Capítulo 6.4.- Uso turístico		
Art. 6.4.1.	Definición de Usos Turísticos	121
Art. 6.4.2.	Condiciones generales del uso hotelero	121
Art. 6.4.3.	Condiciones de otros establecimientos de alojamiento turístico	121
Art. 6.4.5.	Dotaciones de aparcamientos en edificios turísticos	122
Capítulo 6.5.- Uso industrial		
Art.6.5.1.	Definición de uso industrial	122
Art.6.5.2.	Condiciones de las industrias y almacenes	123
Art.6.5.3.	Actividades prohibidas en todo el Territorio Municipal	124
Art. 6.5.4.	Actividades no compatibles con el medio urbano	124
Art. 6.5.5.	Actividades no compatibles con zonas residenciales	125
Art. 6.5.6.	Dotaciones de aparcamientos en edificios industriales	125
Capítulo 6.6.- Uso terciario		
Art.6.6.1.	Definición de Usos Terciarios	125
Art.6.6.2.	Uso comercial	125
	6.6.2.1. Clasificación según Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía	125
6.6.2.2.	Clasificación según localización espacial	126
	6.6.2.3. Condiciones generales del uso comercial	126
	6.6.2.4. Dotaciones de aparcamientos en uso comercial	127
Art. 6.6.3.	Uso Oficinas	128
	6.6.3.1. Condiciones generales del uso de oficinas	128
	6.6.3.2. Dotaciones de aparcamientos en uso de oficinas	129
Art.6.6.4.	Uso de Espectáculos y Salas de Reunión	129
	6.6.4.1. Condiciones generales al uso de Espectáculos y Salas de Reunión	129
Art 6.6.5.	Uso de Aparcamientos y garajes	129

6.6.5.1. Condiciones generales para la dotación de aparcamientos y garajes	129
6.6.5.2. Dotaciones obligatorias de aparcamiento	130
6.6.5.3. Soluciones para la Dotación de aparcamientos.....	131
6.6.5.4. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos	131
6.6.5.5. Plaza de Aparcamiento.....	131
6.6.5.6. Acceso a los Garajes	131
6.6.5.7. Condiciones de los aparcamientos	132
6.6.5.8. Altura Libre de Garajes	133
6.6.5.9. Escaleras en los garajes	133
6.6.5.10. Ventilación de los garajes	133
6.6.5.11. Cubierta de garaje	134
6.6.5.12. Utilización de los garajes	134
6.6.5.13. Aparcamientos en superficie	134

Capítulo 6.7.- Uso equipamiento y Servicios públicos generales

Art.6.7.1. Definición y usos pormenorizados	134
Art.6.7.2. Condiciones generales de aplicación	135
Art.6.7.3. Compatibilidad de Usos	135
Art.6.7.4. Sustitución de Usos Dotacionales	136
Art.6.7.5. Calificación de Servicios de Interés Público y Social	136
Art.6.7.6. Condiciones de las Edificaciones	136
Art.6.7.7. Edificabilidad máxima edificable de equipamiento privado	137
Art.6.7.8. Dotaciones de aparcamientos en uso comercial	137
Art.6.7.9. Uso Docente.....	137
Art.6.7.10. Uso Deportivo	137
Art.6.7.11. Uso Servicios de Interés Público y Social	137

Capítulo 6.8.- Uso espacios libres

Art.6.8.1. Definición y Usos Pormenorizados	138
Art.6.8.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines	138

Capítulo 6.9.- Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas

Art. 6.9.1. Definición y Usos Pormenorizados	139
Art. 6.9.2. Condiciones generales de aplicación	140
Art. 6.9.3. Sendas Peatonales	140
Art. 6.9.4. Características Generales del Viario	140
Art. 6.9.5. Calles Compartidas	140
Art. 6.9.6. Carriles para Bicicletas	140
Art. 6.9.7. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas Básicas	141
Art. 6.9.8. Condiciones específicas de aplicación a las redes de Energía Eléctrica.....	141

Capítulo 6.10.- Uso agropecuario

Art. 6.10.1. Definición y normativa de aplicación.....	141
--	-----

TÍTULO 7. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Capítulo 7.1.- Disposiciones generales

Art. 7.1.1. Definición y ámbito de aplicación	142
Art. 7.1.2. Capacidad para edificar	142

Art. 7.1.3. Condiciones de la edificación sujetas a regulación	142
<u>Capítulo 7.2.- Condiciones de parcela</u>	
Art. 7.2.1. Parcela	143
Art. 7.2.2. Solar	143
Art. 7.2.3. Parcela mínima	143
Art. 7.2.4. Linderos	144
Art. 7.2.5. Alineaciones	144
Art. 7.2.6. Rasantes	145
Art. 7.2.7. Condiciones para la edificación en parcelas situadas en callejones privados	145
<u>Capítulo 7.3.- Condiciones de ocupación de la parcela</u>	
Art. 7.3.1. Definición	145
Art. 7.3.2. Ancho de calle	145
Art. 7.3.3. Retranqueo	146
Art. 7.3.4. Posición de plantas bajo rasante	146
Art. 7.3.5. Ocupación	146
Art. 7.3.6. Superficie libre de parcela	146
Art. 7.3.7. Plazas y jardines interiores de manzana	147
<u>Capítulo 7.4.- Condiciones de volumen y aprovechamiento</u>	
Art. 7.4.1. Definición y ámbito de aplicación	147
Art. 7.4.2. Superficie edificada o construida	147
Art. 7.4.3. Superficie útil	148
Art. 7.4.4. Superficie edificable	148
Art. 7.4.5. Adaptación topográfica y movimientos de tierra en parcelas urbanas	148
Art. 7.4.6. Altura máxima y número máximo de plantas	149
Art. 7.4.7. Altura mínima y número mínimo de plantas	149
Art. 7.4.8. Altura libre interior	149
Art. 7.4.9. Plantas sótano	149
Art. 7.4.10. Planta baja	149
Art. 7.4.11. Entreplantas	150
Art. 7.4.12. Planta de piso	150
Art. 7.4.13. Criterios para medición de alturas y nº de plantas	150
Art. 7.4.14. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	151
Art. 7.4.15. Profundidad de la altura máxima y del nº máximo de plantas	151
<u>Capítulo 7.5.- Condiciones de calidad e higiene</u>	
Art. 7.5.1. Definición	152
Art. 7.5.2. Ámbito de aplicación	153
Art. 7.5.3. Piezas habitables en sótanos y semisótanos	153
Art. 7.5.4. Patios	153
Art. 7.5.5. Anchura de Patios	153
Art. 7.5.6. Medición de altura de los patios	153
Art. 7.5.7. Dimensiones de los patios de parcela	154
Art. 7.5.8. Dimensión de los Patios abiertos	155
Art.7.5.9. Dimensión de los Patios Ingleses	156
Art.7.5.10. Cota de Pavimento	156

Art.7.5.11. Acceso a Patio	156
Art.7.5.12. Construcciones en los Patios	156
Art.7.5.13. Patios mancomunados	156
<u>Capítulo 7.6.- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios</u>	
Art. 7.6.1. Definición	156
Art. 7.6.2. Ámbito de aplicación	157
Art. 7.6.3. Dotación de agua	157
Art. 7.6.4. Dotación de agua caliente	157
Art. 7.6.5. Dotación de energía eléctrica	157
Art. 7.6.6. Cuarto de contadores eléctricos y controles	157
Art. 7.6.7. Cuarto de contadores de suministro de agua	158
Art. 7.6.8. Instalaciones de transformación	158
Art. 7.6.9. Evacuación de aguas residuales y pluviales	158
Art. 7.6.10. Evacuación de humos	158
Art. 7.6.11. Evacuación de residuos sólidos	159
Art. 7.6.12. Ascensores y aparatos elevadores	159
Art. 7.6.13. Aparcamiento obligatorio	160
Art. 7.6.14. Supresión de barreras arquitectónicas	160
<u>Capítulo 7.7.- Condiciones de seguridad en los edificios</u>	
Art. 7.7.1. Definición	160
Art. 7.7.2. Accesos a los edificios	160
Art. 7.7.3. Señalización en los edificios	161
Art. 7.7.4. Circulación interior	161
Art. 7.7.5. Escaleras	161
Art. 7.7.6. Rampas	162
Art. 7.7.7. Prevención de incendios	162
Art. 7.7.8. Sectores de incendios	163
Art. 7.7.9. Vestíbulos previos	163
<u>Capítulo 7.8.- Condiciones estéticas</u>	
Art. 7.8.1. Definición	163
Art. 7.8.2. Ámbito de aplicación	163
Art. 7.8.3. Consideraciones generales para salvaguarda de la estética urbana	163
Art. 7.8.4. Consideraciones del entorno	164
Art. 7.8.5. Fachadas	164
Art. 7.8.6. Tratamiento de las plantas bajas	164
Art. 7.8.7. Modificación de fachadas y cerramiento de terrazas	165
Art. 7.8.8. Vuelos y salientes	165
Art. 7.8.9. Cornisas y aleros	166
Art. 7.8.10. Medianerías o paramentos al descubierto	166
Art. 7.8.11. Cerramientos	166
Art. 7.8.12. Vallado y destino provisional de los solares	167
Art. 7.8.13. Instalaciones vistas	168
Art. 7.8.14. Edificios singulares	168
Art. 7.8.15. Elementos visibles	169

Art. 7.8.16. Decoro de fachadas de edificaciones y construcciones	169
Art. 7.8.17. Protección del arbolado	169
Art. 7.8.18. Publicidad exterior	170
Art. 7.8.19. Marquesinas	170
Art. 7.8.20. Portadas, escaparates y vitrinas	170
Art. 7.8.21. Toldos	171
Art. 7.8.22. Muestras	171
Art. 7.8.23. Banderines	171
Art. 7.8.24. Otros elementos publicitarios	172
Art. 7.8.25. Consideraciones estéticas y ambientales en nuevas actuaciones urbanísticas	172
Art. 7.8.26. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano	172

Capítulo 7.9.- Condiciones medioambientales

Art. 7.9.1. Definición	173
Art. 7.9.2. Compatibilidad de actividades	173
Art. 7.9.3. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas	174
Art. 7.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos y vibraciones	174
Art. 7.9.5. Deslumbramientos	174
Art. 7.9.6. Condiciones de la emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes	174
Art. 7.9.7. Condiciones para declaración de zonas saturadas por concentración de actividades	174

Capítulo 7.10.- Condiciones de aplicación a las infraestructuras urbanas

Art. 7.10.1. Condiciones generales para el desarrollo de las infraestructuras urbanas	175
Art. 7.10.2. Condiciones generales de las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica	175
Art. 7.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles	175
Art. 7.10.4. Instalaciones urbanas	176
Art. 7.10.5. Mobiliario urbano	176
Art. 7.10.6. Medidas de mejora del viario	177
Art. 7.10.7. Diseño de parques y jardines	177
Art. 7.10.8. Condiciones técnicas a cumplir en las obras de urbanización.....	178
Art. 7.10.9. Consideraciones finales	181

TÍTULO 8. NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACION Y DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

Capítulo 8.1.- Principios generales

Art. 8.1.1. Objetivos y ámbito de aplicación	182
Art. 8.1.2. Definición de Patrimonio Arqueológico	182
Art. 8.1.3. Protección del Patrimonio Arqueológico	182
Art. 8.1.4. Planes Especiales de protección	183
Art. 8.1.5. Agentes responsables de la protección del Patrimonio Arqueológico	183
Art. 8.1.6. Concepto de Patrimonio Etnográfico	183

Capítulo 8.2.- Conservación del patrimonio arqueológico

Sección Primera. Ámbito de aplicación y Graduación

Art. 8.2.1. Objeto y ámbito de aplicación	184
---	-----

Art. 8.2.2.	Grados de protección	184
Art. 8.2.3.	Grado 1: Protección integral	184
Art. 8.2.4.	Grado 2: Protección zonal	184
Art. 8.2.5.	Grado 3: Protección cautelar	185
Art. 8.2.6.	Nuevos descubrimientos	185
Art. 8.2.7.	Condiciones particulares de los grados de protección	185
Art. 8.2.8.	Yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal.....	186
Sección segunda.	Normas de Protección	
Art. 8.2.9.	Condiciones de uso	186
Art. 8.2.10.	Tipos de intervención arqueológica	187
Art. 8.2.11.	Administración competente	187
Art. 8.2.12.	Financiación de los costes	187
Sección Tercera.	Normas de Procedimiento	
Art. 8.2.13.	Actividades sujetas a la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.....	187
Art. 8.2.14.	Procedimiento para obtención de la autorización	188
Art. 8.2.15.	Actos posteriores a la concesión de la licencia	188
Capítulo 8.3.-	Conservación del patrimonio arquitectónico y etnográfico	
Art. 8.3.1.	Ámbito de aplicación	188
Art.8.3.2.	Patrimonio arquitectónico recogido por el SIPHA	189
Art.8.3.3.	Bienes recogidos por el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico	189
Art.8.3.4.	Bienes recogidos por el Inventario de Fuentes y Surtidores Públicos de Andalucía	189
Art.8.3.5.	Patrimonio etnológico propuesto para su inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía	189
Art.8.3.6.	Jardines Históricos	189
Art.8.3.7.	Bienes Etnológicos incluidos en el inventario de Arquitectura Tradicional de Andalucía	189
Art.8.3.8.	Bienes relacionados en el Inventario cortijos, haciendas y lagares de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía	190
Art.8.3.9.	Edificaciones protegidas por el P.G.O.U.	190
Art. 8.3.10.	Grados de protección	190
Art. 8.3.11.	Normas particulares de los grados de protección	191
Capítulo 8.4.-	Catálogo de Bienes protegidos por el P.G.O.U	
Art.8.3.10.	Catálogo de Bienes protegidos por el P.G.O.U.	191

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Capítulo 9.1.- Disposiciones generales

Art. 9.1.1.	Definición y delimitación	193
Art. 9.1.2.	Categorías de suelo urbano	193
Art. 9.1.3.	División del suelo urbano	193
Art. 9.1.4.	Contenido	194
Art. 9.1.5.	Desarrollo del suelo urbano	194

Art. 9.1.6.	Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano	195
Art. 9.1.7.	Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano	195
Art. 9.1.8.	Edificación previa a la condición de solar	196
<u>Capítulo 9.2.- Régimen del suelo urbano consolidado</u>		
Art. 9.2.1.	Ámbito y características	196
Art. 9.2.2.	Régimen urbanístico.....	197
<u>Capítulo 9.3.- Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado</u>		
Art. 9.3.1.	Definición y aplicación	197
Art. 9.3.2.	Alteración de las condiciones particulares	197
Art. 9.3.3.	Clases de zonas en suelo urbano consolidado	197
Art. 9.3.4.	Condiciones de aprovechamiento en áreas de suelo urbano consolidado	197
<u>Capítulo 9.4.- Condiciones particulares de la zona de edificación de Manzana Cerrada (MC)</u>		
Art. 9.4.1.	Ámbito y Subzonas	197
Art. 9.4.2.	Condiciones de parcela	198
Art. 9.4.3.	Alineaciones	198
Art. 9.4.4.	Ocupación	198
Art. 9.4.5.	Edificabilidad	198
Art. 9.4.6.	Altura de las edificaciones	198
Art. 9.4.7.	Condiciones particulares de uso	198
Art. 9.4.8.	Condiciones particulares de estética	198
<u>Capítulo 9.5.- Condiciones particulares de la zona de suelo urbano de Unifamiliar Adosada (Ad)</u>		
Art. 9.5.1.	Ámbito y Subzonas	200
Art. 9.5.2.	Condiciones de parcela	200
Art. 9.5.3.	Alineaciones	200
Art. 9.5.4.	Ocupación	200
Art. 9.5.5.	Edificabilidad	201
Art. 9.5.6.	Altura de las edificaciones	201
Art. 9.5.7.	Condiciones particulares de uso	201
<u>Capítulo 9.6.- Condiciones particulares de la zona de edificación aislada (Ai)</u>		
Art. 9.6.1.	Ámbito y Subzonas	201
Art. 9.6.2.	Condiciones de parcela	201
Art. 9.6.3.	Alineaciones	201
Art. 9.6.4.	Ocupación	201
Art. 9.6.5.	Edificabilidad	202
Art. 9.6.6.	Altura de las edificaciones	202
Art. 9.6.7.	Condiciones particulares de uso	202
<u>Capítulo 9.7.- Condiciones particulares de la zona Industrial (I)</u>		
Art. 9.7.1.	Ámbito y Subzonas	202
Art. 9.7.2.	Condiciones de parcela	202
Art. 9.7.3.	Alineaciones	202
Art. 9.7.4.	Ocupación	202
Art. 9.7.5.	Edificabilidad	202
Art. 9.7.6.	Altura de las edificaciones	202
Art. 9.7.7.	Condiciones particulares de uso	203

<u>Capítulo 9.8.- Condiciones particulares de la zona Protección de Sistemas (P)</u>	203
<u>Capítulo 9.9.- Régimen de las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado (ARI)</u>	
Art. 9.9.1. Ámbito y características	203
Art. 9.9.2. Régimen urbanístico	203
Art. 9.9.3. Contenido de las fichas de condiciones de las ARI	20
<u>Capítulo 9.10.- Régimen de los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC)</u>	
Art. 9.10.1. Ámbito y características	204
Art. 9.10.2. Régimen urbanístico	204
Art. 9.10.3. Contenido de las fichas de condiciones de los SUNC	205
TÍTULO 10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	
<u>Capítulo 10.1.- Disposiciones generales</u>	
Art. 10.1.1. Definición y delimitación	206
<u>Capítulo 10.2.- Régimen de las áreas de suelo urbanizable sectorizado</u>	
Sección Primera. Disposiciones Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado	
Art. 10.2.1. Delimitación del suelo urbanizable sectorizado	206
Art. 10.2.2. Contenido del suelo urbanizable	206
Art. 10.2.3. Desarrollo del suelo urbanizable	207
Art. 10.2.4. Régimen urbanístico de la propiedad	207
Art. 10.2.5. Deberes y cargas de los propietarios	207
Art. 10.2.6. Actuaciones en suelo urbanizable previas al desarrollo de los sectores	208
Art. 10.2.7. Condiciones que se requieren para edificar	208
Art. 10.2.8. Régimen especial de los sectores que incluyan terrenos correspondientes a zonas de servidumbre de protección sectorial	208
Segunda Sección. Régimen de los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS)	
Art. 10.2.9. Ámbito y características	208
Art. 10.2.10. Régimen urbanístico	209
Art. 10.2.11. Contenido de las fichas de condiciones del SUS	210
<u>Capítulo 10.3.- Régimen de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS)</u>	
Art. 10.3.1. Definición	210
Art. 10.3.2. Régimen urbanístico	211
Art. 10.3.3. Contenido de las fichas de condiciones del SUNS	211
TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	
<u>Capítulo 11.1.- Disposiciones generales</u>	
Art. 11.1.1. Definición y delimitación	212
Art. 11.1.2. Objetivos en el suelo no urbanizable	212
Art. 11.1.3. Categorías del suelo no urbanizable	212
Art. 11.1.4. Régimen urbanístico	213
Art. 11.1.5. Núcleo de población	213
Art. 11.1.6. Parcelaciones en suelo no urbanizable	213
Art. 11.1.7. Prevención de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable	214
Art. 11.1.8. Actuaciones sobre terrenos forestales	214
<u>Capítulo 11.2.- Usos del SNU y mecanismos para su regulación</u>	
Sección primera. Definición y clases	

Art. 11.2.1. Definición de usos.....	214
Art. 11.2.2. Clases de usos en SNU	214
Sección 2ª Usos pormenorizados en SNU	
Art. 11.2.3. Usos de Protección Ambiental	215
Art. 11.2.4. Usos educativos, de ocio y esparcimiento	215
Art. 11.2.5. Usos relativos a la explotación Agropecuaria y Forestal	216
Art. 11.2.6. Usos relativos a las actividades extractivas	217
Art. 11.2.7. Usos relativos a las infraestructuras	217
Art. 11.2.8. Usos relativos a deposición de residuos controlados	218
Art. 11.2.9. Otros usos posibles en SNU	218
Art. 11.2.10. Usos inadmisibles	218
Art. 11.2.11. Edificaciones e instalaciones permitidas	219
<u>Capítulo 11.3.- Condiciones generales de edificación</u>	
Art. 11.3.1. Condiciones estéticas y ambientales	220
Art. 11.3.2. Estudio de Minimización del Impacto Ambiental	220
Art. 11.3.3. Altura Máxima	221
Art. 11.3.4. Salvaguardia de los núcleos clasificados	221
Art. 11.3.5. Protección del arbolado	221
Art. 11.3.6. Normas sobre Protección de Tierras	222
<u>Capítulo 11.4.- Regímenes específicos de las construcciones</u>	
Art. 11.4.1. Viviendas agropecuarias ..	222
Art. 11.4.2. Almacenes agrícolas al servicio de la finca ..	223
Art. 11.4.3. Invernaderos ..	224
Art. 11.4.4. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas ..	225
Art. 11.4.5. Régimen específico de las instalaciones de interés social y utilidad pública.....	226
Art. 11.4.6. Régimen de las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable ..	227
<u>Capítulo 11.5.- Normas aplicables a las diferentes zonas del suelo no urbanizable</u>	
Sección primera. Suelo no urbanizable protegido por legislación específica (SNU-EPLE)	
Art. 11.5.1. Régimen de aplicación a los Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989 (SNU-EPLE 1) ..	229
Art. 11.5.2. Régimen de aplicación al LIC ES6110006 “Ramblas de Gergal, Tabernas y Sur de sierra Alhamilla” afectado por art. 7 de la Ley 4/89 (SNU-EPLE 2)	230
Art. 11.5.3. Delimitación del suelo no urbanizable de Interés Cultural (SNU-EPLE 3)	230
Art. 11.5.4. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces públicos (SNU-EPLE 4) ..	230
Art. 11.5.5. Régimen de aplicación a las Vías Pecuarias (SNU-EPLE 5)	232
Art. 11.5.6. Régimen de aplicación a las zonas de influencia de las Vías de Comunicación (SNU-EPLE 6)	233
Sección segunda. Suelo no urbanizable protegido por la Planificación Territorial (SNU-EPPT)	
Art. 11.5.7. Régimen de aplicación a los Espacios Protegidos por el Plan de Protección del Medio Físico (SNU-EPPT 1)	239

Art. 11.5.8. Régimen de aplicación a los Espacios Protegidos por el P.G.O.U. (SNU-EPPT 2)	242
Sección tercera. Suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural (SNU-NR)	
Art. 11.5.9. Régimen de aplicación a los Espacios de carácter Natural o Rural (SNU-NR).	.....242
<u>Capítulo 11.6. Normas para la protección del paisaje y medio ambiente</u>	
Art. 11.6.1. Determinaciones Generales	.....242
Art. 11.6.2. Extracción de Recursos Minerales y Tierras	.....243
Art. 11.6.3. Actividades Recreativas	.....243
Art. 11.6.4. Carteles y elementos Publicitarios	.....244
Art. 11.6.5. Repoblación Forestal	.....244
Art. 11.6.6. Infraestructuras	.....245
DISPOSICIÓN FINAL.	.....245
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.	.....246
CUADRO RESUMEN PGOU DE RIOJA	.....247

RELACIÓN DE ABREVIATURAS UTILIZADAS

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística

NN.SS. Normas Subsidiarias Municipales

LOUA Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L. 7/2002 de 17 de diciembre)

RPU Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2.159/1978 de 23 de junio)

RGU Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto)

RDU Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 3.288/1978 de 23 de junio)

SS.GG. Sistemas Generales

AR Área de Reparto

AM Aprovechamiento Medio

AS Aprovechamiento Subjetivo

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1.1. Objeto, naturaleza y vigencia del Plan General

Art.1.1.1. Legislación aplicable

a) Estatal

- Artículo 47 de la Constitución Española.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Entra en vigor el 1 de Julio de 2007. Quedan derogados a la entrada en vigor de esta Ley:
 - * La Ley 6/1988, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
 - * El artículo 133, el apartado 1 del artículo 134, el apartado 1 del artículo 134, el apartado 1 del artículo 80 y los artículos 287,288 y 289 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992.
 - * Los artículos 38 y 39 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954.
 - * Cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

b) Autonómica

- Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por las siguientes leyes:
 - * Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
 - * Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
 - * Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre. de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 150/2003 por el que se determinan los municipios de relevancia territorial a los efectos de lo previsto en la Ley 7/2002.
- Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 202/2003 por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002.
- Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Decreto 85/2004, que aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones.
- Decreto 202/2004, por el que se establece la Estructura orgánica de la Consejería de Obras públicas y Transportes.

Instrucciones Autonómicas:

- Instrucción 1/2003. de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor de la LOUA.

- Instrucción 1/2004 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el procedimiento de Aprobación Provisional de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico según LOUA y de las modificaciones de los PGOU que no afecten a la Ordenación Estructural.
- Instrucción 3/2004 de la Dirección General de Urbanismo sobre organización y funcionamiento del Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Legislación aplicable con carácter supletorio y mientras no se produzca su derogamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única de la L.O.U.A., seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con las disposiciones vigentes, los siguientes:

- Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio - Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de Agosto - Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2.187/1.978 de 23 de Junio - Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art.1.1.2. Objeto del Plan General y su estrategia territorial

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Rioja, tiene por objeto ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal, mediante:

- 1.- La ordenación urbanística del municipio.
- 2.- El establecimiento del régimen urbanístico del suelo de todo el territorio municipal.
- 3.- La ejecución y gestión del proceso urbanizador.
4. El fomento de la edificación y la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
- 5.- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz. Es el marco de referencia de los planes generales. En el municipio de Rioja, por su ubicación geográfica hace que su paisaje y elementos que lo conforman constituyan un bien colectivo donde históricamente ha existido una relación armónica entre medio natural y actividades humanas basada en una explotación razonable de los recursos.

Por consiguiente, el principal objetivo que establece el presente Plan General, es:

- Generar un conjunto de actividades productivas que incrementen la renta, el empleo y la calidad de vida de la población, considerando la capacidad y valor del medio natural y cultural como elemento crítico para la sostenibilidad y el desarrollo.

Para su realización, el Plan considera que uno de los ejes de actuación debe ir encaminado hacia la conservación y valorización del patrimonio natural y cultural.

- Por otro lado, se atienden a los criterios generales que expone el POTA en el artículo 45(N). A continuación se reproducen fragmentos de este artículo:

1.- (...) *el Plan considera un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, (...).*

2.- (...) *el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional, y económicamente diversificada(...).*

3.- a) (...) *el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial y comercial, y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor.*

d) Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

6.- El “Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas” establece en su Disposición adicional segunda y en su punto 2 lo siguiente:

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2 %, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

- a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes*
- b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y*
- c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes*

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2 % de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

- 7.- En consecuencia, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Rioja se desarrolla atendiendo a estos criterios y plantea un desarrollo urbano y territorial sostenible, que comprende un desarrollo económico a la vez que la protección medioambiental. Se trata de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias.
- 8.- Finalmente, para la redacción de este documento se ha tratado de atender a los criterios generales que establece el Art.9 de la LOUA.

Art.1.1.3. Naturaleza y ámbito

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística de Rioja es el instrumento de ordenación integral de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Rioja en la provincia de Almería, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del mismo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
- 2.- Posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística vigente efectúa en él para constituir el estatuto jurídico de la propiedad, y se estará en cuanto a su Concepto, Objeto y determinaciones a lo que expresamente se determina en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.).
- 3.- En todo caso, todas las determinaciones contenidas en este documento serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, sin perjuicio de las facultades correspondientes a los distintos Departamentos ministeriales o autonómicos para el ejercicio de sus competencias.

Art.1.1.4. Vigencia y Revisión del Plan General (Art.35 y 37 L.O.U.A.)

- 1.- Este Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, a partir de la fecha de Publicación de su aprobación definitiva y en tanto no sea derogada por un Planeamiento general posterior...
- 2.- El Plan General sustituye plenamente al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal aprobado definitivamente en el año 2002 y sus sucesivas modificaciones puntuales. Tanto las Normas Subsidiarias como sus modificaciones quedan derogadas a la entrada en vigor del presente Plan, salvo el régimen de transitoriedad expresamente previsto en este Plan o que resulten procedentes al amparo de la LOUA. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo de las referidas NN.SS.
- 3.- La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará:
 - a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del P.G.O.U.
 - b) La adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma que establezcan sus directrices.
 - c) La obligación del municipio de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.
- 4.- Se entiende por revisión del Plan General la alteración integral de la ordenación establecida, y en todo caso la alteración sustancial de las determinaciones de la ordenación estructural. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de sus determinaciones y considerará la conveniencia de proceder a su revisión.
- 5.- Independientemente de lo anterior se procederá a su revisión siempre que se den alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Aprobación de un plan de ordenación de escala superior con alto contenido de determinaciones opuestas a las establecidas en el PGOU y que afecten a su contenido estructural.
 - b) Alteración de las circunstancias de carácter social, demográfico, territorial, etc, en base a las cuales se elaboraron las previsiones y modelos del PGOU que afecten a los objetivos del PGOU.
 - c) Por el agotamiento del suelo urbanizable, por cumplimiento de sus previsiones y se detecte la necesidad de clasificar nuevo suelo urbanizable.
 - d) Incumplimiento en la plazos de ejecución previstos para los elementos fundamentales de infraestructura consecuencia de lo cual se origina un retraso parcial o total en la ejecución de las restantes previsiones del Plan.

Art.1.1.5. Régimen de las innovaciones del Plan General (Art. 36 L.O.U.A.)

- 1.- La innovación de las determinaciones establecidas en el Plan General podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.
- 2.- No tendrá la consideración de innovación la modificación de las determinaciones de ordenación potestativa que el Plan General establezca para los instrumentos de desarrollo.
- 3.- Las innovaciones se ajustarán a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en la LOUA.

Art.1.1.6. Modificaciones del Plan General(Art. 38 L.O.U.A.)

- 1.- Se entiende por modificación toda alteración de la ordenación del Plan General que no constituyan supuestos de revisión, y en general, las que solamente afectan a las determinaciones de ordenación pormenorizada y los ajustes, complemento y precisiones de las determinaciones de la ordenación estructural.
- 2.- El P.G.O.U. deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal tienen asignada en la L.O.U.A., sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.
- 3.- La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.
- 4.- No se considerarán, modificaciones del Plan:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
 - b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente, en la delimitación de las unidades de planeamiento o sectores, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales, espacios públicos libres o de otra clase, o de cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.
 - c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan que el Ayuntamiento considere que es necesario puntualizar sin que con ello se pueda cambiar el sentido de la norma de aplicación.
- 5.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.
- 6.- Las versiones completas y actualizadas, o textos refundidos, que contengan las sucesivas modificaciones realizadas, podrán ser aprobadas por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, debiendo quedar depositado un ejemplar en el registro municipal de instrumentos de planeamiento y otro, remitido a la Consejería de Obras Públicas, para su inclusión en el registro correspondiente.

Capítulo 1.2. Contenidos y efectos del Plan General

Art.1.2.1. Aplicación e interpretación del P.G.O.U.

La interpretación de el Plan General corresponde a el Ayuntamiento de Rioja, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Los distintos documentos de el Plan General constituyen una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse en relación con el contexto y con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales fijados en las propias Normas y atendida la realidad social en que se apliquen.

Las determinaciones de el Plan se interpretaran con arreglo al valor de sus documentos, no obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos anteriormente subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellos, prevalecerá la interpretación de el Plan más

favorable a efectos del aumento de espacios libres, la disminución del deterioro del paisaje y de la imagen urbana, la referida al tipo de documento de plano y escala de determinación más concreta, siempre de acuerdo con los criterios inspiradores de el Plan General, y en atención al interés general de la colectividad.

El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará a el Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La corrección de los posibles errores materiales que se detecten en el Plan, corresponderá al Órgano que haya aprobado definitivamente la determinación de que se trate.

Art.1.2.2. Ordenación estructural del Plan General

- 1.- En suelo urbano consolidado son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:
 - a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbano consolidado.
 - b) La delimitación de las zonas de Ordenanzas Particulares, el uso global y la edificabilidad de parcela asignada a cada una de las referidas Ordenanzas.
 - c) Ámbitos, espacios urbanos, edificios o elementos protegidos incluidos en el Título 8. Normas generales para la protección del patrimonio histórico.
- 2.- En suelo urbano no consolidado son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:
 - a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbano no consolidado.
 - b) La reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados.
 - c) Los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo.
 - d) Los usos globales y edificabilidad establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados y la densidad de viviendas en los ámbitos de planeamiento de uso global residencial.
 - e) Ámbitos, espacios urbanos, edificios o elementos protegidos incluidos en el Título 8. Normas generales para la protección del patrimonio histórico.
- 3.- En suelo urbanizable sectorizado son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:
 - a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbanizable sectorizado.
 - b) La reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados.
 - c) Los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo.
 - d) Los usos globales y edificabilidad establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados y la densidad de viviendas en los ámbitos de planeamiento de uso global residencial. Las variaciones hasta un 10% de la edificabilidad establecida, no se considerarán alteraciones sustanciales y podrán ser admitidas, justificadamente, en el planeamiento de desarrollo, siempre que no modifique el aprovechamiento homogeneizado del ámbito de que se trate.
 - e) Ámbitos que comprenden cada Área de Reparto y aprovechamiento medio asignado a cada una de ellas.
 - f) Ámbitos, espacios urbanos, edificios o elementos protegidos incluidos en el Título 8. Normas generales para la protección del patrimonio histórico.
- 4.- En suelo urbanizable no sectorizado son determinaciones de la ordenación estructural las

siguientes:

- a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado.
- b) Los usos incompatibles.
- c) Las condiciones que deben cumplirse para proceder a su sectorización.
- d) Los criterios sobre las reservas de suelo para Sistemas Generales a establecer en los Planes de Sectorización.

5.- En suelo no urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:

- a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección siguientes
 - ◆ Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989 (SNU-EPLE 1)
 - ◆ Espacios Naturales Protegidos por art. 7 Ley 4/1989 (SNU-EPLE 2)
 - ◆ Zonas de Interés Cultural (SNU-EPLE 3)
 - ◆ Influencia de cauces públicos (SNU-EPLE 4)
 - ◆ Vías Pecuarias (SNU-EPLE 5)
 - ◆ Influencia de Vías de Comunicación (SNU-EPLE 6)

Normativa reguladora de los criterios identificativos y las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos de población

6.- Todas las determinaciones del Plan General no indicadas expresamente en los apartados anteriores, se considerarán que forman parte de la ordenación pormenorizada.

Art. 1.2.3. Efectos, publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad del Plan General

- 1.- El Plan General, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, será inmediatamente ejecutivo y obligatorio y producirá los efectos previstos en el Artículo 34 de la LOUA o normativa que la sustituya.
- 2.- El Plan General, y cualquier otro instrumento de planeamiento de desarrollo, es público y toda la documentación podrá ser consultada por los ciudadanos, en un ejemplar completo y diligenciado, al que se deberán incorporar testimonio de los acuerdos de las distintas aprobaciones.
- 3.- Asimismo, los particulares podrán solicitar por escrito los informes y cédulas urbanísticas de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable, de tal manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación urbanística y de las demás circunstancias que concurran. Las determinaciones que regulen el contenido, procedimiento para su expedición y demás aspectos son objeto de regulación específica en el Capítulo 5.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA, de estas ordenanzas.
- 4.- La aprobación definitiva del Plan General implica la ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- 5.- Quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de equipamientos.
- 6.- Las determinaciones y normas contenidas en él han de ser cumplidas inexcusablemente tanto por la Administración/es como por todos los ciudadanos.
- 7.- El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.
- 8.- El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquier ciudadano o institución mediante el ejercicio de la acción pública.

Art.1.2.4. Documentación del Plan General

- 1.- El Plan General de Ordenación consta de los siguientes documentos:
 - a) Memoria General. Estructurada en cinco apartados, en el primero se incluyen los antecedentes del planeamiento . En el segundo se resumen los aspectos más importantes de la información, y análisis . El título tercero incluye el diagnóstico urbanístico y criterios generales de ordenación. El título cuarto la propuesta de ordenación y el título quinto se resumen los procesos de participación pública. Los estudios realizados y el desarrollo pormenorizado de los diferentes contenidos de la memoria se han agrupado en tres anejos incluidos al final de esta.
 - b) Planos. Se han agrupado en dos bloques, en el primero de ellos se incluye la información del estado actual del territorio municipal con los usos y actividades existentes y el desarrollo urbanístico. En el segundo bloque se incluye la documentación gráfica de la ordenación y determinaciones de todo el territorio municipal.
 - c) Normas Urbanísticas y Ordenanzas. Desarrolla, en un texto articulado, todas las determinaciones escritas del Plan, y las disposiciones finales y transitorias de aplicación.
 - d) Fichas reguladoras de los ámbitos a desarrollar tanto en suelo urbano no consolidado como suelo urbanizable y aprovechamientos contenidos en las áreas de reparto.
 - e) Catálogo de Bienes Protegidos.
 - f) Estudio de Impacto Ambiental. Constituye un documento independiente que se tramitará y aprobará conjuntamente con el Plan General.

- 2.- Todos los documentos del Plan General serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

- 3.- Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

- 4.- Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

- 5.- Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte más favorable a los intereses públicos

TÍTULO 2. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Capítulo 2.1. Desarrollo y órganos actuantes

Art.2.1.1. Órganos actuantes y programación de las actuaciones

- 1.- La iniciativa para el desarrollo y ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Rioja, de oficio o a instancia de persona interesada. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones corresponde a los Organismos de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el desarrollo de infraestructuras, servicios, equipamientos y obras de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan.
- 2.- Las actuaciones previstas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General deberán someterse al orden de prioridades y plazos establecidos en la programación de las actuaciones, contenida en la Memoria y en las fichas de los diferentes ámbitos de planeamiento y gestión. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación que se trate, fijar o modificar los sistemas de actuación y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Capítulo 2.2. Instrumentos de planeamiento

Sección primera. Planeamiento general

Art. 2.2.1. Planes de Sectorización (Art. 12 L.O.U.A.)

- 1.- Tienen por objeto el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.
- 2.- El suelo urbanizable no sectorizado ha sido agrupado en área de característica uniforme, de forma que sobre las mismas se puedan establecer condiciones comunes para proceder a su sectorización, habiéndose elaborado dos fichas incluidas en el Tomo III "Fichas reguladoras y áreas de reparto".
- 3.- El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:
 - a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
 - b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la Sectorización.
 - c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el P.G.O.U.
- 4.- Sin perjuicio del desarrollo reglamentario, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:
 - a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el P.G.O.U., que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 A) f) de la L.O.U.A.
 - b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en

los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de la L.O.U.A.

- c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los P.G.O.U. para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.
 - d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2. de la L.O.U.A.
 - e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.
 - f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
- 5.- El contenido documental de los Planes de Sectorización se ajustará a lo dispuesto con carácter general en el Artículo 19 de la LOUA o normativa que lo sustituya o desarrolle reglamentariamente.
- 6.- Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente P.G.O.U., el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

Sección segunda. Planeamiento de desarrollo.

Art. 2.2.2. Desarrollo del P.G.O.U.

- 1.- El desarrollo del Planeamiento urbanístico del Término Municipal de Rioja, previsto en el presente Plan General, se realizará según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:
 - Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Planes Especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano.
 - Ordenanzas Municipales de Edificación de suelo urbano consolidado.
 - Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- 2.- La materialización de las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en los Planes que la desarrollen, se llevará a la práctica a través de Proyectos de Urbanización.
- 3.- La redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas.
- 4.- En todas las fases de tramitación de las figuras de planeamiento, en sus documentos gráficos integrantes, se representará su ordenación sobre la base cartográfica del Plan General, contemplando un ámbito de dibujo superior al propio de la unidad de planeamiento de que se trate de modo que se visualice su encaje y continuidad con la estructura urbana existente o prevista, con el mismo grafismo de líneas, tramas y colores empleados en los planos de ordenación completa del Plan General. Además se adjuntará a la documentación impresa el plano de ordenación dibujado con las condiciones anteriores, en soporte informático como archivo de intercambio de dibujo (dxf o dwg), de modo que pueda incorporarse a la actualización del planeamiento vigente municipal.

Art.2.2.3. Planes Parciales (Art. 13 L.O.U.A.)

- 1.- El Plan Parcial es el instrumento que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de posteriores Planes Especiales y Estudios de Detalle, dando comienzo a la fase de la ejecución urbanística.
- 2.- El Plan Parcial tiene como ámbito territorial un sector completo, ya sea en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable.
- 3.- El Plan Parcial puede modificar la ordenación pormenorizada de sectores, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado, establecida en el Plan General, siempre que respete la ordenación estructural establecida en las fichas de desarrollo y suponga una mejora para la ordenación y no afecte negativamente a la funcionalidad del sector.
- 4.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones establecidas en el Artículo 13.3 de la LOUA y en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o normativa que las sustituya o desarrolle reglamentariamente.
- 5.- Las presentes Normas incluyen además, para cada uno de los sectores delimitados, determinaciones específicas contenidas en una ficha del Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.
- 6.- Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:
 - a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema rasantes. general de comunicaciones previsto en el P.G.O.U. con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
 - b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las ordenanzas contenidas en el plan general, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el P.G.O.U.
 - c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U. y los estándares y características establecidos en esta Ley.
 - d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el P.G.O.U., así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
 - e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
 - f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.
- 7.- La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.
- 8.- Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:
 - a) Documento nº 1: Memoria. Se dividirá a su vez en una parte informativa y justificativa y en otra parte descriptiva de la ordenación propuesta.
 - Memoria informativa y justificativa con el contenido siguiente:
 - ◆ Antecedentes urbanísticos del Plan
 - ◆ Planeamiento de rango superior y determinaciones de aplicación al Plan Parcial
 - ◆ Justificación de la procedencia de formulación del Plan Parcial
 - ◆ Características del territorio, que deberá contener los datos de aplicación al Plan

Parcial referentes a:

- Características geológicas y geotécnicas del terreno
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- Estructura de la propiedad del suelo
- ◆ Resumen y conclusiones de los estudios complementarios realizados.
- Memoria de ordenación que desarrollará los siguientes contenidos:
 - ◆ Objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del PGOU, de la información urbanística y de los estudios complementarios realizados
 - ◆ Análisis y evaluación de alternativas con justificación de la que resultase elegida
 - ◆ Descripción de la ordenación con el desarrollo siguiente:
 - Descripción de las parcelas lucrativas, superficie, uso, tipología edificatoria, ordenanza de aplicación y otras características de interés
 - Descripción de las parcelas destinadas a dotaciones
 - Descripción de las infraestructuras incluyendo:
 - Red viaria y aparcamientos.
 - Red de abastecimiento de agua potable, y depósito de regulación en su caso.
 - Red de recogida de residuales y sistemas de depuración y vertidos previstos.
 - Red de recogida de pluviales y sistemas de evacuación, en su caso.
 - Red de energía eléctrica.
 - Alumbrado público.
 - Telecomunicaciones.
 - Jardinería y riego.
 - Cualquier otro servicio que prevea el Plan General.
 - ◆ Descripción de las unidades de ejecución delimitadas en su caso
 - ◆ Plan de etapas y plazos de ejecución del desarrollo de la urbanización y de la edificación en su caso
 - ◆ Evaluación económica del Plan
 - ◆ Viabilidad técnica y económica del Plan, si es de iniciativa privada
- Anejos. Deberán incluirse los anejos que contengan los estudios complementarios y datos utilizados para la redacción del Plan y entre ellos los siguientes:
 - ◆ Antecedentes y normativa urbanística de aplicación
 - ◆ Cuadro resumen de la ordenación
 - ◆ Estudio de los caudales de abastecimiento y riego necesarios y de las fuentes de suministro previstas
 - ◆ Estudio de los caudales de residuales y pluviales y sistemas de depuración y vertido
 - ◆ Estudio de Previsión de cargas de energía eléctrica
 - ◆ Estudio de cumplimiento del Decreto 72/1992, de 2 de Mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminaciones de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, o disposición que la sustituya.
 - ◆ Informe geotécnico.
 - ◆ Datos de fincas y propietarios afectados
 - ◆ Estudio de costes de ejecución de las obras de urbanización
 - ◆ Estudio de viabilidad técnica y económica, si el Plan es de iniciativa privada
 - ◆ Estudio de equilibrio de cargas y beneficios entre las unidades de ejecución delimitadas, en su caso

- ◆ Estudio de tráfico y necesidades de aparcamiento
- b) Documento nº 2: Planos. La documentación gráfica se dividirá en planos que contengan la información y planos que contengan las determinaciones de ordenación.
 - Planos de Información. Deberán contener al menos la siguiente información:
 - ◆ Situación y emplazamiento en relación con la estructura orgánica del Plan General del que es desarrollo el Plan Parcial.
 - ◆ Ordenación establecida por el Plan General para el ámbito del Plan Parcial y su entorno con indicación de las determinaciones estructurales y las pormenorizadas.
 - ◆ Topográfico y estado actual de los terrenos que incluirá las edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.
 - ◆ Parcelario catastral realizado con la base del plano topográfico y en el se representarán los límites de cada parcela diferente, según catastro, con las rectificaciones que procedan derivadas de los límites de las fincas registrales y de las situaciones de hecho existentes y que deban ser tenidas en cuenta. En este mismo plano se incluirá un cuadro con la superficie de cada finca diferente y los datos de identificación de su propietario
 - Planos de ordenación.
 - ◆ Zonificación y asignación de usos pormenorizados con la definición gráfica de las siguientes determinaciones:
 - Espacios libres y zonas verdes diferenciando el uso pormenorizado de cada uno.
 - Reservas de suelo para todas las dotaciones.
 - Parcelas lucrativas con los usos, aprovechamientos y ordenanzas de aplicación establecidas.
 - Planta de la red viaria e itinerarios peatonales.
 - ◆ Red de comunicaciones propia del sector y su conexión con el sistema general con la definición gráfica de las siguientes determinaciones:
 - Definición geométrica de la planta de la red viaria con diferenciación de los espacios destinados al tráfico rodado de los destinados al tráfico peatonal.
 - Definición geométrica del perfil longitudinal de cada uno de los viales.
 - Secciones tipo del viario.
 - Identificación de las medidas propuestas para suprimir las barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales.
 - Análisis de las circulaciones.
 - Aparcamientos públicos.
 - ◆ Esquemas de las redes de infraestructuras y servicios previstos según lo indicado en la Memoria Informativa del Plan Parcial. En particular para la red de recogida de residuales y pluviales, se incluirán los perfiles longitudinales de los que se deduzca la posibilidad de conectar a la red existente o la necesidad de construir Estaciones de Elevación.
 - ◆ Delimitación de las unidades de ejecución propuestas.
 - ◆ Representación gráfica del plan de etapas.
- c) Documento nº 3: Normas Urbanísticas. Deberán contener las determinaciones de ordenación y de programación y gestión del Plan.
 - Normas de ordenación. Desarrollarán el contenido siguiente:
 - ◆ Definiciones y conceptos generales
 - ◆ Régimen urbanístico del suelo que desarrollará:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de los usos pormenorizados

considerados.

- Zonas de Estudios de Detalle, si se hubieran previsto y, en cualquier caso, el alcance y contenido de estos.
 - Determinaciones de aplicación a los Proyectos de Parcelación.
 - Determinaciones de aplicación a los Proyectos de Urbanización.
 - ◆ Ordenanzas de Urbanización y Edificación que desarrollarán las determinaciones relativas a:
 - Condiciones técnicas de aplicación a las obras en las vías públicas
 - Normas de edificación comunes a todas las zonas con determinaciones relativas a ocupación, volumen, calidad e higiene, dotaciones de servicios, seguridad, estéticas, ambientales y de usos.
 - Normas particulares de cada zona.
- 9.- La programación para el desarrollo de los planes parciales y en concreto de los sectores afectados estarán contenidos en las fichas que los desarrollan.

Art. 2.2.4. Planes Especiales (Art. 14 L.O.U.A.)

- 1.- Los Planes Especiales son instrumentos para el desarrollo de determinaciones del Plan General, o de Planes de Ordenación del Territorio si estuvieran previstos en estos, o en ausencia de esta previsión, para cualquiera de sus finalidades ya sean de ámbito municipal o supramunicipal. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso y aprovechamiento que puedan establecer, no podrá en ningún caso modificar la clasificación del suelo.
- 2.- Los Planes Especiales se clasifican según su finalidad:
 - Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de Suelo No Urbanizable.
 - Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
 - Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
 - Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
 - Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
 - Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - Cualesquiera otra finalidad análoga.
- 3.- Cuando se trate de operaciones de Reforma Interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.
- 4.- En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso,

terrenos incluidos en su ámbito.

- 6.- El contenido documental de los Planes Especiales será el adecuado a su objeto. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, su contenido será similar al de los Planes Parciales. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Artículo 19 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o desarrollen.
- 7.- En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los P.G.O.U. en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las imitaciones de uso que puedan establecer.
- 8.- Su contenido y documentación se completará en base a las determinaciones de los Arts. 76 a 85 del R.P. en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la L.O.U.A.

Art. 2.2.5. Estudios de Detalle (Art. 15 L.O.U.A.)

- 1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en ámbitos reducidos de suelo urbano consolidado y urbano no consolidado o urbanizable sectorizado con planeamiento de desarrollo aprobado, y para ello podrán:
 - a) En desarrollo de los objetivos del Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales podrán establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado del viario local secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación indicadas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
- 2.- En ningún caso los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del número anterior.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- 3.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o área determinadas.
- 4.- En el caso de que el ajuste de alineaciones suponga alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos o alteración del aprovechamiento medio del área de reparto, será preciso tramitar la figura de planeamiento que legalmente corresponda. Igualmente el propietario afectado podrá exigir la reparcelación en cualquiera de sus modalidades para lograr una justa distribución de cargas. En cualquier caso, el propietario podrá proceder, si así lo considera y es posible, a lo indicado en el apartado siguiente.
- 5.- En caso contrario, de alteración no sustancial del aprovechamiento correspondiente a una parcela, ni alteración del aprovechamiento tipo del área de reparto, podrá ser acumulado el aprovechamiento del trozo de parcela que resulte afectada por las alineaciones previstas por el Plan, en el resto de la misma parcela.
- 6.- El contenido de los Estudios de Detalle estará sujeto a las determinaciones establecidas en el Artículo 19 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o desarrollen y los Arts 65 y 66 del R.P. en todo lo que no contradiga a la L.O.U.A.
- 7.- La escala de representación de la documentación gráfica será definida por los servicios

técnicos municipales.

Sección Tercera. Instrumentos complementarios

Art. 2.2.6. Definición y clases

Se denominan instrumentos complementarios aquellos que tienen por objeto completar las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento, pudiendo llegar a integrarse en estos. Se diferencian los tres siguientes tipos de instrumentos complementarios:

- Catálogos.
- Ordenanzas Municipales de Edificación.
- Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Art. 2.2.7. Catálogos. (Art.16 L.O.U.A.).

- 1.- Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.
- 2.- Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso, conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.
- 3.- La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el artículo 40 de la L.O.U.A., de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.

Art. 2.2.8. Ordenanzas Municipales de Edificación.

- 1.- Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto completar las determinaciones del Plan General y del planeamiento de desarrollo regulando los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
- 2.- Las Ordenanzas Municipales de Edificación contendrán la siguiente documentación:
 - Memoria justificativa de su conveniencia.
 - Articulado y cartografía que pudiera resultar necesario a fin de establecer la regulación de la que son objeto.
- 3.- El Ayuntamiento de Rioja podrá formular y aprobar Ordenanzas Municipales de Edificación, que completen o modifiquen las contenidas en las presentes Normas, conforme al procedimiento

establecido en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales que será también de aplicación para su régimen de publicación y vigencia.

- 4.- Las Ordenanzas Municipales de Edificación que se redacten en aplicación del número anterior, no podrán contener determinaciones que afecten al aprovechamiento y destino del suelo y deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones.

Art. 2.2.9. Ordenanzas Municipales de Urbanización.

- 1.- Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tendrán por objeto completar las determinaciones del Plan General y del planeamiento de desarrollo regulando los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.
- 2.- Las Ordenanzas Municipales de Edificación contendrán la siguiente documentación:
 - Memoria justificativa de su conveniencia.
 - Articulado y cartografía que pudiera resultar necesario a fin de establecer la regulación de la que son objeto.

Sección cuarta. Proyectos de Urbanización

Art. 2.2.10. Objeto y contenido

- 1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, en lo que se refiere a la ejecución de las obras de infraestructuras e implantación de los servicios previstos en el Plan General o en su planeamiento de desarrollo.
- 2.- Los proyectos de urbanización, cuando se refieran a unidades de ejecución completas, incluirán la ejecución de las obras precisas para las conexiones con los servicios generales de la ciudad.
- 3.- No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de edificación ni modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan.
- 4.- La finalidad de los Proyectos de Urbanización es la ejecución de las obras de urbanización previstas por los instrumentos de planeamiento en unidades de ejecución completas. Si bien se podrán redactar proyectos de Obras de Urbanización, en suelo urbano consolidado, cuya finalidad sea la mejora, reparación o renovación de infraestructuras o servicios ya existentes que resulten necesarios para la edificación de solares, que pueden ser incorporados en los proyectos de edificación como complementarios de estos. Asimismo se podrán realizar proyectos de Obras Públicas de Urbanización, para la ejecución de obras de urbanización en ámbitos en los que el planeamiento urbanístico no haya delimitado unidades de ejecución ni el Ayuntamiento haya previsto delimitarlas.
- 5.- El contenido de los proyectos de urbanización podrá abarcar todos o algunos de los siguientes tipos de obras:
 - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
 - b) Pavimentación de redes viarias, incluidas las calzadas, las aceras y los bordillos de separación.
 - c) Instalaciones para riego.
 - d) Redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.
 - e) Redes de abastecimiento de agua e hidrantes de incendios.

- f) Redes de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones y telecomunicaciones.
- h) Acondicionamiento de espacios de uso y dominio público, incluyendo jardinería y mobiliario urbano.
- i) Alumbrado público.
- j) Señalización de la red pública viaria.
- k) Red de gas.

Art. 2.2.11. Documentación de los proyectos de urbanización

1.- El contenido de los Proyectos de Urbanización, cuya finalidad sea la implantación de las infraestructuras y servicios en el ámbito de unidades de ejecución se desarrollará en los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos, que como mínimo serán los siguientes:
 - ◆ Situación y Emplazamiento.
 - ◆ Delimitación de la Unidad o Polígono.
 - ◆ Topográfico y estado de los terrenos, incluyendo las redes de servicio y de comunicaciones existentes en las proximidades.
 - ◆ Planta General de la Urbanización con el desarrollo de detalle del instrumento de planeamiento correspondiente.
 - ◆ Red Viaria con planta general, perfiles longitudinales y transversales, secciones tipo y detalles.
 - ◆ Red de abastecimiento e hidrantes contra incendios con sus detalles.
 - ◆ Red de saneamiento y de pluviales si procede, con sus detalles.
 - ◆ Red de Media Tensión y Centros de Transformación con sus detalles correspondientes.
 - ◆ Red de distribución de energía eléctrica en B.T., Planta, con esquemas y detalles.
 - ◆ Alumbrado público desarrollando en los planos necesarios con esquemas y detalles:
 - ◆ Red de telecomunicaciones con sus detalles.
 - ◆ Red de gas, (cuando proceda).
 - ◆ Jardinería y mobiliario urbano, con el contenido siguiente:
 - ◆ Red de riego con planta general, secciones tipo, detalles y caseta y depósito en cada caso.
 - ◆ Señalización urbana.
- c) Pliego de Condiciones Técnicas, conteniendo:
 - ◆ Prescripciones Generales y Descripción de las Obras. En este capítulo se indicará al menos el objeto del Pliego, las disposiciones técnicas a tener en cuenta, los documentos que definen las obras, dirección e inspección de las obras, permisos y licencias, medidas de seguridad, programación de las obras, responsabilidades del contratista, plazos de ejecución, recepciones y plazos de garantía.
 - ◆ Condiciones que han de cumplir los materiales a emplear.
 - ◆ Ejecución y Control de las Obras.
 - ◆ Medición y abono de las unidades de obra.
- e) Presupuesto de las Obras, conteniendo:
 - ◆ Mediciones.
 - ◆ Cuadro de Precios.
 - ◆ Presupuestos Parciales si procede.
 - ◆ Presupuesto General.

Art. 2.2.12. Tramitación de los Proyectos de Urbanización

- 1.- Corresponde a la Alcaldía-Presidencia, u órgano en quien delegue, la resolución de los expedientes para la autorización de las obras definidas en los Proyectos de Urbanización, cuya finalidad es la ejecución del planeamiento urbanístico en una unidad de ejecución completa, definidos en el apartado 1.c) del Art. 4.2.5 de estas Normas. La resolución será adoptada previo informe de:
 - a) Organismos sectoriales, en el supuesto de que las obras afecten su zona de influencia.
 - b) Compañías o empresas de servicios con competencias en las infraestructuras que se pretenden implantar.
 - c) Autorización de las instalaciones eléctricas previstas, por el organismo autonómico competente.
 - d) Servicios Técnicos Municipales.
- 2.- La resolución aprobatoria de los Proyectos de Urbanización a que se refiere el número 3 anterior, no podrá adoptarse hasta que no haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.
- 3.- No podrán autorizarse el inicio de las obras de urbanización sin que previamente se haya aportado el nombramiento de la Dirección Técnica de las Obras, los datos de identificación de la empresa encargada de su ejecución, y se haya efectuado la comprobación del replanteo de los ejes del viario conforme al procedimiento previsto en el Art. 5.2.43 de estas Normas.
- 4.- Los Proyectos de Obras de Urbanización, complementarios de la edificación, definidos en el apartado 1.b) del Art. 4.2.5 de estas Normas, se tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas como cualquier obra pública.

Art. 2.2.13. Recepción de las obras de urbanización

- 1.- La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo establecido en el artículo 154 de la LOUA y a las determinaciones contenidas en los números siguientes.
- 2.- Finalizadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución, el promotor de las obras solicitará la recepción acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios.
- 3.- Dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la solicitud, la Administración procederá a la inspección de las obras de urbanización. Si hubieran sido ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente y se encuentran en perfectas condiciones se levantará acta de recepción de las obras, que firmarán el Promotor, el Director de las obras, el Alcalde o Concejales-Delegado, el Técnico Municipal responsable del seguimiento y el Secretario de la Corporación, haciéndose cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras desde el momento de la firma de dicha acta.
- 4.- Podrán efectuarse recepciones parciales de los servicios o infraestructuras que entren en funcionamiento.
- 5.- Pasado el período de garantía de 1 año desde la recepción de todas las infraestructuras y servicios, si no se han detectado deficiencias achacables a vicios ocultos, se procederá a la devolución de la fianza o aval que se hubiera presentado como garantía de ejecución de las obras de urbanización.
- 6.- Si durante el período de garantía de 1 año desde la recepción de las obras, aparecieran vicios ocultos, deberá el promotor proceder a su reparación, no devolviéndose la fianza hasta tanto queden en

las condiciones previstas en el proyecto.

TÍTULO 3 . NORMAS GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

Capítulo 3.1.- División Urbanística del Suelo

Sección Primera. Consideraciones generales

A rt.3.1.1. Régimen urbanístico del suelo

- 1.- El régimen urbanístico del suelo determina el contenido normal del derecho propiedad del suelo mediante su clasificación, su calificación y las previsiones respecto al desarrollo urbanístico.
- 2.- La clasificación del suelo establece cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados por el Plan General.
- 3.- Los usos y su intensidad son el objeto de la calificación del suelo así como el establecimiento de las distintas zonas en las cuales la ordenación general es uniforme.
- 4.- Finalmente, el programa de desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, establece las fases, plazos o etapas en que deberán materializarse las previsiones del Plan General.
- 5.- Se establece la siguiente clasificación del suelo según la L.O.U.A.

a) Régimen del Suelo Urbano.

Se estará a lo que en relación al Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbano Consolidado se determina en los Arts. 55 y 56 L.O.U.A. que transcribimos a continuación:

Artículo 55. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. *El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.*

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) *Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.*
- b) *Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.*
- c) *La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.*
- d) *Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.*
- e) *No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.*

2. *El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el*

siguiente:

- A) *Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectado al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.*

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el P.G.O.U.

- B) *Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.*

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) *La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.*
- b) *Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.*

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

- c) *Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.*

- C) *Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.*

Artículo 56. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

- b) *Régimen del suelo urbanizable.*

Se estará a lo que en relación con el Suelo Urbanizable se establece en el Art.53 de L.O.U.A.

Artículo 53. El régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

1. *Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado solo podrán autorizarse construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de la naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.*
2. *Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto a los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.*

c) Régimen del Suelo No Urbanizable.

Se estará a lo que en relación con el Suelo No Urbanizable se establece en el Art.52 de L.O.U.A.

Artículo 52. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. *En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:*

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el P.G.O.U. o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.*

Art. 3.1.2. Clasificación del suelo según el Plan General

- 1.- Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en virtud de las mismas, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos.
- 2.- El presente P.G.O.U. clasifica la totalidad del suelo municipal en las siguientes clases de suelo:
 - a) urbano,
 - b) no urbanizable,
 - c) urbanizable,distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.
- 3.- El Suelo Urbano comprende, en base a lo dictado en el Art.45 L.O.U.A., el entorno ocupado históricamente por los núcleos de Rioja y El Marraque y sus bordes, queda delimitado en los Planos de Ordenación y estará sujeto y se desarrollará por aplicación de estas Normas.

En esta clase de suelo, el P.G.O.U. establece las siguientes categorías:

 - a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
 - b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos en los que según se señala en el Art.45.2.B., carecen de urbanización consolidada.

4.- Se clasifican como Suelo No Urbanizable, en base a lo dictado en el Art.46 L.O.U.A., aquellos terrenos que presentan alguna de las siguientes características:

- Tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Son merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Se considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- Se ha considerado improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
- De conformidad con estas características, el P.G.O.U. establece, dentro de esta clase de suelo, las categorías siguientes:
 - a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
 - b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial
 - c) Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

5.- El Plan General clasifica la totalidad del territorio del término municipal en alguno de las clases siguientes:

- a) Suelo urbano, incluido en alguna de las siguientes categorías, en función de su grado de consolidación:
 - Suelo urbano consolidado en el que el Plan General indica la aplicación directa de ordenanzas.
 - Suelo urbano no consolidado, en el que el Plan General delimita:
 - ◆ Áreas de Reforma interior (A.R.I.).
 - ◆ Sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC).

El suelo urbano aparece delimitado en los planos de ordenación y se regula específicamente en el Título 9 de estas Normas Urbanísticas.

b) Suelo urbanizable, en el que se han considerado las siguientes categorías:

- Sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS).
- Área de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación y se regula específicamente en el Título 10 de estas Normas Urbanísticas.

c) Suelo no urbanizable, en el que se han definido las siguientes categorías:

- ◆ Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EPLE). Dentro del cual se ha establecido los siguientes tipos:
 - Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989 (SNU-EPLE 1)
 - Espacios Naturales Protegidos por art. 7 Ley 4/1989 (SNU-EPLE 2)
 - Zonas de Interés Cultural (SNU-EPLE 3)

- Influencia de cauces públicos (SNU-EPLE 4)
 - Vías Pecuarias (SNU-EPLE 5)
 - Influencia de Vías de Comunicación (SNU-EPLE 6)
 - ◆ Suelo no urbanizable con protección otorgada por la planificación territorial (SNU-EPPT) con las categorías siguientes:
 - Espacios protegidos por el Plan de Protección del Medio Físico (SNU-EPPT 1)
 - Zonas protegidas por el P.G.O.U. (SNU-EPPT 2)
- c) SNU-NR.- Protección de carácter Natural o Rural.
- La delimitación general del suelo no urbanizable, con las diferentes categorías y tipos establecidos, aparece fijada en los planos de ordenación y la normativa que lo regula está contenida en el Título 11 de estas Normas.

Art.3.1.3. Calificación del suelo

- 1.- Todos los terrenos o parcelas diferenciadas del término municipal, están calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino de suelo y de la edificación.
- 2.- Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos en menor extensión o pormenorizada, en todo caso, compatibles con el global.
- 3.- Se entiende por uso pormenorizado la actividad o el destino particular, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, propuesto en el Plan.
- 4.- La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene por objetos:
 - a) Organizar equilibradamente las actividades en el territorio, en base a su capacidad generadora de movimientos de la población.
 - b) Regular sus relaciones de compatibilidad en función de su ubicación y potencialidad para generar molestias.
 - c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso.
 - d) Determinar el contenido normal del derecho de propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.
- 5.- Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.
- 6.- La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano no consolidado sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial correspondiente.
- 7.- Los usos globales son los definidos en el Artículo 17 de la LOUA siguientes:
 - a) Residencial.
 - b) Terciario.
 - c) Industrial.
 - d) Turístico.
- 8.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título 6. Normas particulares de los usos.

Art. 3.1.4. División del suelo en función de sus necesidades de ordenación

- 1.- En suelo urbano, según el nivel de especificación o detalle que contiene el Plan, se pueden distinguir las siguientes áreas:
 - a) Suelo urbano totalmente consolidado, detallado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
 - b) Sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC), son ámbitos de suelo urbano con planeamiento remitido al desarrollo mediante Planes Parciales, en las que el Plan General determina las condiciones de desarrollo que deberán ser tenidas en cuenta y que están contenidas en Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.
 - c) Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado (ARI) que ordenan ámbitos donde existe un cambio de uso sobre la ordenación del planeamiento anterior que cuenta con ordenación detallada a través del Plan General y que sus determinaciones para su desarrollo están contenidas en el Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.
- 2.- En suelo urbanizable el Plan General distingue dos categorías diferentes:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado (SUS), como zonas de crecimiento del suelo de los núcleos, en las que se determina de modo indicativo la ordenación general y los usos y tipologías globales, sobre ámbitos delimitados en sectores, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales de Ordenación que deberán tener en cuenta las condiciones particulares de desarrollo contenidas en Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.
 - b) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), son áreas de reserva y futuro desarrollo urbanístico, cuya incorporación al proceso urbanizador requiere la aprobación de un Plan de Sectorización. Las circunstancias en las que resultan procedentes y las condiciones a las que deben ajustarse el Plan de Sectorización están contenidas en el Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.

Art.3.1.5. División del suelo en función de la gestión urbanística

- 1.- En función de la gestión urbanística el Plan General en suelo urbano distingue:
 - a) El suelo urbano consolidado, en el que el Plan contiene la ordenación pormenorizada que legitima directamente la ejecución, si la parcela de que se trate cumple la condición de solar, o permite la edificación simultánea con la complementación o acondicionamiento de las infraestructuras urbanas. En el caso de rectificación de alineaciones a costa de la parcela privada, el propietario podrá materializar la edificabilidad correspondiente a la parte afectada por el viario en la parte no afectada, sin necesidad de la tramitación de ningún instrumento de ejecución
 - b) En suelo urbano no consolidado, se presentan las siguientes situaciones diferenciadas según su gestión urbanística:
 - ◆ Áreas de ejecución coincidentes, salvo determinación en sentido contrario en el planeamiento de desarrollo, con sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC) delimitados en el Plan General.
 - ◆ Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado (ARI) delimitadas por el Plan General.
- 2.- En el suelo urbanizable el Plan General determina y prevé ámbitos de gestión mediante áreas delimitadas en Sectores:

- ◆ En el suelo urbanizable el Plan General establece ámbitos de ejecución coincidentes con los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS) delimitados por el referido Plan. Los Planes Parciales podrán incluir entre sus determinaciones, la división del sector en unidades de ejecución, de forma justificada y manteniendo el equilibrio de cargas y beneficios en todo el ámbito del sector.
- 3.- En los Planos de Ordenación se contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano y urbanizable.

Art. 3.1.6. División del suelo en función de las áreas de reparto de cargas y beneficios

- 1.- El presente Plan agrupa los ámbitos de planeamiento del suelo clasificado de urbano no consolidado y urbanizable, en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, junto con los Sistemas Generales incluidos o adscritos a dichos ámbitos. En cada una de las áreas de reparto se equilibran las cargas y beneficios, asignando a cada ámbito de planeamiento un aprovechamiento igual al aprovechamiento medio del área de que se trate, para hacer posible en un segundo escalón, el correspondiente a la ejecución, el reparto equitativo del aprovechamiento entre todos los propietarios de suelo incluidos en una misma área de reparto.
- 2.- En el suelo urbano no consolidado se delimitan distintas Áreas de Reparto, para cada núcleo de población, para cada categoría de suelo de, SUNC y ARI y para cada uso global establecido, comprendiendo la totalidad del suelo clasificado como tal, incluyendo los sistemas generales adscritos o incluidos si los hubiere en los ámbitos de planeamiento delimitados.
- 3.- En suelo urbanizable sectorizado (SUS) se delimitan dos Áreas de Reparto según el uso global establecido, comprendiendo la totalidad del suelo clasificado como tal, con los sistemas generales adscritos o incluidos en los sectores.

Sección Segunda. Régimen urbanístico de las dotaciones

Art. 3.1.7. Régimen urbanístico de los Sistemas Generales

- 1.- Los sistemas generales forman parte de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General ha establecido su vinculación al suelo urbanizable mediante relaciones de adscripción o inclusión, y en consecuencia su régimen urbanístico es el correspondiente al del sector o ámbito de planeamiento al que han quedado ligados.
- 2.- No podrán autorizarse en estos terrenos otros usos y obras que las de carácter provisional reguladas en el Art. 34.c) de la LOUA.
- 3.- El aprovechamiento urbanístico del suelo de los sistemas generales será el medio del área de reparto en el que están incluidos, y este aprovechamiento deberá materializarse en el sector o ámbito de planeamiento al que hayan sido adscritos o incluidos.
- 4.- Los sistemas generales podrán obtenerse y ejecutarse mediante los procedimientos previstos en Art. 4.3.1.- Ejecución de los Sistemas Generales del Capítulo 4.3.- La ejecución de las dotaciones.

Art. 3.1.8. Régimen urbanístico de las dotaciones locales

- 1.- Las dotaciones locales no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, estando al servicio de unidades de planeamiento o ámbitos territoriales determinados.

- 2.- Cuando las dotaciones locales están al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores), su régimen urbanístico es el correspondiente al de la unidad en que se sitúen.
- 3.- En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.
- 4.- Las dotaciones locales se obtendrán y ejecutarán mediante los procedimientos previstos en Art. 4.3.2.- Ejecución de las dotaciones locales.

Capítulo 3.2. - Edificios y Usos fuera de Ordenación

Art. 3.2.1. Edificios fuera de ordenación

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Art. 3.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- 1.- Fuera de ordenación absoluta, que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes y viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
- 2.- Fuera de ordenación relativa, que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Art. 3.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación

- 1.- En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
 - a) Sólo se permitirán las obras de mantenimiento o conservación de la edificación actual que no incrementen su valor de expropiación. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
 - b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.
 - c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán conceder en estos edificios licencias de apertura de nuevas actividades o cambio de éstas, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.
 - d) El régimen dispuesto en la letra precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento.

- e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.
 - g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
- 2.- En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:
- a) Se podrán realizar las obras permitidas en la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
 - b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
 - c) Salvo determinación en contra de la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
- 3.- En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de apertura y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retranqueos de la edificación previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades supongan un grave deterioro del Medio Ambiente.

Capítulo 3.3.- Condiciones Generales del Aprovechamiento Urbanístico

Art. 3.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico

- 1.- El aprovechamiento que le corresponde a cada parcela será el determinado por el Plan General o, en desarrollo de sus determinaciones, por las figuras de planeamiento de desarrollo correspondiente, y estará condicionado al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística.
- 2.- El aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General a los titulares de las parcelas, es consecuencia de la ordenación urbanística de los terrenos, edificaciones o instalaciones propuesta y no confiere derecho alguno a indemnización a sus titulares afectados. Sí confiere en cambio derecho a sus titulares a exigir que las cargas y beneficios derivados del planeamiento se distribuyan equitativamente.
- 3.- El aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General a las parcelas, depende de la clase, categoría y uso del suelo en que se encuentren situadas, siendo necesario, para materializar dicho aprovechamiento, la tramitación de los escalones de planeamiento, gestión, ejecución y autorizaciones necesarias para obtener la licencia de edificación, fin último del proceso urbanizador, según lo siguiente:
 - a) En suelo urbano consolidado el titular de las parcelas tiene derecho al 100% del aprovechamiento urbanístico objetivo establecido por la ordenanza particular de la zona, pudiendo edificar,

previa obtención de la correspondiente licencia de obras, si la parcela tiene la condición de solar o asumiendo los compromisos de urbanización y edificación simultánea en el supuesto de que en la parcela sea necesario completar las infraestructuras.

- b) En suelo urbano no consolidado y suelo, el titular de los terrenos tendrá derecho a materializar el 90% del aprovechamiento objetivo de los terrenos del Área de Reparto en el que esté incluida la parcela, previo cumplimiento de los deberes de planificación, cesión, equidistribución y urbanización, y posterior obtención de licencia de obras.

- 4.- El derecho a la edificación, que consiste en la facultad de incorporar la construcción realizada al patrimonio de los titulares de los solares, se adquiere mediante la constatación de que lo construido se ajusta a las autorizaciones otorgadas, mediante la obtención de la licencia de primera ocupación.

Art. 3.3.2. Deberes legales para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas

- 1.- Los propietarios de terrenos incluidos en algún ámbito de planeamiento, tienen el deber legal de solicitar la tramitación del instrumento de planeamiento y concluirla en los plazos establecidos en el Plan General.
- 2.- Mediante la aprobación del planeamiento urbanístico preciso, según la clase de suelo de que se trate, el propietario de suelo afectado por dicho planeamiento tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan General.
- 3.- La ejecución del planeamiento deberá garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - b) Ceder al Ayuntamiento los terrenos donde se localice el exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación privada.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d) Solicitar la licencia y edificar, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

Art. 3.3.3. Aprovechamiento del subsuelo

- 1.- El aprovechamiento urbanístico del subsuelo de los espacios públicos corresponde al Ayuntamiento de Rioja, quedando subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicio necesarios.
- 2.- El aprovechamiento urbanístico del subsuelo de las parcelas donde se materializará el aprovechamiento lucrativo privado que el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen hayan previsto, será de la misma titularidad privada que la del aprovechamiento sobre rasante.
- 3.- Cualquiera que sea la titularidad del aprovechamiento del subsuelo, público o privado, quedará supeditada a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado. El planeamiento de desarrollo condicionará la ordenación de los espacios libres a la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado.

Art.3.3.4. Otras obligaciones de los propietarios

Son obligaciones comunes de todos los propietarios las siguientes:

- 1.- Las edificaciones de nueva construcción y las obras de mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada, adaptándose al ambiente en que estuvieran situadas.

- 2.- Los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones, se mantendrán en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- 3.- La realización de obras precisas de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Art. 3.3.5. Reparto de cargas y beneficios

- 1.- Todos los propietarios de suelo urbano o urbanizable tienen el deber de soportar las cargas que impone el Plan, y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios. Igualmente tienen derecho a disfrutar de un reparto equitativo de los beneficios otorgados por el Plan.
- 2.- El reparto equitativo de las cargas y beneficios impuestos por el planeamiento, podrá llevarse a cabo mediante alguno de los siguientes mecanismos previstos en la Ley:
 - a) Mediante el sistema de compensación.
 - b) Mediante el sistema de cooperación y consiguiente proceso de reparcelación.
 - c) Por expropiación.
 - d) Mediante contribuciones especiales.
 - e) Por ocupación directa.

Capítulo 3.4 . - Ambitos de Concreción del Aprovechamiento Urbanístico

Art. 3.4.1. Concepto de las áreas de reparto (AR)

- 1.- Las Áreas de Reparto (AR) son los ámbitos del territorio que el Plan General delimita, por sus características afines de clase y categoría de suelo, uso del suelo, ubicación o planeamiento de desarrollo urbanístico previsto, para repartir, de forma equitativa, las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.
- 2.- Se delimita, en cada una de ellas, el ámbito de referencia para la determinación de un único aprovechamiento medio de aplicación a todos los terrenos incluidos en el Área, a partir del cual se establece el contenido del aprovechamiento subjetivo que corresponde en cada caso a los propietarios. Toda Área de Reparto delimitada, ya sea en suelo urbano o urbanizable, conlleva necesariamente un aprovechamiento medio fijado.
- 3.- En suelo urbano consolidado no se delimitan Áreas de Reparto, el aprovechamiento de cada propietario está determinado en la Ordenanza particular correspondiente y no es necesario establecer mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios.
- 4.- En el suelo urbano no consolidado las Áreas de Reparto constituyen zonas de ensanche de ciudad o vacíos en su interior con características homogéneas generales, en cuanto a usos globales del suelo, características generales de ordenación, densidades medias u otros, que permitan, mediante la ejecución del planeamiento, garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos lo propietarios afectados por cada actuación urbanística, en el ámbito de dicho Área de Reparto, en proporción a sus aportaciones. Cada Área de Reparto comprende los sectores o ámbitos de planeamiento expresamente indicados para cada una de ellas y los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos.
- 5.- En el suelo urbanizable las Áreas de Reparto se han definido atendiendo a los usos globales previstos por el Plan General en que se encuentren de forma que se ha delimitado un área de Reparto por

cada uso global. Cada Área de Reparto comprende los sectores o ámbitos de planeamiento expresamente indicados para cada una de ellas y los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos.

Art. 3.4.2. Concepto de Edificabilidad

La edificabilidad supone sólo una determinación física de superficie de techo edificable en relación con un ámbito superficial. Es el cociente entre la superficie de techo edificable permitido en el ámbito de referencia, y la superficie del mismo.

Art. 3.4.3. Concepto de Aprovechamiento Urbanístico

- 1.- El Aprovechamiento resulta de asignar a la edificabilidad definida en el apartado anterior, un uso y dentro del uso residencial si se trata de vivienda protegida o no. Es un concepto que adquiere sentido económico al ponderar la edificabilidad según el uso de la edificación que se trate, así como con la localización del ámbito de referencia dentro del territorio, y tiene por objeto igualar el valor de los terrenos dentro de una misma Área de Reparto.
- 2.- En la determinación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos intervienen por cuatro elementos:
 - a) Uso
 - b) Tipo (libre o protegida)
 - c) Edificabilidad
 - d) Localización

Art. 3.4.4. Concepto de Aprovechamiento Medio (A M)

- 1.- Aprovechamiento medio es el aprovechamiento real u objetivo unitario, fijado por el planeamiento para cada Área de Reparto, y es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística y determina la superficie edificable lucrativa homogeneizada, del uso y tipología edificatoria característica o predominante del área de reparto correspondiente, por unidad de superficie de dicha área.
- 2.- Es el aprovechamiento unitario referido al uso y tipo característico y resulta de dividir la suma de los aprovechamientos objetivos de todos los sectores o ámbitos de planeamiento incluidos en el Área de Reparto, por la superficie total de los referidos sectores o ámbitos, incluida la correspondiente al suelo de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a aquellos. En el supuesto de que en el Área de Reparto considerada, existan dotaciones públicas ya obtenidas y afectadas a su destino, su superficie se ha de excluir del divisor del cociente que determina el aprovechamiento medio.
- 3.- Es un coeficiente que no se corresponde con m² edificables reales, sino con m² homogeneizados o ponderados respecto al uso y tipología característico o predominante, y por tanto no traducibles de inmediato a superficie construida, sino que es necesario hacer antes hacer la conversión al uso, tipología y localización correspondiente, salvo que estos coincidan con el uso, tipología y localización característico o predominante, en cuyo caso sí expresa m² edificables reales.

Art. 3.4.5. Concepto de Aprovechamiento Objetivo (AO)

Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Art. 3.4.6. Concepto de Aprovechamiento Subjetivo (AS)

- 1.- Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- 2.- En suelo urbano consolidado es el 100 % del AO determinado en la Ordenanza Particular correspondiente, en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado incluidos en Áreas de Reparto es el 90 % del AM.
- 3.- Este aprovechamiento subjetivo ha de convertirse en m² edificables de cada uso o tipología mediante los correspondientes coeficientes de homogeneización.

Art. 3.4.7. Concepto de Coeficientes de Homogeneización de Uso y Tipología

- 1.- Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos entre el uso y tipos característicos y los restantes usos y tipos que coexisten dentro del AR. Se fijan de acuerdo con los criterios de los apartados 5 y 6 del artículo 61 de LOUA, teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello las condiciones siguientes:
 - a) Los valores del mercado inmobiliario local para cada uso y tipología de venta
 - b) La rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos
 - c) Las condiciones de urbanización.
 - d) La oferta que el PGOU pone en el mercado.
- 2.- Cada coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, predominante o de referencia.
- 3.- En la determinación de cada uno de los coeficientes de homogeneización de cada una de las AR, se han tenido en cuenta las condiciones generales indicadas en el número 1 en la forma siguiente:
 - a) Datos del sector inmobiliario del municipio y del ámbito del AR considerando:
 - ◆ Los precios medios de venta por unidad de superficie edificada de cada uno de los usos y tipos edificatorios previstas o existentes en el AR.
 - ◆ El beneficio probable de los promotores por unidad de superficie de cada uso y tipo edificatoria.
 - b) Relación del beneficio obtenido por unidad de superficie de cada uso y tipo edificatorio con la inversión realizada y riesgo corrido.
 - c) Costes previsibles de urbanización según los usos globales establecidos. La justificación de los coeficientes de ponderación utilizados para el cálculo del aprovechamiento medio, se incluye en el Anejo 1.- “Cálculo de las Áreas de Reparto y justificación de los coeficientes de homogeneización utilizados”.
- 4.- Se le ha dado el valor 1 al beneficio que corresponda con el uso característico (el de mayor participación superficial de techos) de todas las Áreas de reparto. Los restantes coeficientes de

homogeneización se obtienen por proporcionalidad con éste con respecto al beneficio, corregido por los factores de inversión y riesgo.

Art. 3.4.8. Concepto de Coeficiente de localización

- 1.- Se ha dispuesto de un coeficiente de localización de valor 1 al tener en cuenta para el cálculo del área de reparto la disposición próxima de los distintos ámbitos que la conformaban

Art. 3.4.9. Concepto de Aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto

- 1.- Es el producto del aprovechamiento medio del Área de Reparto por la superficie bruta obtenida como suma de las superficies de todos los sectores o ámbitos de planeamiento y las de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a ellos, excepto la de las dotaciones públicas ya obtenidas y afectas a su destino.
- 2.- Se puede obtener también, y por tanto debe coincidir con el obtenido, como sumatoria de los aprovechamientos objetivos de cada una de las parcelas, incluidos los correspondientes a equipamientos y dotaciones de carácter privado, que es el producto de las superficies edificables de cada uso de las parcelas lucrativas (excluidas las no lucrativas correspondientes a las parcelas públicas de equipamientos) del ámbito de referencia, por los correspondientes coeficientes de homogeneización de cada uso y tipología, y por el correspondiente coeficiente de localización, que se establecen en la ficha de cada Área de Reparto.
- 3.- El aprovechamiento de una dotación pública no se considera, en ningún caso, aprovechamiento lucrativo.

Capítulo 3.5.- Parcelaciones Urbanísticas

Art. 3.5.1. Concepto de parcelación urbanística

- 1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas parcelas o solares que se realice en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General, y la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o mas lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos que se realice en suelos clasificados como no urbanizables por el Plan General.
- 2.- En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no haya entrado en vigor la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan. Se exceptúa del cumplimiento de lo establecido anteriormente, las segregaciones de fincas que sean necesarias para la incorporación de terrenos al proceso urbanizador, cuando en una misma finca existen diferentes ámbitos de planeamiento o gestión o diferentes clases o categorías de suelo.
- 3.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.
- 4.- Las parcelaciones urbanísticas estarán sujetas a lo dispuesto en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA en lo que se refiere a indivisibilidad de parcelas y régimen de aplicación, y en particular a lo siguiente:
 - a) No se permitirán segregaciones o agregaciones de las parcelas que una vez determinado su resultado no cumplan con las condiciones señaladas en el planeamiento.
 - b) Serán parcelas indivisibles:
 - ♦ Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin

de constituir fincas independientes.

- ◆ Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar nuevas fincas de dimensiones iguales o superiores a las mínimas.
- ◆ Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- ◆ Las parcelas edificables con limitación de ocupación cuando se hubiera ocupado con la edificación la superficie máxima permitida.
- ◆ Las parcelas que tengan asignada edificabilidad, cuando se haya materializado toda la correspondiente a ésta.

5.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, siendo nulas de pleno derecho cualquier resolución que las autorice.

Art. 3.5.2. Proyectos de Parcelación

- 1.- Son proyectos que establecen la división de las parcelas urbanísticas en dos más lotes, determinando su superficie, linderos y demás circunstancias conforme al planeamiento vigente.
- 2.- El contenido documental de los Proyectos de Parcelación será el siguiente:
 - a) Memoria justificativa y descriptiva.
 - b) Planos que definan gráficamente la parcelación.
 - c) Cédulas urbanísticas de todas y cada una de las fincas que resulten de la parcelación.
 - d) Cualquier otro documento que se considere deba tenerse en cuenta para la resolución de la Licencia de parcelación.

TÍTULO 4 . NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo 4.1.- Actuaciones Sistemáticas de Ejecución

Sección primera. Régimen general

Art. 4.1.1. Consideraciones generales

- 1.- Se consideran actuaciones sistemáticas de ejecución las que se llevan a cabo en unidades de ejecución completas. En el presente Plan General no se han previsto actuaciones asistemáticas mediante transferencias de aprovechamiento.
- 2.- Corresponde al Ayuntamiento de Rioja y a otras Administraciones Públicas dentro de sus respectivos ámbitos de competencias, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con la participación de los particulares en los términos establecidos en la LOUA y en la presentes Normas.
- 3.- El planeamiento de desarrollo debe establecer el carácter público o privado de su ejecución y, por tanto, las condiciones de los sistemas de actuación correspondientes, en aquellos casos en los que no estuviera expresamente establecido en el Plan General.
- 4.- Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento y su ejecución tuviera carácter privado, éste deberá suscitar la iniciativa de sus propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora privada en el ámbito de dicho plan.
- 5.- Si el sistema de ejecución previsto en los Planes fuera privado, la actividad de ejecución corresponde a los particulares, sin perjuicio de lo establecido en el número 1 de este artículo respecto de la dirección, inspección y control de la ejecución, que siempre pertenece a las Administraciones Públicas en su esfera de competencias. En este caso deberán contener las previsiones exigidas en la regla 5ª del artículo 19.1.a) de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

Art. 4.1.2. Actuaciones que comprende la actividad administrativa de ejecución

La ejecución de los instrumentos de planeamiento incluye las actuaciones administrativas contenidas en el artículo 86 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

Art. 4.1.3. Régimen público o privado de la actividad de ejecución

- 1.- La actividad de ejecución prevista en este Plan se podrán llevar a cabo en régimen de gestión pública o privada.
- 2.- El Ayuntamiento de Rioja o Administración Pública actuante, podrá utilizar para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, todas las modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local además de las previstas en la LOUA y disposiciones reglamentarias que la desarrollen. Son actividades de ejecución públicas:
 - a) Las actuaciones expropiatorias aisladas o por el sistema de actuación de expropiación.
 - b) Las derivadas del sistema de actuación de cooperación.
 - c) La ejecución mediante obras públicas ordinarias.
 - d) La ejecución en áreas de gestión integradas.

- 3.- Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares en el desarrollo del sistema de actuación por compensación.

Art. 4.1.4. Ejecución del Planeamiento

- 1.- El desarrollo de la actividad de ejecución queda legitimada:
- En suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada por la aprobación del Plan General.
 - En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado, se requiere la aprobación previa del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente. Los actos jurídicos de ejecución, necesarios para el establecimiento del sistema de actuación, no requieren la aprobación del instrumento de planeamiento.
 - En suelo urbanizable no sectorizado solo podrá iniciarse la actividad de ejecución mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando este no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.
 - La ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo directamente, a partir de la aprobación del Plan General, o mediante la aprobación de Planes Especiales cuando así lo hubiese dicho planeamiento general.
- 2.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo o portadores de derechos que queden afectos a la citada ejecución.
- 3.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:
- Cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a equipamientos públicos, espacios libres públicos y red viaria.
 - Llevar a cabo la equidistribución de beneficios y cargas que lleve implícito la gestión y ejecución del planeamiento.
 - Cesión al Ayuntamiento del porcentaje de aprovechamiento que en cada determine la LOUA o disposición que la modifique o complemente.
 - Costear proporcionalmente la redacción de los documentos precisos para la tramitación de los instrumentos de planeamiento y ejecución necesarios para culminar el proceso de desarrollo urbanístico.
 - Costear y si procede en su caso, ejecutar la urbanización que sea necesaria para dotar a las parcelas resultantes de todos los servicios urbanos exigibles por el Plan General.
 - Ceder al Ayuntamiento las superficies de Sistemas Generales incluidas o adscritas al ámbito de que se trate y, en su caso, llevar a cabo su ejecución.

Art. 4.1.5. Delimitación de Ambitos de gestión

- 1.- El Plan General ha determinado gráficamente, en los planos de ordenación, la delimitación de los ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
- 2.- La delimitación de cada ámbito de planeamiento junto con los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de ellos, constituye una unidad de ejecución.
- 3.- El planeamiento de desarrollo podrá incorporar, entre sus determinaciones, una propuesta de división de su ámbito en unidades de ejecución, siempre que la propuesta incorpore la totalidad de los terrenos del ámbito de planeamiento y los sistemas generales incluidos o adscritos y quede justificado que, en las nuevas unidades de ejecución propuestas, se mantiene el equilibrio de cargas y beneficios de

la unidad inicial.

- 4.- Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. (Art.106 L.O.U.A.).

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no excedan del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

- 5.- La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

- 6.- En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1.
- 7.- Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

Sección Segunda. Los Sistemas de Actuación

Art. 4.1.6. Sistemas de Actuación (Art. 107 L.O.U.A.)

- 1.- Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada (Arts. 129 a 138 L.O.U.A.) y los de cooperación y expropiación son de actuación pública (Arts. 123 a 128 y Arts. 114 a 122 L.O.U.A., respectivamente).

- 2.- El sistema de actuación se fijará en este Plan general en las fichas de desarrollo de los diferentes ámbitos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado.

Art. 4.1.7. Elección y establecimiento del sistema de actuación

- 1.- El Plan General ha elegido, para todos los ámbitos de planeamiento, que son coincidentes con las unidades de ejecución, un sistema de actuación determinado.

- 2.- El establecimiento del sistema de actuación requiere, dependiendo del sistema elegido, las actuaciones administrativas siguientes:

- a) En el sistema de expropiación:
 - ♦ La aprobación de la relación de propietarios y la relación descriptiva de bienes y

derechos si la gestión es directa o indirecta por concesión del sistema a iniciativa del Ayuntamiento.

- ◆ Resolución aprobatoria del expediente, en el supuesto de tasación conjunta.
 - ◆ La adjudicación de la concesión a agente urbanizador, en el supuesto de que el Ayuntamiento haya optado por esta forma de gestión.
- b) En el sistema de cooperación, acuerdo municipal de iniciación del sistema.
- c) En el sistema de compensación:
- ◆ En el caso de propietario único, la aprobación de la iniciativa.
 - ◆ El otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, en el caso de que exista más de un propietario.
 - ◆ La suscripción del convenio urbanístico de gestión con todos los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, en el caso de que asuman la actividad de ejecución en su totalidad.

Art.4.1.8. Sistema de Expropiación

- 1.- La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. El fin de la expropiación es, en este caso, la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.
- 2.- El Plan General no ha elegido este sistema de actuación para ninguna de las unidades de ejecución delimitadas, por lo que su aplicación será por sustitución del sistema de compensación o cooperación, previa declaración de incumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, conforme al procedimiento establecido en el artículo 109 y 110 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.
- 3.- El régimen específico de la expropiación, como sistema de actuación urbanístico, el procedimiento y tramitación se ajustará a lo establecido en los Artículos 114 y siguientes de LOUA y Artículos 194 y siguientes del RGU o disposiciones que las sustituyan o complementen.
- 4.- El Ayuntamiento de Rioja podrá optar, para la ejecución del sistema, entre:
 - a) La gestión directa, en la que contratará directamente la ejecución de las obras por alguno de los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
 - b) La gestión indirecta, que a su vez podrá realizarse:
 - ◆ Por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador
 - ◆ Por concesión del sistema a iniciativa del Ayuntamiento o Administración actuante.

Art. 4.1.9. Sistema de Cooperación

- 1.- El sistema de cooperación no ha sido elegido como sistema de actuación en sectores determinados, quedando establecida esta determinación en la ficha urbanística de la unidad de planeamiento correspondiente, por concurrir en ellos circunstancias que hacen previsible que la gestión privada no puede resolver.
- 2.- El establecimiento del sistema se llevará a cabo mediante acuerdo del Ayuntamiento con el contenido siguiente:
 - a) Resolución expresa del Ayuntamiento estableciendo el sistema de actuación por cooperación.
 - b) Determinación de las formas entre las que los propietarios podrán optar para abonar los gastos de urbanización y gestión.
 - c) Establecimiento del porcentaje de gastos de gestión.

- d) Requerimiento individualizado a todos y cada uno de los propietarios afectados para que en el plazo de quince días opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos.
- 3.- Los propietarios que no atiendan el requerimiento indicado en la letra d del número anterior, o que rechacen el sistema, quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.
- 4.- En el sistema de cooperación corresponde a los propietarios del suelo incluido en la unidad de ejecución:
- Aportar la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
 - Soportar la ocupación temporal de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgar al Ayuntamiento o Administración actuante, la disposición fiduciaria de éstos.
 - Abonar los gastos de urbanización y de gestión en la forma, plazos y procedimiento determinados en el acuerdo municipal que establece el sistema, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto le sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.
- 5.- El Ayuntamiento o la Administración actuante, asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre:
- La gestión directa, contratando las Asistencias Técnicas para la redacción de los proyectos y direcciones de obra necesarias y la ejecución material de las obras a contratistas, siguiendo los procedimientos de selección, en ambos casos, previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, o a través de cualquiera de las formas de gestión directa prevista en el artículo 90.2 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.
 - La gestión indirecta, mediante la concesión a agente urbanizador, previo concurso con arreglo a lo dispuesto en la LOUA.
- 6.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.
- 7.- El Ayuntamiento o Administración actuante y los propietarios incluidos en la unidad de ejecución por el sistema de cooperación, podrán suscribir convenios urbanísticos de gestión para establecer las bases del sistema.
- 8.- Los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución por cooperación, podrán agruparse en asociaciones de carácter administrativo, con el alcance y carácter establecido en el artículo 123.4 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

Art. 4.1.10. Aplicación sustitutoria del sistema de Cooperación

- El Ayuntamiento o Administración actuante podrá, en los supuestos establecidos en el artículo 125 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen, y de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 4.1.12 de estas Normas, sustituir el sistema de compensación por el de cooperación.
- La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación producirá los efectos previstos en el artículo 126 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.
- La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.
- El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de

actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

Art. 4.1.11. Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación en el sistema de Cooperación

- 1.- La aprobación del proyecto de reparcelación en el sistema de cooperación, habilitará al Ayuntamiento o Administración actuante para los actos de disposición de los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución indicados en el artículo 127 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.
- 2.- En el supuesto de que el pago del precio de la ejecución de las obras, no se pudiera realizar en metálico estando así previsto en el acuerdo de establecimiento del sistema, el Ayuntamiento o Administración actuante podrá convenir con la empresa urbanizadora el abono, previa valoración realizada por aquella, por cualquiera de los siguientes procedimientos:
 - a) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora, por valor de lo adeudado.
 - b) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización, por valor de lo adeudado.

Art. 4.1.12. Liquidación del sistema de Cooperación

La liquidación del sistema de cooperación se ajustará a las condiciones y procedimiento establecido en el artículo 128 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

Art. 4.1.13. Sistema de Compensación

- 1.- El sistema de compensación ha sido elegido como sistema de actuación en todas las unidades de ejecución determinadas en el Plan, quedando establecida esta determinación en la ficha urbanística de la unidad de planeamiento correspondiente.
- 2.- Los responsables de la ejecución del sistema, que son definidos en los siguientes apartados en función de la iniciativa, aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.
- 3.- Para llevar a cabo la actividad de ejecución, el Ayuntamiento o Administración actuante y los responsables de la ejecución, se constituyen en Junta de Compensación, en los plazos establecidos en la ficha urbanística de la unidad de ejecución de que se trate. No será necesaria la constitución de la Junta de Compensación si los terrenos pertenecen a un solo propietario o la ordenación del sistema se lleva a cabo mediante convenio urbanístico de gestión en los términos establecidos en el artículo 138 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.
- 4.- La iniciativa para el establecimiento del sistema corresponde:
 - a) En el caso de propietario único, a éste, que la ejercerá mediante solicitud al Ayuntamiento de aprobación de la iniciativa acompañada de la siguiente documentación:
 - ◆ Proyecto de Reparcelación para el inicio de su tramitación.
 - ◆ Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferiores al siete por ciento de los costes de urbanización, de acuerdo con la valoración que se incluya en el Proyecto de Reparcelación.
 - ◆ Compromiso de cumplimiento de plazos para la implantación de la urbanización, que no podrán ser superiores a los previstos en la ficha urbanística del ámbito de planeamiento de que se trate.
 - ◆ Compromisos de colaboración que, en su caso, hubiera asumido el propietario ante el

Ayuntamiento.

- ◆ Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica del titular de la iniciativa.
- b) A la totalidad de los propietarios, en el caso de que estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, que la pondrán de manifiesto mediante la solicitud de suscripción de un convenio urbanístico de gestión con el Ayuntamiento, a la que acompañarán un borrador de convenio que deberá determinar:
- ◆ Condiciones para el desarrollo de la actividad de ejecución.
 - ◆ Plazo para la presentación en el Ayuntamiento de los instrumentos de planeamiento y ejecución necesarios.
 - ◆ Compromiso de cumplimiento de plazos para la implantación de la urbanización, que no podrán ser superiores a los previstos en la ficha urbanística del ámbito de planeamiento de que se trate.
 - ◆ Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferiores al siete por ciento de los costes de urbanización, de acuerdo con la valoración que se incluya en el Proyecto de Reparcelación.
 - ◆ Compromisos de colaboración que, en su caso, hubieran asumido los propietarios ante el Ayuntamiento.
 - ◆ Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica del titular de la iniciativa.
- c) A los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante la solicitud al Ayuntamiento de aprobación de la iniciativa acompañada de la siguiente documentación:
- ◆ Proyecto de Estatutos y Bases de actuación con el contenido indicado en la letra A del número 2 del artículo 130 de la LOUA y, en lo que no sea contrario, en los artículos 166 y siguientes del RGU o disposiciones que los sustituyan o complementen.
 - ◆ Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferiores al siete por ciento de los costes de urbanización, de acuerdo con la valoración que se incluya en el Proyecto de Reparcelación.
 - ◆ Compromiso de cumplimiento de plazos para la implantación de la urbanización, que no podrán ser superiores a los previstos en la ficha urbanística del ámbito de planeamiento de que se trate.
 - ◆ Compromisos de colaboración que, en su caso, hubieran asumido los propietarios ante el Ayuntamiento.
 - ◆ Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica del titular de la iniciativa, así como la del agente urbanizador, en su caso.
- d) En el caso de que no se hubiese establecido el sistema, mediante alguna de las iniciativas indicadas en las letras anteriores, podrá ser ejercida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo en la unidad de que se trate que, interesada en asumir la actuación como agente urbanizador, solicite el establecimiento del sistema ante el Ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:
- ◆ Proyecto de Estatutos y Bases de actuación con el contenido indicado en la letra A del número 2 del artículo 130 de la LOUA y, en lo que no sea contrario, en los artículos 166 y siguientes del RGU o disposiciones que la sustituyan o complementen. Se presentarán en plicas cerradas las determinaciones siguientes:
 - Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
 - Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

- ◆ Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferiores al siete por ciento de los costes de urbanización, de acuerdo con la valoración que se incluya en el Proyecto de Reparcelación.
 - ◆ Compromiso de cumplimiento de plazos para la implantación de la urbanización, que no podrán ser superiores a los previstos en la ficha urbanística del ámbito de planeamiento de que se trate. Esta documentación se presentará en plica cerrada.
 - ◆ Compromisos de colaboración que, en su caso, hubieran asumido los propietarios ante el Ayuntamiento.
 - ◆ Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica del titular de la iniciativa, así como la del agente urbanizador, en su caso.
- 5.- Los Estatutos y las Bases de Actuación tendrán el contenido establecido en los Artículos 166 y siguientes del RGU, y su tramitación se ajustará a lo previsto en los Artículos 161 y siguientes del mismo texto legal o disposiciones que los sustituyan o complementen.
- 6.- El Ayuntamiento de Rioja podrá establecer un modelo de Estatutos y Bases de Actuación que deberán adoptarse por todos los promotores de Juntas de Compensación. La aprobación de este modelo se ajustará al procedimiento previsto para las Ordenanzas Municipales en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- 7.- Si la constitución de la Junta de Compensación se tramita previamente al planeamiento de desarrollo, deberá incluir entre sus determinaciones la relación de propietarios incluidos en el ámbito del plan con el siguiente contenido:
- a) Nombre y apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y el de los propietarios afectados.
 - b) En el caso de que el promotor o promotores no sean propietarios de más del cincuenta por ciento la superficie total de los terrenos objeto de la actuación se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad con el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, teniendo estos también la consideración de promotores.
 - c) Relación de fincas incluidas en la unidad de planeamiento.
 - d) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los propietarios que tengan la consideración de promotores.
- 8.- La Junta de Compensación es una Entidad Urbanística Colaboradora, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro Administrativo de las referidas entidades y la constitución de sus órganos directivos. Su composición, régimen jurídico y competencias son las establecidas en el artículo 134 de la LOUA y 166 y siguientes del RGU o disposiciones que los sustituyan o complementen.

Art. 4.1.14. Sustitución del sistema de actuación por compensación

- 1.- Cuando el sistema de actuación determinado para un ámbito de planeamiento y/o gestión fuese el de compensación, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro de gestión pública de conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la LOUA según el estado de desarrollo del sistema.
- 2.- Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, se podrá sustituir el sistema, de forma motivada, por otro de gestión pública, preferentemente por el sistema de cooperación, mediante el procedimiento establecido para de delimitación de unidades de ejecución.
- 3.- Si el sistema de actuación está ya establecido, la sustitución requiere la tramitación de un procedimiento administrativo dirigido a la declaración de dicho incumplimiento en el que se llevará a cabo las

actuaciones administrativas siguientes:

- a) Iniciación de expediente de declaración de incumplimiento, de oficio o a instancia de parte interesada.
- b) Informes técnicos y jurídicos con pronunciamiento expreso sobre los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación que se hubieran incumplido.
- c) Traslado del acuerdo de iniciación del expediente y de todas las actuaciones realizadas a todos los propietarios afectados, indicándoles las causas de la apertura del expediente y concediéndoles un plazo de veinte días para que aleguen lo que consideren oportuno en defensa de sus intereses.
- d) Resolución por la Alcaldía-Presidencia declarando o no el incumplimiento y estableciendo el sistema que lo sustituya, conforme a lo establecido en los números 3 y 4 del artículo 109 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o desarrollen.
- e) Para la terminación del procedimiento y los efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 110 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.

Capítulo 4. 2 . - Instrumentos de Ejecución Sistemática

Sección Primera. La Reparcelación

Art. 4.2.1. Definición y régimen de aplicación

- 1.- Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación establecido, para su nueva división, ajustada a las determinaciones del instrumento de planeamiento de aplicación, en nuevas fincas, parcelas o solares que permitan su adjudicación a los propietarios en proporción a sus derechos.
- 2.- El objeto de la reparcelación, criterios empleados para la adjudicación de fincas, régimen de aplicación y procedimiento para su tramitación y aprobación en los diferentes supuestos, son los contenidos en los artículos 100 a 104 de la LOUA y artículos 71 a 130 del RGU, o disposiciones que los sustituyan o complementen.
- 3.- La reparcelación podrá ser sólo económica, con el alcance y en las circunstancias previstas en el artículo 103.

Art. 4.2.2. Proyectos de reparcelación

- 1.- El contenido documental del proyecto de reparcelación, en tanto no se determine reglamentariamente será el siguiente:
 - a) Memoria que contemplará al menos los siguientes aspectos:
 - ◆ Antecedentes. Se indicará el planeamiento que establece la ordenación que motiva la reparcelación, así como las circunstancias, acuerdos y peculiaridades que concurran en la ordenación y que puedan influir en la reparcelación.
 - ◆ Descripción de la unidad reparcelable. Se indicará la descripción y linderos de la unidad reparcelable, así como todas las fincas registrales diferentes incluidas en la unidad con las correspondientes referencias registrales y catastrales y los titulares registrales y catastrales.
 - ◆ Criterios de aplicación a la reparcelación y que serán como mínimo los siguientes:
 - Criterios utilizados para definir y cuantificar los bienes y derechos afectados.
 - Criterios de valoración de las superficies afectadas.

- Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
 - Criterios de valoración de los usos, plantaciones y edificaciones que deban destruirse y de las cargas y gastos que corresponde asumir a los propietarios.
- b) Relación de propietarios y fincas afectadas. Deberá contener:
- ◆ La relación de los titulares de fincas que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, con los nombres y dos apellidos o razón social, DNI o CIF y domicilio.
 - ◆ Cuantía de su derecho.
 - ◆ Descripción de cada una de las fincas en las que cada propietario tiene derechos, indicando cuales son estos. La descripción de la finca se hará por transcripción de la que conste en su título de propiedad, corrigiendo la superficie conforme al resultado del levantamiento topográfico.
 - ◆ Certificación registral de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad, actualizada a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación.
- c) Propuesta de Adjudicación. Deberá contener la descripción de cada una de las fincas resultantes con el contenido mínimo siguiente:
- ◆ Designación del propietario al que se le adjudica.
 - ◆ Superficie y linderos.
 - ◆ Aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
 - ◆ Finca antigua de la que procede o derecho que da lugar a la adjudicación.
 - ◆ Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento.
 - ◆ Cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que queda gravada cada una de las fincas adjudicadas.
 - ◆ Valoración.
- d) Valoraciones y Cuenta de Liquidación. Deberá contener para cada uno de los propietarios los cálculos justificativos y la cuantificación de los siguientes aspectos:
- ◆ Valoración de cada finca adjudicada, en función del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
 - ◆ Diferencia entre el valor de las fincas adjudicadas y el que le corresponde, por la cuantía de su derecho en la reparcelación.
 - ◆ Indemnizaciones que le correspondan por las edificaciones, usos, plantaciones y otros derechos que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.
 - ◆ Gastos de Urbanización que le correspondan en función de la cuantía de su derecho.
 - ◆ Resultado general de la cuenta de liquidación como suma de los valores indicados en los puntos anteriores con el signo que corresponda. Este resultado será el que grava la finca correspondiente.
- e) Planos en los que se establecerán las determinaciones gráficas siguientes:
- ◆ Situación y emplazamiento de la unidad de ejecución para los que se utilizará como base cartográfica la misma del Plan General.
 - ◆ Plano topográfico y de estado actual a escala 1:500 en el que se indicará:
 - Delimitación de la unidad.
 - Linderos de las fincas incluidas en la unidad.
 - Edificaciones, plantaciones, infraestructuras y demás usos existentes.
 - Cuadro resumen de propietarios y fincas de cada uno de ellos con sus referencias registrales y catastrales y las superficies registrales y reales.
 - ◆ Plano de Ordenación Urbanística, correspondiente al planeamiento que se está ejecutando conteniendo todas las determinaciones con incidencia en el aprovechamiento urbanístico de las fincas resultantes, que tendrá como base cartográfica el plano topográfico y de estado

actual.

- ◆ Plano de adjudicación de fincas, a escala 1:500 sobre la base cartográfica del plano topográfico en el que se indicarán:
 - Linderos de cada finca resultante.
 - Superficie de cada finca resultante.
 - Cuadro resumen de la adjudicación en el que se indicará la relación de propietarios y las fincas que se le adjudican con su superficie y aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
- ◆ Plano superpuesto de los de estado actual y adjudicación a escala 1:500 y el cuadro resumen con la relación de propietarios, superficie aportada por cada uno de ellos, cuota de participación en la reparcelación obtenida a partir de la superficie aportada, aprovechamiento asignado, diferencia entre el aprovechamiento correspondiente y el asignado y cuota corregida deducida del aprovechamiento asignado.

Art. 4.2.3. Efectos de la reparcelación

La aprobación del proyecto de reparcelación producirá los efectos indicados en el artículo 102.2 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.

Sección Segunda. Proyectos de Urbanización

Art. 4.2.4. Objeto y contenido

- 1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, en lo que se refiere a la ejecución de las obras de infraestructuras e implantación de los servicios previstos en el Plan General o en su planeamiento de desarrollo.
- 2.- Los proyectos de urbanización, cuando se refieran a unidades de ejecución completas, incluirán la ejecución de las obras precisas para las conexiones con los servicios generales de la ciudad.
- 3.- No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de edificación ni modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan.

Art. 4.2.5. Clases de proyectos de urbanización

- 1.- Los proyectos de urbanización podrán ser de las siguientes clases:
 - a) Proyectos de Obras de Urbanización, en suelo urbano consolidado, cuya finalidad es la mejora, reparación o renovación de infraestructuras o servicios ya existentes que resulten necesarios para la edificación de solares, que pueden ser incorporados en los proyectos de edificación como complementarios de estos.
 - b) Proyectos de Obras Públicas de Urbanización, para la ejecución de obras de urbanización en ámbitos en los que el planeamiento urbanístico no haya delimitado unidades de ejecución ni el Ayuntamiento haya previsto delimitarlas.
 - c) Proyectos de Urbanización, cuya finalidad es la ejecución de las obras de urbanización previstas por los instrumentos de planeamiento en unidades de ejecución completas.
- 2.- El contenido de los proyectos de urbanización podrá abarcar todos o algunos de los siguientes tipos de obras:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de redes viarias, incluidas las calzadas, las aceras y los bordillos de separación.
- c) Instalaciones para riego.
- d) Redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.
- e) Redes de abastecimiento de agua e hidrantes de incendios.
- f) Redes de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones y telecomunicaciones.
- h) Acondicionamiento de espacios de uso y dominio público, incluyendo jardinería y mobiliario urbano.
- i) Alumbrado público.
- j) Señalización de la red pública viaria.
- k) Red de gas.

Art. 4.2.6. Documentación de los proyectos de urbanización

- 1.- El contenido de los Proyectos de Urbanización, cuya finalidad sea la implantación de las infraestructuras y servicios en el ámbito de unidades de ejecución se desarrollará en los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva y justificativa que incluirá como mínimo los siguientes conceptos:
 - ◆ Antecedentes administrativos, con mención al planeamiento que desarrolla la unidad de ejecución de que se trate y el estado de tramitación, así como cualquier otro antecedente de interés.
 - ◆ Estado actual de los terrenos de la unidad de ejecución.
 - ◆ Descripción de las obras de urbanización incluidas en el Proyecto.
 - ◆ Características generales de los materiales a emplear en las principales unidades de obra.
 - ◆ Criterios utilizados para el cálculo de los precios de las unidades de obra.
 - ◆ Plazo de ejecución y programación de las obras
 - ◆ Previsiones sobre mantenimiento durante el periodo de garantía.
 - ◆ Propuesta de clasificación del contratista, en su caso.
 - ◆ Resumen del presupuesto.
 - ◆ Declaración de obra completa y conclusiones
 - b) Anejos que como mínimo serán los siguientes:
 - ◆ Antecedentes urbanísticos y datos previos.
 - ◆ Cartografía y topografía empleada.
 - ◆ Geología y geotecnia del ámbito (en los casos que se requiera).
 - ◆ Coordinación con otros organismos y Compañías de Servicios.
 - ◆ Trazado de viales.
 - ◆ Movimiento de tierras y estudio de firmes y pavimentos.
 - ◆ Cálculos justificativos del dimensionamiento de cada una de las infraestructuras previstas. Para la red de alumbrado, además de los cálculos eléctricos se incluirán los luminotécnicos que justifiquen los niveles de iluminación necesarios.
 - ◆ Cálculos estructurales, en su caso.
 - ◆ Ordenación estética y paisajística.
 - ◆ Justificación de cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas.
 - ◆ Programa de trabajo y Plan de etapas.
 - ◆ Plan de Control de Calidad.
 - ◆ Justificación de la propuesta de clasificación del contratista, en su caso.
 - ◆ Estudio de Seguridad y Salud.

c) Planos, que como mínimo serán los siguientes:

- ◆ Situación y Emplazamiento.
- ◆ Delimitación de la Unidad o Polígono.
- ◆ Topográfico y estado de los terrenos, incluyendo las redes de servicio y de comunicaciones existentes en las proximidades.
- ◆ Planta General de la Urbanización con el desarrollo de detalle del instrumento de planeamiento correspondiente con el contenido siguiente:
 - Viales y aparcamientos.
 - Espacios libres y zonas de cesión al Ayuntamiento.
 - Espacios privados.
- ◆ Red Viaria con el contenido siguiente:
 - Planta general con el contenido siguiente:
 - Tipos de pavimentos previstos.
 - Ancho de calzadas acotado.
 - Ancho de aceras acotado.
 - Situación de alcorques.
 - Pasos de peatones.
 - Aparcamientos.
 - Perfiles longitudinales con el contenido siguiente:
 - Perfil del terreno.
 - Perfil de la calle por el eje.
 - Situación de los entronques con otras calles.
 - Distancias al origen.
 - Distancias entre perfiles.
 - Cota de desmonte o terraplén resultante.
 - Pendiente de cada tramo.
 - Perfiles transversales del movimiento de tierras, que representen secciones perpendiculares al eje de cada viario, separados entre si las distancias necesarias para definir con exactitud el estado del terreno inalterado y el resultante del movimiento de tierras sobre los que se representará:
 - Línea del terreno en su estado natural en un ancho suficiente para abarcar la franja de actuación.
 - Línea del estado final, una vez ejecutado el movimiento de tierra.
 - Línea que represente el paquete de firme.
 - Superficies de desmonte y/o terraplén.
 - Secciones tipo y detalles que como mínimo detallarán:
 - Sección tipo de cada tramo de calle que presente diferencias en planta.
 - Sección tipo estructural de la calzada.
 - Sección tipo estructural de acera.
 - Detalle de bordillo.
 - Detalle de baldosa tipo y de cruce.
 - Detalle de ejecución de cruces de peatones.
 - Detalles de alcorques.
- ◆ Red de abastecimiento e hidrantes contra incendios conteniendo:
 - Planta general incluyendo situación de pozos de registro y válvulas o piezas

especiales y diámetro y timbraje de cada ramal.

- Secciones tipo y detalles de la red que como mínimo determinarán:
 - Sección tipo de zanja.
 - Pozos de registro.
 - Piezas especiales e hidrantes.
 - Sección transversal de calle, indicando la situación relativa de cada una de las redes de servicio.
 - Acometida a la red.
- Definición geométrica y estructural de depósitos de abastecimiento, en su caso.
- Otras instalaciones, en su caso
- ◆ Red de saneamiento y de pluviales si procede, conteniendo:
 - Trazado en planta incluyendo, situación de pozos de registro y cámaras de descarga, en su caso, diámetro y tipo de material de cada uno de los ramales.
 - Perfiles longitudinales de cada ramal de la red de saneamiento y pluviales conteniendo:
 - Perfil del terreno.
 - Perfil de la conducción referido al correaguas.
 - Situación de cada pozo de registro.
 - Entronques a salidas previstas.
 - Distancias al origen del perfil.
 - Distancias entre perfiles.
 - Cota de desmonte o terraplén resultante.
 - Pendiente de cada tramo.
 - Detalles de saneamiento conteniendo:
 - Sección tipo de zanja, con el detalle de tubería.
 - Pozos de registro.
 - Cámara de descarga.
 - Sección transversal de calle indicando la situación relativa de cada una de las redes de servicio.
 - Acometida a la red.
- ◆ Red de Media Tensión y Centros de Transformación que deberá definir:
 - Trazado en planta de la red de Media Tensión debiendo determinarse gráficamente:
 - Trazado en planta de la red de M.T. determinando diámetro y número de canalizaciones y secciones y tipo de conductor por cada tramo.
 - Conexión a puntos de entronque.
 - Situación de las arquetas de registro.
 - Situación de los C.T.
 - Detalles con el contenido siguiente:
 - Sección tipo de zanja y canalización de M.T.
 - Detalle de pozos de registro.
 - Centros de Transformación. Obra Civil.
 - Esquemas eléctricos de la red y de los Centros de Transformación
- ◆ Red de distribución de energía eléctrica en B.T., Planta, conteniendo:
 - Trazado en planta de la red de Baja Tensión debiendo determinarse gráficamente:
 - Trazado en planta de la red de B.T. determinando diámetro y número de canalizaciones por cada tramo y secciones y tipo de conductor por cada circuito.

- Situación de arquetas de registro.
- Puntos de acometida con previsión de cargas en cada una de ellas.
- Esquemas vectoriales de los circuitos de B.T.
- Detalles de la red de B.T., con el contenido siguiente:
 - Sección tipo de zanja bajo acera.
 - Sección tipo de zanja en cruces.
 - Detalle de canalizaciones bajo acera y en cruces.
 - Detalles de arquetas de registro y de acometidas.
- ◆ Alumbrado público desarrollando en los planos necesarios el contenido siguiente:
 - Trazado en planta de la red de Alumbrado Público debiendo determinarse gráficamente:
 - Situación y características de cada punto de luz.
 - Trazado de los circuitos eléctricos.
 - Situación de las arquetas de registro.
 - Situación del cuadro de control y medida.
 - Esquemas vectoriales de los circuitos de alumbrado.
 - Detalles de alumbrado público, con el contenido siguiente:
 - Sección tipo de zanja para canalizaciones bajo acera.
 - Sección tipo de zanja en cruces.
 - Detalle de canalizaciones.
 - Detalle de arquetas de registro.
 - Detalle de báculos y brazos.
 - Detalles de luminarias incluso curvas isolux e isocandelas.
 - Esquemas eléctricos del cuadro de control y medida.
 - Sección tipo de calle conteniendo la situación de los distintos servicios.
- ◆ Red de telecomunicaciones que desarrollará, en los planos necesarios, el contenido siguiente:
 - Trazado en planta de la red de telefonía y cable, en su caso, debiendo determinar gráficamente:
 - Trazado en planta de la red prevista indicando para cada tramo y servicio el diámetro y número de canalizaciones.
 - Situación de las arquetas de registro y características de cada una de ellas.
 - Detalles de la red, con el contenido siguiente:
 - Secciones tipo de zanja y canalizaciones indicando materiales.
 - Cámaras de Registro y Arquetas.
- ◆ Red de gas, en su caso, con el contenido siguiente:
 - Trazado en planta.
 - Detalles de ejecución.
- ◆ Jardinería y mobiliario urbano, con el contenido siguiente:
 - Planta de jardinería.
 - Planta de mobiliario urbano.
 - Detalles de mobiliario y jardinería.
- ◆ Red de riego, con el contenido siguiente:
 - Planta general incluyendo situación y características de elementos de distribución, arquetas de derivación, válvulas, piezas especiales y diámetro, material y timbraje de cada ramal.
 - Secciones tipo y detalles de la red que como mínimo determinarán:
 - Sección tipo de zanja y canalizaciones bajo calzada, acera y zonas ajardinadas.

- Arquetas de registro.
 - Piezas especiales.
 - Acometida a la red.
 - Caseta y depósito de riego, en su caso, que deberá incluir:
 - Detalles de ejecución de caseta y depósito.
 - Esquema de las instalaciones hidráulicas.
 - Esquema de las instalaciones eléctricas y automatismos, en su caso.
 - ◆ Señalización urbana.
- d) Pliego de Condiciones Técnicas, conteniendo:
- ◆ Prescripciones Generales y Descripción de las Obras. En este capítulo se indicará al menos el objeto del Pliego, las disposiciones técnicas a tener en cuenta, los documentos que definen las obras, dirección e inspección de las obras, permisos y licencias, medidas de seguridad, programación de las obras, responsabilidades del contratista, plazos de ejecución, recepciones y plazos de garantía.
 - ◆ Condiciones que han de cumplir los materiales a emplear.
 - ◆ Ejecución y Control de las Obras.
 - ◆ Medición y abono de las unidades de obra.
- e) Presupuesto de las Obras, conteniendo:
- ◆ Mediciones.
 - ◆ Cuadro de Precios.
 - ◆ Presupuestos Parciales si procede.
 - ◆ Presupuesto General.

Art. 4.2.7. Tramitación de los Proyectos de Urbanización

- 1.- Los Proyectos de Obras de Urbanización, complementarios de la edificación, definidos en el apartado 1.a) del Art. 4.2.5 de estas Normas, formarán parte del proyecto de edificación y se autorizarán conjuntamente con éste, debiendo constar en el expediente los informes de las empresas u organismos responsables de los servicios cuya modificación se propone.
- 2.- Los Proyectos de Obras Públicas de Urbanización, promovidos por el Ayuntamiento, definidos en el apartado 1.b) del Art. 4.2.5 de estas Normas, se tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas como cualquier obra pública.
- 3.- Corresponde a la Alcaldía-Presidencia, u órgano en quien delegue, la resolución de los expedientes para la autorización de las obras definidas en los Proyectos de Urbanización, cuya finalidad es la ejecución del planeamiento urbanístico en una unidad de ejecución completa, definidos en el apartado 1.c) del Art. 4.2.5 de estas Normas. La resolución será adoptada previo informe de:
 - a) Organismos sectoriales, en el supuesto de que las obras afecten su zona de influencia.
 - b) Compañías o empresas de servicios con competencias en las infraestructuras que se pretenden implantar.
 - c) Autorización de las instalaciones eléctricas previstas, por el organismo autonómico competente.
 - d) Servicios Técnicos Municipales.
- 4.- La resolución aprobatoria de los Proyectos de Urbanización a que se refiere el número 3 anterior, no podrá adoptarse hasta que no haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.
- 5.- No podrán autorizarse el inicio de las obras de urbanización sin que previamente se haya

aportado el nombramiento de la Dirección Técnica de las Obras, los datos de identificación de la empresa encargada de su ejecución, y se haya efectuado la comprobación del replanteo de los ejes del viario conforme al procedimiento previsto en el Art. 5.2.46 de estas Normas.

Art. 4.2.8. Recepción del las obras de urbanización

- 1.- La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo establecido en el artículo 154 de la LOUA y a las determinaciones contenidas en los números siguientes.
- 2.- Finalizadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución, el promotor de las obras solicitará la recepción acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios mediante certificados emitidos por las mismas.
- 3.- Dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la solicitud, la Administración procederá a la inspección de las obras de urbanización. Si hubieran sido ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente y se encuentran en perfectas condiciones se levantará acta de recepción de las obras, que firmarán el Promotor, el Director de las obras, el Alcalde o Concejal-Delegado, el Técnico Municipal responsable del seguimiento y el Secretario de la Corporación, haciéndose cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras desde el momento de la firma de dicha acta.
- 4.- Podrán efectuarse recepciones parciales de los servicios o infraestructuras que entren en funcionamiento.
- 5.- Pasado el período de garantía de 1 año desde la recepción de todas las infraestructuras y servicios, si no se han detectado deficiencias achacables a vicios ocultos, se procederá a la devolución de la fianza o aval que se hubiera presentado como garantía de ejecución de las obras de urbanización.
- 6.- Si durante el período de garantía de 1 año desde la recepción de las obras, aparecieran vicios ocultos, deberá el promotor proceder a su reparación, no devolviéndose la fianza hasta tanto queden en las condiciones previstas en el proyecto.

Capítulo 4. 3 . - La Ejecución de las Dotaciones

Art. 4.3.1. Ejecución de los Sistemas Generales

- 1.- Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse:
 - a) Por cesión gratuita al Ayuntamiento, como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de ejecución en la que estén incluidos o adscritos, cuando se produzca el desarrollo urbanístico del ámbito de planeamiento de que se trate dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios mediante la reparcelación, en los sistemas de cooperación y compensación.
 - b) Por expropiación en los supuestos previstos en el artículo 140 de la LOUA y conforme al procedimiento establecido en el artículo 161 y sucesivos de la referida ley o disposiciones que lo sustituyan o complementen. El Ayuntamiento, una vez terminado el procedimiento expropiatorio, será titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda al sistema general.
 - c) Por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en el sector al que estén adscritos o incluidos, y de acuerdo con las condiciones y el procedimiento establecido en el Artículo 141 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.
- 2.- Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, serán ejecutadas:
 - a) Por los propietarios de la unidad de ejecución en la que estén incluidos o adscritos conjuntamente con las restantes obras de urbanización, si así se ha establecido en la ficha del sector o ámbito de planeamiento correspondiente.

- b) Por el Ayuntamiento o Administración pública establecida expresamente en la ficha del sector o ámbito de planeamiento correspondiente

Art. 4.3.2. Ejecución de las dotaciones locales

- 1.- Los terrenos destinados a dotaciones locales podrán obtenerse:
 - a) Por cesión gratuita como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de ejecución, dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios mediante la reparcelación en los sistemas de cooperación y compensación.
 - b) Por expropiación en los supuestos previstos en el artículo 140 de la LOUA y conforme al procedimiento establecido en el artículo 161 y sucesivos de la referida ley o disposiciones que lo sustituyan o complementen. El Ayuntamiento, una vez terminado el procedimiento expropiatorio, será titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda a la dotación local.
- 2.- En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.
- 3.- Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, serán ejecutadas por los propietarios de la unidad de ejecución en la que estén incluidas conjuntamente con las restantes obras de urbanización.

Capítulo 4.4.- Otras Formas de Ejecución

Art. 4.4.1. Actuaciones Urbanísticas no Integradas

Cuando el planeamiento urbanístico no haya previsto la ejecución en ámbitos definidos mediante la delimitación de unidades de ejecución, la obtención del suelo preciso para las dotaciones y la ejecución de las obras de urbanización necesarias serán llevadas a cabo en la forma prevista en el artículo 143 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

Art. 4.4.2. Áreas de gestión integrada

- 1.- El Plan General no ha determinado áreas de gestión integrada, no obstante si durante su vigencia fuese necesario su establecimiento, este podrá realizarse por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución establecido en el artículo 106 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.
- 2.- Los supuestos en los que proceda el establecimiento de las áreas de gestión integrada, así como los efectos de su determinación y las formas de actuación que procedan se llevarán a cabo según lo establecido en los artículos 144 y siguientes de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

TÍTULO 5 . NORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

Capítulo 5.1.- Información Urbanística

Art. 5.1.1. Consultas urbanísticas

- 1.- Los principios generales de la publicidad del planeamiento, han quedado establecidos en el Art. 1.2.3. de estas Normas, es objeto de regulación, en este capítulo, las formas de acceso a la información urbanística a la que tiene derecho todos los ciudadanos.
- 2.- Todo administrado tiene derecho a tomar vista por sí mismo y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo, depositados en los registros administrativos de los instrumentos de planeamiento, en los lugares y condiciones que a tal efecto sean fijadas por el Ayuntamiento o por la Consejería competente en materia de urbanismo, si se trata del registro de dicha Consejería. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.
- 3.- Se podrán formular consultas previas a la solicitud de licencias urbanísticas, sobre las características y condiciones de fincas determinadas. Las consultas podrán ser formuladas de forma verbal o por escrito y si se estima oportuno acompañado de croquis suficientemente definido para su comprensión.

Art. 5.1.2. Informes urbanísticos

- 1.- Los particulares podrán solicitar copia de los documentos de los instrumentos de planeamiento al registro administrativo, estas copias acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.
- 2.- Igualmente, los particulares podrán solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La solicitud deberá identificar la finca, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias que de hecho concurren. Para ello se deberá acompañar plano perteneciente a plano de ordenación del Plan General, o bien la denominación oficial precisa de la unidad de planeamiento o sector objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de consulta fuesen precisos.
- 3.- La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General, o en su caso, por el Plan Parcial o Plan Especial si estuviese aprobado.
- 4.- El valor de la información urbanística se entenderá sin perjuicio de ulteriores subsanaciones de errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en cuestión, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Art. 5.1.5. Cédulas urbanísticas

- 1.- La cédula urbanística tiene por objeto acreditar, en la fecha de su emisión, el régimen urbanístico de aplicación a un terreno determinado. Las cédulas se expedirán a solicitud por escrito de los interesados, acompañando plano de emplazamiento de las fincas y cuantos otros datos de localización sean requeridos por los servicios municipales.

- 2.- La cédula urbanística expresará el aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se encuentre, así como el grado de adquisición de facultades urbanísticas.
- 3.- El valor de las cédulas se entenderá sin perjuicio de ulteriores subsanaciones de errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Capítulo 5.2.- Licencias Urbanísticas

Sección Primera. Condiciones generales.

Art. 5.2.1. Solicitud de licencias

- 1.- Las solicitudes se formularán dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellido, domicilio y teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.
 - b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
 - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que se solicita la licencia.
 - d) Las demás circunstancias que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
 - e) Lugar y fecha.
- 2.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
- 3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos, que según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente, en concepto de depósito previo.

Art. 5.2.2. Contenido de la licencia

- 1.- Cuanto se dispone en las Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
- 2.- Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- 3.- 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. En cualquier caso, el promotor, el empresario constructor o el técnico director de las obras, podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.
- 4.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante

el cual se formalice o notifique la licencia.

- 5.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.
- 6.- Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa.

Art.5.2.3. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de obra

- 1.- Presentado a trámite el proyecto de obras, si éste se ajustase a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Normas, se otorgará la licencia municipal.
- 2.- Cuando en los informes de los Servicios Técnicos Municipales o en los de organismos que hubiesen informado la solicitud de licencia, se observaran deficiencias, se notificarán al interesado para que las subsane dentro de plazo no superior a 15 días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud.
- 3.- Para que sea efectiva la subsanación de deficiencias, será preciso aportar los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados y con clara expresión de los que se rectifican y sustituyen, en número equivalente al de ejemplares exigidos, no siendo válida la simple personificación por comparencia.

Art.5.2.4. Silencio administrativo

Se aplicará en la forma y condiciones que se establezca en la legislación que lo regule en cada momento.

Art. 5.2.5. Responsabilidad derivada del otorgamiento de las licencias

- 1.- Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser utilizadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- 2.- En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de la misma.

Art. 5.2.6. Plazos de vigencia de las licencias

- 1.- La Administración Urbanística Municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos, sin derecho a indemnización, las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando las obras no se hubieren iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de seis meses. Las obra menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente, se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número anterior. La

- demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de tres meses.
- b) Si Una vez comenzadas las obras, quedaren interrumpidas por un período superior a seis meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de seis meses.
- c) Por incumplimiento del plazo de vigencia contenido en la concesión de la licencia.
- 2.- Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En ningún caso la vigencia de la licencia podrá ser superior a treinta y seis meses, a contar desde la fecha de su notificación.
- 3.- Podrán concederse prórroga de la vigencia de las licencias, por una sola vez, y por un plazo no superior al inicialmente concedido, previa solicitud expresa por el interesado antes de la conclusión de los plazos inicialmente concedidos, y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la petición de la prórroga. La concesión de la prórroga devengará Tasas Municipales por el importe de la totalidad de las obras objeto de la Licencia Municipal de Obras. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas.
- 4.- La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
- 5.- La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva Licencia Municipal de Obras. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de la caducidad sin que se haya solicitado la nueva Licencia Municipal de Obras o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para la ejecución por sustitución en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Art. 5.2.7. Obligaciones del titular de la licencia

- 1.- La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las Ordenanzas, a lo siguiente:
- a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, basándose en las Condiciones Generales de Urbanización.
- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
- 2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario,

previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Art. 5.2.8. Plazo de resolución de la licencia solicitada

- 1.- Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Obras e instalaciones menores.
 - c) Primera ocupación-utilización de los edificios.
 - d) Tala de árboles.
 - e) Construcción de Invernaderos.
- 2.- Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.
- 3.- En cualquiera de los casos contemplados en los casos precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.
- 4.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, del Plan general y de los Planes, Normas y Proyectos que se aprueben en desarrollo de estas.
- 5.- El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedarán suspendidos:
 - a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrando debidamente o aportando documentos omitidos.
 - b) Durante el período concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto presentado.
 - c) Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.
 - d) Durante el plazo que sea legal para la emisión de informes sectoriales o por parte de Administraciones ajenas al Ayuntamiento, de ser estos necesarios.

Art.5.2.9. Transmisión de licencias de obras y apertura de actividades

- 1.- Las licencias de obra serán transmisibles. Para ello se deberá solicitar en escrito dirigido al Ayuntamiento, suscrito por el titular de la licencia y por el interesado en la transmisión, subrogándose el nuevo titular de la licencia en todos los derechos y obligaciones que conlleve la licencia transmitida.
- 2.- Si las obras se hallasen en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.
- 3.- Las licencias de apertura de establecimientos serán transmisibles, con las siguientes condiciones:
 - a) La actividad deberá cumplir con las condiciones de protección contra incendios y de ruidos en vigor en el momento de solicitarse el cambio de titularidad.

- a) En el caso de que la actividad no se ajuste a las citadas normativas, será condición previa para otorgar el cambio de titularidad, la adecuación de la actividad a la normativa de protección contra incendios y de ruidos en vigor.

Sección Segunda. Actividades sujetas a licencia

Art. 5.2.10. Actos de edificación sujetos a licencia

- 1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, todos los actos de construcción, edificación, instalación y usos del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, conforme a lo establecido en el artículo 169 de la LOUA y artículo 1 del RDU, o disposiciones que la sustituyan o complementen.
- 2.- La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación aplicable en cada caso, para las Administraciones Públicas. En este último caso, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 170 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.
- 3.- No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere el artículo 158 de la L.O.U.A.
- 4.- La sujeción a la previa licencia municipal, alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Órganos para estatales, con independencia de que precisen autorización previa del órgano administrativo correspondiente. No están sujetas a Licencia Municipal de Obras los siguientes actos promovidos por la Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal:
 - a) Las obras públicas ordinarias incluidas en actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.
 - b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un ámbito municipal.

Art. 5.2.11. Licencias urbanísticas

- 1.- Las licencias urbanísticas reguladas en las presentes Normas comprenden los siguientes tipos:
 - a) De parcelación.
 - b) De obras de edificación de nueva planta y de ampliación o modificación de edificaciones existentes.
 - c) De movimiento de tierras.
 - d) De actividades e instalaciones.
 - e) De primera ocupación.
 - f) De demolición.
 - g) De cambio de uso.
 - h) De obras menores.
 - i) De usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 53.1 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.
- 2.- También estarán sometidos a previa licencia los vallados, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones, las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo, la colocación de

carteles de propaganda visibles desde la vía pública y en general todos los actos señalados en el presente Plan General.

- 3.- Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Sección Tercera. Licencias de Parcelación

Art. 5.2.12. Sujeción a licencia

- 1.- Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el Art. 3.5.1 de estas Normas.
- 2.- Las licencias de parcelación urbanística se entenderán concedidas con los acuerdos de aprobación del proyecto de reparcelación que las contenga.
- 3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate, con las excepciones establecidas en el artículo 68 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.
- 4.- Podrá tramitarse conjuntamente con el planeamiento de desarrollo urbanístico, la parcelación de todo el ámbito del Plan, entendiéndose concedida la licencia de parcelación con la aprobación del plan correspondiente, con independencia de las adjudicaciones resultantes de la reparcelación.
- 5.- Las modificaciones de parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.
- 6.- Declaración de innecesariedad de licencia para segregación de terrenos en suelo no urbanizable, o licencia de segregación
- 7.- Los documentos mínimos que deben acompañar a la solicitud son:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la segregación propuesta.
 - b) Plano de situación referido a la cartografía del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Rioja.
 - c) Plano de la totalidad de la finca matriz, acotado y superficiado donde se indiquen los caminos, obras e instalaciones existentes en la finca.
 - d) Plano de la finca a segregar, acotado y superficiado.
 - e) Si la parcela a segregar se pretende agregar a otra existente colindante, deberá aportarse plano de esta finca indicando su estado actual y final después de la agregación.
 - f) Nota simple (original y actualizada en fecha), expedida por el Registro de la Propiedad donde figure inscrita la finca. Si se pretende posterior agregación a otra finca colindante, deberá aportarse también nota simple de esta finca.
 - g) Certificado expedido por el Catastro de Rústica acreditativo de que la finca o fincas son de regadío ó seco.
 - h) Todos los planos deberán realizarse por técnico competente y se presentarán con el visado del Colegio Oficial correspondiente.

Art. 5.2.13. Actos que requieren licencia de parcelación

- 1.- Estarán sometidos a licencia de parcelación, todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el artículo anterior.
- 2.- En suelo urbano se considerarán parcelas existentes las que consten en el plano parcelario y

en cualquier caso los terrenos que forman fincas registrales independientes.

- 3.- No requiere obtención de licencia de parcelación, debiendo declararse su innecesariedad, las segregaciones de terrenos en suelo urbano o urbanizable, cuando la división venga impuesta por el Plan General por incluir un terreno en diferentes unidades de ejecución o por tratarse de fincas registrales parcialmente incluidos en suelos sometidos a diferente régimen urbanístico.

Art. 5.2.14. Efectos de las licencias de parcelación

- 1.- La licencia de parcelación autoriza a construir como fincas independientes las resultantes del correspondiente Proyecto de Parcelación.
- 2.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.
- 3.- Los Notarios no podrán autorizar ni los Registradores inscribir, escritura pública alguna en la que se contengan actos de parcelación sin la preceptiva licencia municipal.
- 4.- En la resolución por la que se otorguen licencias de parcelación o se declare la innecesariedad de la misma, se incluirá una condición de caducidad, que será operativa sin necesidad de acto aplicativo alguno, en el supuesto de que el titular de la licencia no presente en el Ayuntamiento la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, en la forma prevista en el artículo 66 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.

Sección Cuarta. Licencias de obras

Art. 5.2.15. Necesidad de licencia de obras

Requiere licencia urbanística de obras las de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

Art. 5.2.16. Señalamiento de alineaciones y rasantes

- 1.- El administrado, bien por petición propia, o bien para cumplir los requisitos establecidos en las licencias de obra, previo al inicio de éstas, solicitará del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca de su propiedad.
- 2.- La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca referido al plano de ordenación del Plan General, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. Excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de plano a escala 1:500.
- 3.- El Ayuntamiento exigirá el señalamiento de alineaciones como requisito previo para el otorgamiento de licencias de obras de nueva construcción.
- 4.- El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y espacio libre, cuando proceda, se ajustará a los siguientes requisitos:
 - a) El pago de los derechos o tasas correspondientes.
 - b) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

- 5.- Previo al comienzo de obra el Ayuntamiento fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.
- 6.- Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquel. Si personado el funcionario designado en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo b) del número 4 de este mismo artículo, se declarará fallido al acto, por causas imputables al administrado, con pérdida de los derechos correspondientes.
- 7.- En otro caso, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.
- 8.- El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo del Ayuntamiento. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

Art. 5.2.17. Licencias de obras de edificación

- 1.- Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:
 - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.
 - b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, si se hubiera efectuado tal consulta.
 - c) Proyecto técnico con visado colegial y nombramiento de la dirección técnica de las obras.
 - d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.
 - e) Si las obras corresponden a ampliación o reforma se justificará mediante copia de escritura y certificación catastral la existencia del estado actual de la edificación.
- 2.- La concesión de licencia de obras, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:
 - a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.
 - b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas, así como presentación de fianza y compromisos, en concepto de mantenimiento y/o ejecución de dichas infraestructuras, conforme a lo previsto en los artículos 54, 55 y 56 de la LOUA y 40 y 41 del RGU o disposiciones que lo sustituyan o complementen.
 - c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.
 - d) Obtención de licencia de apertura, si así 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. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.
 - e) Autoliquidación anticipada de las tasas e impuestos municipales procedentes.
- 3.- El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de

instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos indicados en los Art. 5.2.23 y siguientes, según la clase de obra de que se trate.

- 4.- Cuando las obras proyectadas afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en los artículos correspondientes, deberán aportarse los que establecen las Ordenanzas que regulan los aspectos de seguridad de la construcción.
- 5.- Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo de Protección del Patrimonio, o situado en el entorno de edificios catalogados, así como en las obras de nueva construcción en este último supuesto, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en la Normativa específica de aplicación.
- 6.- De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no podrá concederse licencia de obras sin que previamente se haya obtenido la licencia de apertura.

Art.5.2.18. Licencias de obras de edificación con eficacia diferida

- 1.- La licencia de obras de edificación podrá concederse sobre proyectos básicos cuando pueda determinarse que el proyecto presentado se ajusta y cumple todos los artículos de las presentes normas que le sean de aplicación, así como las normas sectoriales, estatales, autonómicas o municipales que existan o en su momento puedan existir, para garantizar la adecuación del proyecto a la normativa vigente. En otro caso, será necesaria la presentación de todos los documentos necesarios para la comprobación de tales extremos y que correspondan al proyecto de ejecución.
- 2.- La eficacia de las licencias sobre proyectos básicos quedarán suspendidas y condicionadas a la posterior obtención del permiso de inicio de obras una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
- 3.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de 6 meses, caducando a todos los efectos si antes de finalizar dicho plazo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.
- 4.- El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con carácter general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Art.5.2.19. Licencias de demolición

- 1.- En la zona del núcleo de Rioja no se concederá licencia de demolición de una edificación si no va acompañada del proyecto de obra nueva que la sustituya, salvo en el caso de ruina inminente o que quede suficientemente justificada la necesidad de demolición de la edificación.
- 2.- Las licencias de demolición de edificaciones se concederán previa solicitud del interesado, debiendo acompañar la documentación indicada en el Art. 5.2.23.
- 3.- El periodo de vigencia de las licencias de demolición será de 6 meses, a contar desde la fecha de su comunicación. Estas licencias podrán prorrogarse una sola vez por 3 meses más.
- 4.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la

licencia en el plazo de 48 horas siguientes, con abono de los derechos que procedan. Los técnicos municipales, podrán exigir la realización de apeos u obras que estimen necesarias.

- 5.- El solar resultante de una demolición, deberá vallarse en las condiciones establecidas en este Plan General.
- 6.- En todo caso, antes de iniciar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si procediera adoptar medidas de precaución especiales.

Art.5.2.20. Licencias de apeos y apuntalamiento

- 1.- Estará sujeto a licencia, los apuntalamientos y apeos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de los edificios.
- 2.- Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.
- 3.- En todo caso, antes de iniciar un apeo o apuntalamiento importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si procediera adoptar medidas de precaución especiales.
- 4.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.
- 5.- Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

Art.5.2.21. Licencia de vallado de obras

- 1.- Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra y ocupación de vía pública en su caso, las cuales no se concederán en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra a ejecutar, o simultáneamente con ésta.
- 2.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, de materiales opacos que ofrezcan seguridad y conservación decorosa. Esta valla se situará a una distancia de 2,50 metros como máximo de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 metros de ancho, y si esto no fuera posible, se reservará un paso con un mínimo de 1,20 metros y un Máximo de 2,00 metros en la calzada para paso de los peatones, debidamente protegido y señalizado.
- 3.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a 1,20 metros para paso de peatones, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla.
- 4.- Se ordenará la desaparición total de la valla en el momento en que terminen los trabajos indispensables de la planta baja, continuando los trabajos en las plantas superiores previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca la debida seguridad para el tránsito en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
- 5.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque, con un operario que advierta del peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen,

podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

- 6.- En las zonas en que por ordenanza sea obligatorio el retranqueo de la edificación, la valla se colocará haciéndola coincidir con la alineación oficial. No será obligatoria cuando se encuentre construido el cerramiento definitivo.
- 7.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o saliente de las vallas.
- 8.- La instalación de las vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra y por el período que se autorice para la ocupación de la vía pública que preceptivamente deberá solicitarse.
- 9.- En cualquier caso, deberán adoptarse las medidas de seguridad necesarias, tales como redes, voladizos, etcétera, para garantizar que los objetos o materiales procedentes de la obra no puedan alcanzar a los viandantes.

Art. 5.2.22. Licencias de grúas - torre

- 1.- La instalación y funcionamiento de las grúas-torre están sujetas a previa obtención de licencia. Será requisito para su obtención que previamente se haya concedido la correspondiente a las obras a ejecutar.
- 2.- Junto con la solicitud de instalación y funcionamiento, se acompañará la siguiente documentación:
 - a) Proyecto de instalación firmado por técnico competente y visado colegial. El proyecto llevará el contenido mínimo exigible en la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM 2 o disposiciones que la sustituyan o complementen.
 - b) Copia compulsada del seguro en vigor de Responsabilidad Civil de la empresa instaladora, en la cuantía mínima que establece la ITC-MIE-AEM 2 o disposiciones que la sustituyan o complementen.
 - c) Copia compulsada del certificado de fabricación de la grúa.
 - d) Copia compulsada del documento justificativo de haberse llevado a cabo la inspección periódica oficial de la grúa, la cual deberá ser favorable como requisito para conceder la licencia.
- 3.- Una vez obtenida la licencia de instalación de la grúa, para obtener la de funcionamiento, el interesado deberá presentar:
 - a) Copia compulsada de seguro en vigor de Responsabilidad Civil de la empresa usuaria de la grúa.
 - b) Hoja de puesta en marcha de la grúa, firmado por la empresa instaladora y la conformidad del usuario, en las condiciones que establece la ITC.
- 4.- Las grúas se instalarán preferiblemente en los solares sin edificar o en el que sea objeto de edificación. Excepcionalmente se admitirá la instalación en la vía pública, cuando no sea posible en los lugares anteriores, con las condiciones siguientes:
 - a) La concesión será discrecional, supeditado a la importancia del tráfico que soporte la calle y de otros factores que puedan tenerse en cuenta. En determinadas calles que sean ejes principales de comunicación o soporte de actividades comerciales de importancia para el municipio, no se concederá licencia para la ocupación de la calle con grúas. Tampoco se permite la ocupación de las plazas públicas o zonas verdes existentes con grúas.
 - b) No se podrá ocupar un ancho de calle mayor al 50% del de ésta, y se prohíbe el corte total del tráfico rodado o peatonal.
- 6.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección técnica de las obras.
- 7.- Se prohíbe expresamente el transporte de materiales y similares suspendidos de la grúa, por encima de los edificios habitados, calles públicas, zonas verdes y equipamientos públicos. Estas condiciones se harán constar en las licencias de funcionamiento.

8.- En todo caso se estará a criterio del técnico municipal la decisión sobre la ubicación de la grúa.

Sección Quinta. Proyectos de edificación

Art. 5.2.23. Definición de proyecto de edificación

- 1.- Son objeto de los proyectos de edificación todas aquellas obras y actuaciones que son admisibles en las parcelas edificables resultantes de la ordenación urbanística. Se incluyen dentro de esta definición, tanto las obras de nueva construcción, como las reformas, ampliaciones o consolidaciones. Los proyectos de edificación que se presenten para obtención de licencias, deben redactarse por técnico competente y llevar el correspondiente visado colegial.
- 2.- Los proyectos de edificación contendrán los documentos necesarios para la perfecta definición de las obras a ejecutar, con el contenido suficiente para que un técnico diferente al redactor del proyecto pero de igual titulación, sea capaz de interpretar las especificaciones que en el mismo se contengan. En cualquier caso incluirán:
 - a) Memoria con justificación de cumplimiento de ordenanzas y normas de aplicación.
 - b) Pliego de condiciones.
 - c) Planos, necesarios para la completa definición gráfica de las obras que se proyectan.
 - d) Mediciones y presupuesto.
 - e) Estudio de seguridad y salud.
 - f) Anexos complementarios que proceden de acuerdo con las características de las obras que se proyectan.

Art.5.2.24. Clases de obras de edificación

Las obras de edificación, pueden clasificarse en los tipos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición de edificios existentes.
- c) Obras de nueva edificación.

Art.5.2.25. Obras en los edificios

- 1.- Constituyen las obras en los edificios, todas aquellas obras interiores o exteriores, que no alteran los planos de fachada o cubierta que definen el volumen de la edificación. Estas obras podrán ser parciales o totales, según afecten a parte o a la totalidad del edificio.
- 2.- Las obras en los edificios se clasifican en los siguientes grupos:
 - a) Obras de conservación o mantenimiento, que tienen por objeto el mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, de manera que no se vea alterada su estructura y estabilidad. Entre estas obras se incluyen las relacionadas con la pintura, la reparación e impermeabilización de las cubiertas, fachadas, reparación de cornisas y voladizos y aquellas relacionadas con el mantenimiento de las redes de agua y saneamiento.
 - b) Obras de restauración o rehabilitación, que incluye todas aquellas obras cuya finalidad es alcanzar el estado original del inmueble. La reposición de las condiciones originales incluirá en su caso, la reparación o sustitución de elementos estructurales e instalaciones que aseguren la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio.

- c) Obras de consolidación, que tienen por objeto el refuerzo o sustitución de elementos dañados o deteriorados para alcanzar un estado de estabilidad y mantenimiento de las condiciones de seguridad del edificio, sin variar la tipología edificatoria.
- d) Obras de acondicionamiento, cuyo objeto es la ejecución de obras interiores que mejoren las condiciones funcionales y constructivas del edificio, que incluyen la redistribución interior sin alterar las características morfológicas del mismo. Las obras de acondicionamiento podrán ser generales cuando las obras afecten a más del 50% de la superficie construida del edificio o parciales cuando afecten a un porcentaje inferior al 50%.
- e) Obras de reestructuración, que constituyen aquellas obras que afectan a los elementos estructurales del edificio y que causan modificaciones en la morfología del edificio.
- f) Obras exteriores, son aquellas que afectan al aspecto exterior del edificio, sin alterar la volumetría ni la morfología general del mismo.

Art.5.2.26. Obras de demolición

- 1.- Las obras de demolición son aquellas cuyo objeto es la desaparición mediante derribo, de los edificios e instalaciones existentes. Podrán ser parciales o totales, según que la demolición afecte a parte de la edificación o a la totalidad de la misma.
- 2.- Las obras de demolición están sujetas a licencia municipal, previa presentación de proyecto suscrito por técnico competente y visado colegial.

Art.5.2.27. Obras de nueva edificación

- 1.- Constituye este tipo de obras, aquellas cuyo objeto es la ejecución de unidades de obra nueva o ampliación de otras ya existentes.
- 2.- Se establecen los siguientes tipos:
 - a) Obras de nueva planta: cuyo objeto es la construcción de nuevos edificios en solares.
 - b) Obras de ampliación: cuando las obras consisten en la ampliación de edificaciones existentes.
 - c) Obras de sustitución: aquellas consistentes en demolición de una edificación para la construcción en su lugar de un nuevo edificio.
 - d) Obras de reconstrucción: cuando el objeto de las obras es la demolición y la nueva construcción en idénticas condiciones del edificio existente.

Art.5.2.28. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

- 1.- El proyecto técnico que tenga por objeto obras de edificación contendrá como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de todas las ordenanzas y normas de aplicación vigentes en el momento de su redacción, conteniendo los anexos de cálculo pertinentes.
 - b) Planos de situación y emplazamiento que tendrán como base los del Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso y topográficos y estado actual a escala 1:500 como mínimo con curvas de nivel con equidistancia en altura de un metro como máximo, en el que se indicará la edificación y arbolado existente en la parcela. En este mismo plano se expresará claramente la situación con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada, se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y a las edificaciones existentes frente a la

- parcela, en su caso.
- c) Planos de información de las infraestructuras existentes, así como canales, acequias y otras redes, que haya en el solar, y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.
 - d) Planos de información a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, que incluyan los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan afectar a la licencia solicitada.
 - e) Planos de proyecto, que comprendan la totalidad de las obras e instalaciones a ejecutar, con plantas de distribución y acotados, alzados, secciones, cubiertas, instalaciones, cimentación, estructura y todos los detalles que sean precisos, para la completa definición de las obras a suficiente escala para comprensión del proyecto
 - f) Pliego de prescripciones técnico-facultativas que han de regir las obras.
 - g) Presupuesto compuesto de mediciones, cuadro de precios y presupuesto general.
 - h) Estudio de seguridad y salud de las obras.

Art.5.2.29. Documentación específica de los proyectos de obra en los edificios

- 1.- Además de la documentación común de los proyectos de edificación, según el tipo de obra que desarrollen, deberán completarse con la siguiente documentación:
- a) En las obras de conservación o mantenimiento, cuando se alteren las condiciones básicas de aspecto del edificio, se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, poniéndola en comparación con la de partida, permitiendo valorar la solución final como resultado de ejecutar las obras proyectadas.
 - b) En las obras de restauración se incluirá la siguiente documentación:
 - ◆ Descripción documental de los elementos que definen las características originales y evolución del edificio.
 - ◆ Reportaje fotográfico del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos
 - ◆ Definición de los usos actuales.
 - ◆ Detalles de los elementos de restauración acompañados de detalles del proyecto original.
 - ◆ Descripción del estado del edificio con planos que señalen los elementos que requieren reparación.
 - ◆ Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.
 - c) En las obras de consolidación se incluirá la siguiente documentación:
 - ◆ Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución.
 - ◆ Descripción del estado de la edificación con planos y fotografías, que señalen los elementos, zonas e instalaciones que requieren reparación.
 - ◆ Detalle de los usos actuales.
 - d) En las obras de acondicionamiento se incluirá la siguiente documentación:
 - ◆ Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - ◆ Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos.
 - ◆ Detalle de los usos actuales.
 - ◆ Aquellos otros datos gráficos que permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
 - e) Para las obras de reestructuración la documentación complementaria será:
 - ◆ Levantamiento del edificio en su estado actual.
 - ◆ Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, con los elementos más

característicos en comparación con el estado final.

- ◆ Detalle de los usos actuales.
- f) En el caso de obras exteriores la documentación complementaria será:
- ◆ Descripción fotográfica del aspecto exterior de la edificación.
 - ◆ Definición gráfica de la situación final de las obras, como resultado de éstas.
 - ◆ Justificación de la solución proyectada.

Art.5.2.30. Documentación específica de los proyectos de demolición

- 1.- Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para llevar a cabo con garantías de seguridad las obras de demolición, y como mínimo será proyecto técnico firmado por técnico competente y con visado colegial con el contenido mínimo siguiente:
- a) Memoria justificativa y descriptiva de los trabajos de demolición a ejecutar, superficie construida del inmueble y fotografía de cada una de sus fachadas.
 - b) Plano de situación del edificio, con dimensiones de la finca y longitudes de fachadas.
 - c) Planos de plantas, secciones y alzados a escala adecuada.
 - d) Mediciones y presupuesto.
 - f) Estudio de seguridad y salud.
 - g) Caso de no solicitarse simultáneamente Licencia de Obra para edificación que sustituya a la construcción y/o instalación a demoler, se presentarán planos del vallado del solar resultante.
- 2.- Se acompañará nombramiento oficial del técnico director de las obras.

Art.5.2.31. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

- 1.- Los proyectos de obras de nueva edificación, se completarán según los tipos de obra, con lo siguiente:
- a) En las obras de ampliación será necesario aportar:
 - ◆ Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - ◆ Definición fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
 - ◆ Detalle de los usos actuales y del resultado de la ampliación sobre los usuarios.
 - ◆ Estudio comparativo de alzado de tramo de calle actual y de la ampliación prevista, de modo que se pueda valorar la adecuación morfológica de la ampliación proyectada.
 - b) Para las obras de reconstrucción la documentación complementaria consistirá en:
 - ◆ Planos originales de la edificación si los hubiere.
 - ◆ Descripción documental de elementos que ayuden al conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.
 - ◆ Si las obras fuesen parciales, relación de las partes a reconstruir con el resto del edificio

Sección Sexta. Proyectos de Instalación de actividades

Art.5.2.32. Definición y clases de actividades

- 1.- Se entiende como proyectos de instalación de actividades los documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en el presente Plan General y en la normativa específica que le sea de aplicación, contienen las determinaciones suficientes para resolver la totalidad de las instalaciones necesarias para la implantación de una actividad, en condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias

urbanísticas, medioambientales o de seguridad necesarias para su correcto funcionamiento.

2.- Según el grado de incidencia ambiental que la actividad pueda producir, se establece la siguiente clasificación:

a) Actividades inocuas, son aquellas que no es previsible vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. En consecuencia estas actividades no están sometidas a ningún trámite ambiental. En función de su entidad se clasifican en dos grupos:

- ◆ Actividades menores, consideradas como tales las actividades comerciales que se desarrollan en una superficie útil inferior a 150 m², los almacenes de productos inocuos que ocupan una superficie útil inferior a 250 m², talleres artesanos de superficie útil inferior a 75 m² y oficinas de superficie inferior a 150 m².
- ◆ Son actividades mayores todas las demás actividades que no requieran ningún trámite ambiental, que no estén consideradas como menores.

b) Actividades sometidas a Prevención Ambiental por estar así establecido en la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo. Se clasifican de acuerdo con su legislación específica en los siguientes grupos:

- ◆ Actividades del Anexo 1, sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.
- ◆ Actividades del Anexo 2, sometidas a Informe Ambiental.
- ◆ Actividades del Anexo 3, sometidas a Calificación Ambiental.

c) Actividades incluidas en el Reglamento de Calidad del Aire, por ser potencialmente contaminadoras de la atmósfera, de acuerdo con el catálogo contenido en el Anexo I o por emitir alguno de los contaminantes a que se refiere el Artículo 10 de dicho Reglamento, y que no estén sometidas a los procedimientos de Prevención Ambiental indicados en el apartado b). De acuerdo con la incidencia ambiental de los contaminantes emitidos en el referido catálogo del Anexo I, se consideran los siguientes grupos.

- ◆ Grupo A: Requieren informe de la Dirección General de Protección Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.
- ◆ Grupo B: Requieren informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- ◆ Grupo C: Requieren declaración formal de que el proyecto se ajusta a la normativa vigente en materia de contaminación ambiental.

3.- Se consideran actividades ocasionales aquellas sometidas al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o disposición que la sustituya o modifique, que se desarrollan de forma esporádica con motivo de fiestas de carácter general o local.

4.- De acuerdo con la clasificación establecida, cada clase de actividad deberá quedar determinada mediante los proyectos o documentos que se indican en los artículos siguientes.

Art.5.2.33. Condiciones comunes de los proyectos de instalación de actividades

1.- Los proyectos de instalación de actividades serán redactados por técnico competente, se atenderán a las determinaciones específicas de la Reglamentación que le sea de aplicación, se ajustarán a la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos, normativa en vigor sobre Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en su caso, así como a la normativa de seguridad contra incendios, normativa de eliminación de barreras arquitectónicas, legislación de protección contra la contaminación acústica, Ordenanza Municipal de Ruidos y demás reglamentación sectorial que le sea de aplicación.

- 2.- Contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa de cumplimiento de todas las normativas de aplicación, estudio de seguridad y salud, justificación de las medidas correctoras adoptadas en proyecto, descripción de la maquinaria a emplear, Pliego de Condiciones, Planos de situación y de proyecto que definan la totalidad de la actividad, Mediciones y Presupuesto.

Art.5.2.34. Documentación técnica específica de las actividades inocuas

- 1.- La documentación técnica necesaria para la tramitación de actividades inocuas consideradas menores será la siguiente:

- a) Plano de situación y emplazamiento del edificio donde se desarrollará la actividad que tendrá como cartografía base la del Plan General o del planeamiento de desarrollo en su caso.
- b) Planta de distribución del local donde se pretende ejercer la actividad, indicando los medios de protección contra incendios.

Ambos planos deberán estar visados por el colegio profesional correspondiente.

- 2.- La documentación técnica necesaria para la tramitación de actividades inocuas consideradas mayores, será un proyecto técnico con visado colegial con el contenido siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la actividad a desarrollar.

Desarrollará al menos los siguientes aspectos:

- ◆ Justificación urbanística.
- ◆ Descripción exhaustiva de la actividad y de las obras.
- ◆ Medidas correctoras adoptadas.
- ◆ Cuadro resumen de superficies.
- ◆ Estudio económico.
- ◆ Resumen de presupuesto, por capítulos agrupados en obra civil, maquinaria e instalaciones.
- ◆ Justificación de normativas vigentes de aplicación.

- b) Planos de situación, emplazamiento, distribución, alzados, instalaciones, y demás precisos para la definición completa de las obras y actividad.
- c) Pliego de Condiciones.
- d) Mediciones y Presupuesto desglosado por partidas y capítulos.
- e) Estudio de seguridad y salud o estudio básico en su caso.

Art.5.2.35. Documentación técnica específica de los proyectos de actividades sometidas a Prevención Ambiental o al Reglamento de Calidad del Aire

La documentación específica de los proyectos sometidos a Prevención Ambiental será la prevista en el correspondiente Reglamento de aplicación y como mínimo la siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la actividad a desarrollar y donde contendrá la documentación recogida en el Capítulo V de Reglamento de Calidad del Aire y Art.7 del Decreto que desarrolla el citado reglamento.
- b) Planos de situación, emplazamiento, distribución, alzados, instalaciones, y demás precisos para la definición completa de las obras y actividad.
- c) Pliego de Condiciones.
- d) Mediciones y Presupuesto desglosado por partidas y capítulos.
- e) Estudio de seguridad y salud o estudio básico en su caso.

Sección Séptima. Proyectos de obras menores

Art.5.2.36. Definición y clases

- 1.- Son consideradas obras menores aquellas obras auxiliares de la construcción, pequeñas obras de reparación en los edificios y aquellas que se construyan en solares y patios, y que puedan encuadrarse por analogía, dentro de las definidas en el número siguiente.
- 2.- Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia municipal, las siguientes:
 - a) Obras auxiliares de la construcción:
 - ◆ Construcción de puentes, andamios y similares (P).
 - ◆ Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiera otorgado licencia de obra mayor (P).
 - ◆ Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P).
 - ◆ Apuntalamiento de fachadas (P).
 - ◆ Colocación de grúas torre, ascensores, norias y otros aparatos elevadores para la construcción (P).
 - ◆ Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - ◆ Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
 - b) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
 - ◆ Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones e higiene.
 - ◆ Reparación de cubiertas y azoteas.
 - ◆ Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
 - ◆ Colocación de puertas, ventanas y persianas en aberturas.
 - ◆ Colocación de rejas.
 - ◆ Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües o albañales.
 - ◆ Construcción de fosas sépticas y pozos de filtro.
 - ◆ Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes (P).
 - ◆ Reparación de elementos estructurales (P).
 - ◆ Ejecución y modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales, sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras (P).
 - ◆ Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
 - ◆ Instalación de aseos en viviendas y locales.
 - ◆ Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados por licencias de obras mayores.
 - ◆ Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro en las fachadas.
 - c) Obras e instalaciones que conlleven ocupaciones de vía pública, temporal o permanente:
 - ◆ Construcción de kioscos y similares de carácter permanente (P).
 - ◆ Ocupación temporal de la vía pública con vallas o materiales de construcción por obras.
 - ◆ Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.
 - ◆ Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión.
 - ◆ Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos (P).
 - ◆ Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de

los edificios sujetos a licencias de obras mayores (P).

- ◆ Colocación de postes de todo tipo.
 - ◆ Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
 - ◆ Instalación de marquesinas para comercio (P).
 - ◆ Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos.
- d) Obras en solares o patios:
- ◆ Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
 - ◆ Trabajos de nivelación en el entorno de edificios, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1,50 metros sobre el nivel del terreno natural y 2,20 metros por debajo del nivel de éste.
 - ◆ Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

Art.5.2.37. Contenidos de los proyectos de obras menores

- 1.- Las obras menores que requieren proyecto para la tramitación de la correspondiente licencia, definidas en el artículo anterior seguidas de la marca (P), contendrán la documentación suficiente para definir las obras a ejecutar.
- 2.- La documentación que deberá contener será la siguiente:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa indicando con toda claridad las obras a ejecutar.
 - b) Documentación gráfica con expresión de su ubicación y definición total de las obras a ejecutar.
 - c) Presupuesto general de las obras.
 - d) Reportaje fotográfico en caso de que sea necesario para una mejor comprensión de las obras.
 - e) Nombramiento de dirección técnica.
 - f) Plazo de ejecución de las obras.

Sección Octava. Licencias de apertura de actividades e instalaciones

Art.5.2.38. Necesidad de licencia

- 1.- Requieren licencia de apertura de actividad e instalación la realización de las actuaciones contempladas en el Art. 5.2.32 tanto si se trata de actividad de nueva implantación como ampliación o modificación de actividades o instalaciones existentes.
- 2.- La modernización o la sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividad que se encuentre vigente en el momento de realizar la modernización o sustitución.
- 3.- Podrán concederse licencias de actividades e instalaciones que conlleven la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. Las licencias concedidas con estas condiciones perderán la eficacia, cuando por los servicios técnicos municipales se compruebe la inexistencia o ineficacia de dichas medidas correctoras.

Art.5.2.39. Documentación a presentar para la tramitación de licencias de apertura

- 1.- La documentación común para cualquier clase de actividad será la siguiente:
 - a) Solicitud del interesado en la que se indicará su identificación o la de la empresa promotora

en su caso, que deberá acreditar mediante la documentación que corresponda, y la actividad que se pretende desarrollar.

- b) A la solicitud de licencia deberá acompañarse por triplicado ejemplar la documentación técnica específica en función de la clase de actividad de que se trate, conforme a lo dispuesto en el Art. 5.2.34 y Art. 5.2.35 de estas Normas.
- c) Si la edificación en la que se pretende ejercer la actividad existe, deberán indicarse los antecedentes administrativos siguientes:
 - ◆ Promotor de las obras.
 - ◆ Fotocopia de las licencias de obras y de primera ocupación, en su caso o en su defecto fecha aproximada de ambas. Además de la documentación anterior si la actividad no requiere obras de acondicionamiento, se hará declaración expresa en este sentido. En caso contrario se solicitará simultáneamente licencia de obras de acondicionamiento.
- d) Cuando las obras de edificación vayan a realizarse simultáneamente con las de la instalación de la actividad se solicitará, junto con la licencia de apertura, la correspondiente licencia de obras de edificación, conforme a las que vayan a realizarse.
- e) Copia de los contratos de suministro de los servicios que precise la actividad (agua, electricidad u otros).

Como documentación específica para las actividades consideradas inocuas o actividades incluidas en el Reglamento de Calidad del Aire que no estén sometidas a Prevención Ambiental, sobre edificaciones existentes, se aportará la documentación siguiente:

- a) Certificado de seguridad y solidez, referido a la actividad y a la edificación, emitido por técnico competente con visado colegial.

2.- Como documentación específica para las actividades sujetas a cualquier procedimiento de Prevención Ambiental, se incluirá la relación de todos los posibles afectados por la actividad en función de sus normas específicas de aplicación. Junto con la relación de afectados se indicará el nombre y dos apellidos o razón social y domicilio a efectos de notificaciones. En el caso de que estas actividades se desarrollen sobre edificaciones existentes deberán aportar además la documentación indicada en el número 2 de este mismo artículo.

Art.5.2.40. Procedimiento de tramitación de las licencias de apertura de actividades inocuas

1.- Las licencias de actividades inocuas estarán sometidas al siguiente procedimiento:

- a) Admisión a trámite o denegación según proceda, a la vista del informe técnico correspondiente. En el mismo informe se indicará si la documentación aportada resulta o no completa y si son necesarios informes de otros organismos sectoriales competentes.
- b) Requerimiento al interesado, en el caso de que la documentación aportada sea incompleta, para que la complete en un plazo no superior a diez días.
- c) Remisión del expediente a los organismos con competencias en la actividad de que se trate para informe, en su caso.

2.- A la vista de todos los informes preceptivos acumulados en el expediente y de la documentación aportada, se emitirá informe técnico que deberá contener como conclusiones alguna de las siguientes:

- a) La documentación presentada es correcta y los informes sectoriales, en su caso, resultan favorables proponiendo como resolución la concesión de la licencia de obras y /o instalación.
- b) La documentación presentada y los informes sectoriales, en su caso, presentan deficiencias, en cuyo caso deberá requerirse al interesado para su subsanación en el plazo de quince días.

- 3.- En el caso de que la propuesta del técnico sea la concesión de la licencia de obras y/o instalación, ésta será otorgada por resolución de la Alcaldía-Presidencia, haciéndose constar en dicha resolución la documentación complementaria a presentar para obtener la licencia de apertura que autoriza la puesta en funcionamiento de la actividad, y la obligación de comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras.
- 4.- Comunicada la finalización de las obras y/o instalaciones se aportará la documentación requerida en la resolución por la que se otorgó la licencia de instalación y que como mínimo será la siguiente:
 - a) Licencia de primera ocupación del edificio, en su caso.
 - b) Certificado de seguridad referido a la actividad, emitido por técnico competente, si no se hubiese aportado con la documentación inicial.
 - c) Actas de puesta en funcionamiento y/o autorizaciones en su caso, emitidas por los organismos competentes y certificado final de obra en su caso.
- 5.- Una vez completada la documentación requerida se otorgará licencia de apertura mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia, en la que se hará constar las limitaciones y prescripciones de carácter obligatorio a tener a cuenta para el desarrollo de la actividad.

Art.5.2.41. Procedimiento de tramitación de las actividades sometidas a Prevención Ambiental

- 1.- Las actividades sometidas a Prevención Ambiental se regirán, en lo que se refiere al procedimiento para su tramitación, por lo previsto en la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1994 de 18 de mayo) en lo sucesivo LPA, y por los Reglamentos de desarrollo para la Prevención Ambiental, de Evaluación Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de 12 de diciembre) en lo sucesivo REIA, de Informe Ambiental (Decreto 153/1996 de 30 de abril) en lo sucesivo RIA y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995 de 19 de diciembre) en lo sucesivo RCA, o las disposiciones que las sustituyan o complementen, con las particularidades que se indican en los puntos siguientes.
- 2.- Las actividades clasificadas en el Anexo 1º de la LPA se ajustarán para su tramitación al procedimiento establecido en los artículos 15 y siguientes del REIA.
- 3.- Las actividades clasificadas en el Anexo 2º de la LPA se ajustarán para su tramitación al procedimiento establecido en el Artículo 15 y siguientes del Decreto 153/1996 de 30 de abril por el que se aprueba el RIA, completado con lo siguiente:
 - a) Admisión a trámite o denegación según proceda, a la vista del informe técnico correspondiente. En el mismo informe se indicará si la documentación aportada resulta o no completa y si es necesario informes de otros organismos sectoriales competentes.
 - b) Requerimiento al interesado, en el caso de que la documentación aportada sea incompleta, para que la completa en un plazo no superior a diez días.
 - c) Apertura de un periodo de información pública de 20 días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Junta de Andalucía si la actuación afectara a más de una provincia. Cuando la actividad de que se trata requiera trámite de información pública por un periodo igual o superior al indicado, podrá considerarse válido para ambas tramitaciones siempre que en el Edicto de Publicación se haga constar expresamente la inclusión del trámite ambiental.
 - d) Paralelamente a la apertura del trámite de información pública, se remitirá el expediente a los organismos con competencia en la actividad de que se trate para informe, en su caso.
 - e) A la vista del resultado del periodo de información pública y de los informes sectoriales emitidos en su caso, se emitirá informe técnico.
 - f) Remisión del expediente completo a la Comisión Interdepartamental Provincial de Medio Ambiente, incluyendo proyecto técnico, resultado del periodo de información pública con las

alegaciones habidas en su caso, informes sectoriales e informe del Ayuntamiento como órgano sustantivo.

- g) La Comisión Interdepartamental Provincial de Medio Ambiente, dispondrá de un plazo de 20 días contados a partir de la recepción de la documentación, para solicitar la subsanación de deficiencias en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
 - h) Subsanadas las deficiencias, en su caso, la Comisión Interdepartamental dispondrá de un plazo de máximo de tres meses para emitir el Informe Ambiental, el cual tendrá carácter vinculante. Se considerará favorable el Informe Ambiental si transcurrido el plazo, no fuese emitido dicho informe a los diez días de ser requerido por el Ayuntamiento.
 - i) A la vista de todos los informes preceptivos acumulados en el expediente y de la documentación aportada, se emitirá informe técnico que deberá contener como conclusiones algunas de las siguientes:
 - ◆ La documentación presentada es correcta y el Informe Ambiental y los sectoriales en su caso, resultan favorables, la propuesta de resolución será la concesión de la licencia de obras y/o instalación.
 - ◆ El Informe Ambiental es favorable y la documentación presentada y/o los informes sectoriales, en su caso, presentan deficiencias, la propuesta será requerir al interesado para la subsanación en el plazo de diez días.
 - j) En el caso de que la propuesta del técnico sea la concesión de la licencia de obras y/o instalación, esta será otorgada por acuerdo de la Comisión de Gobierno, haciéndose constar en la resolución aprobatoria las condiciones y plazos previstos en el Informe Ambiental, y la documentación complementaria a presentar para obtener la licencia de apertura que autoriza la puesta en funcionamiento de la actividad, así como la obligación de comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras.
 - k) Comunicada la finalización de las obras y/o instalaciones, se aportará la documentación requerida en la resolución y que como mínimo será la siguiente:
 - ◆ Licencia de primera ocupación del edificio, en su caso.
 - ◆ Certificación de seguridad, referido a la actividad, emitido por técnico competente y con visado colegial, si no se hubiera aportado con la documentación inicial.
 - ◆ Actas de puesta en funcionamiento y/o autorizaciones, en su caso, emitidas por los organismos competentes y en particular el certificado emitido por técnico competente del efectivo cumplimiento de las condiciones impuestas para la puesta en marcha, y certificado final de obra en ausencia de la licencia de primera ocupación.
 - l) Completada la documentación, se otorgará licencia de apertura mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia en la que se hará constar las limitaciones y prescripciones de carácter obligatorio a tener en cuenta para el desarrollo de la actividad.
- 4.- Las actividades clasificadas en el Anexo 3º de la Ley de Protección Ambiental, se ajustarán para su tramitación al procedimiento establecido en el artículo 10 y siguientes del RCA, completado con lo siguiente:
- a) La admisión a trámite del expediente y el requerimiento para subsanaciones se registrarán por lo previsto en los apartados a) y b) del punto 3 anterior.
 - b) Apertura de un periodo de información pública por un plazo de 20 días, en un plazo no superior a 5 días desde que se haya completado toda la documentación requerida, mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento y notificación personal a los colindantes del predio en el

- que se pretende realizar la actividad. Los interesados dispondrán de 15 días para formular alegaciones, una vez transcurrido el periodo de información pública.
- c) Paralelamente a la apertura del trámite de información pública, se remitirá el expediente a los organismos con competencias en la actividad de que se trate para informe, en su caso.
- d) En el plazo de 20 días, contados a partir de la finalización del periodo de información pública y de alegaciones, o de la recepción en su caso de los informes sectoriales procedentes, y a la vista de todos los informes y alegaciones contenidas en el expediente, se emitirán informes técnicos y jurídicos con el contenido siguiente:
- ◆ Cumplimiento de la normativa ambiental y urbanística vigente.
 - ◆ Posible efectos aditivos o acumulativos de la actividad.
 - ◆ Valoración de los informes sectoriales, en su caso.
 - ◆ Informe de las alegaciones presentadas durante la información pública.
 - ◆ Propuesta de Calificación Ambiental.
- e) De los informes técnicos y jurídicos anteriores podrá deducirse:
- ◆ La propuesta de Calificación Ambiental es favorable, en cuyo caso la Alcaldía-Presidencia acordará la Calificación Ambiental de la Actividad en un plazo no superior a tres meses contados a partir de la fecha de presentación correcta de la documentación exigida.
 - ◆ Que existen defectos subsanables, lo que le será comunicado al interesado para su subsanación en un plazo no superior a diez días.
 - ◆ Que existen deficiencias no subsanables, en cuyo caso la Alcaldía-Presidencia acordará la denegación de la Calificación Ambiental.
- f) Una vez resuelta favorablemente la Calificación Ambiental, podrá otorgarse licencia de obras o instalaciones, por la Comisión de Gobierno o la Alcaldía-Presidencia en función de la clase de obra a ejecutar, haciéndose constar en la resolución la documentación que se deberá presentar para obtener la licencia de apertura, así como la obligación del promotor de comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras.
- g) Comunicada la finalización de las obras y/o instalaciones, se aportará la documentación requerida en la resolución por la que se otorgó la licencia de obras y/o instalaciones y que como mínimo será la siguiente:
- ◆ Licencia de primera ocupación del edificio en su caso.
 - ◆ Certificado de seguridad, referido a la actividad, emitido por técnico competente y con visado colegial, si no se hubiera aportado con la documentación inicial.
 - ◆ Actas de puesta en funcionamiento y/o autorizaciones y en particular, el certificado emitido por técnico competente del efectivo cumplimiento de las condiciones impuestas para la puesta en funcionamiento de la actividad detallando, para las condiciones ambientales, las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto.
- h) Completada la documentación, se otorgará licencia de apertura mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia, en la que se hará constar las limitaciones y prescripciones de carácter obligatorio a tener en cuenta en el desarrollo de la actividad.

Art.5.2.42. Procedimiento de tramitación de las actividades incluidas en el Reglamento de Calidad del Aire y que no estén sometidas al trámite de Prevención Ambiental

- 1.- Las actividades sometidas al Reglamento de la Calidad del Aire, y que no están sometidas al trámite de Prevención Ambiental, se tramitarán conforme al procedimiento establecido para las actividades

inocuas, debiendo aportar el promotor el informe de la Consejería de Medio Ambiente, para las actividades incluidas en los grupos A y B y la Declaración Formal de que la actividad se ajusta a la normativa vigente en materia de contaminación atmosférica, con el visado de entrada en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, para el caso de las actividades incluidas en el grupo C.

- 2.- Para otorgar la licencia de apertura de las actividades incluidas en los grupos A y B, será necesario que el promotor aporte una certificación acreditativa del cumplimiento de las limitaciones de contaminación, emitida por una Entidad Colaboradora de la Administración y el acta de puesta en marcha de la actividad de que se trate. En la resolución que conceda licencia de apertura se hará constar, además de las limitaciones y condiciones que procedan, que tiene carácter provisional hasta tanto no se aporte copia del acta de conformidad a que se refiere el artículo 12.6 del Reglamento de Calidad del Aire.
- 3.- Para otorgar licencia de apertura de las actividades incluidas en el grupo C, será necesario que el promotor aporte la comunicación de la puesta en funcionamiento, visada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. En la resolución que conceda licencia de apertura se hará constar, además de las limitaciones y condiciones que procedan, que tiene carácter provisional supeditado al seguimiento de las emisiones que deberán quedar registradas en los correspondientes libros, conforme a lo establecido en el artículo 13.2 del Reglamento de Calidad del Aire.

Art.5.2.43. Procedimiento de tramitación de las actividades ocasionales

- 1.- Las actividades ocasionales en locales destinados habitualmente a espectáculos públicos o actividades recreativas, serán autorizadas por la Delegación de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en la Orden de 20 de junio de 1992 o disposiciones que la modifiquen o complementen, previa presentación de la documentación establecida en dicha Orden. El informe del Ayuntamiento que se requiere para la autorización, entre otros documentos, será emitido por la Alcaldía-Presidencia sobre la base de un informe técnico en el que se haga constar lo siguiente:
 - a) Existencia o no de vecinos que puedan ser perjudicados por las molestias que produzca la actividad, cuantificando los inmuebles de posible afección y el número de viviendas existentes en cada uno de ellos.
 - b) Existencia o no de otros establecimientos destinados permanentemente a la actividad o espectáculo a autorizar, que pudieran ser perjudicados.
- 2.- Las actividades ocasionales en locales no destinados habitualmente a espectáculos públicos o actividades recreativas, podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en la Orden de 20 de junio de 1992 o disposiciones que la modifiquen o complementen, previa presentación de la documentación siguiente:
 - a) Solicitud de la actividad o espectáculo a desarrollar indicando los días y horarios de la celebración.
 - b) Proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial que deberá contener.
 - c) Certificación, emitida por técnico competente y con visado colegial, que acredite la seguridad y solidez del local y de las instalaciones.
 - d) Acta de reconocimiento de la instalación eléctrica, emitida por empresa colaboradora autorizada y visada por el organismo autonómico correspondiente. La fecha del acta de reconocimiento no podrá tener una antigüedad superior a un año a la fecha de la solicitud de la actividad o espectáculo.
 - e) Talonarios numerados, conforme al aforo solicitado, para cada uno de los días en los que se haya previsto la celebración.
 - f) Expediente de vecindad, en el caso de que las actividades o espectáculos tengan una duración superior a 7 días. Este expediente consistirá en notificar individualmente a cada uno de los

titulares de viviendas o comunidades de propietarios en su caso, situadas en el interior de un círculo de radio igual a 50 metros, la actividad o espectáculo solicitado y los días y el horario en que se celebrará, concediéndoles un plazo de diez días para que aleguen lo que estimen oportuno.

- 3.- La autorización será otorgada por la Alcaldía-Presidencia a la vista de los informes obrantes en el expediente y previo informe de los técnicos municipales en el que se acredite la adecuación de la documentación aportada y del local al uso previsto. En cualquier caso la concesión tendrá carácter discrecional, pudiendo denegarse a pesar del cumplimiento de las condiciones anteriores, si así lo aconsejan circunstancias de seguridad o interés público.
- 4.- Las solicitudes deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento al menos 20 días antes de la celebración de la actividad, con objeto de que pueda completarse su tramitación. Cualquier solicitud que tenga fecha de entrada posterior a la indicada, será denegada sin más trámite.

Art.5.2.44. Licencias de publicidad

- 1.- Las licencias de publicidad engloban todas las actividades publicitarias que utilizan como vehículos transmisores del mensaje, medios materiales de toda índole, ya sean fijos o móviles, susceptibles de atraer la atención de las personas que se encuentran en espacios abiertos o que transiten por calles o plazas, y en general que permanecen o discurren por ámbitos de utilización general.
- 2.- Como norma general se establece la prohibición de autorizar publicidad mediante soportes sobre la vía pública, admitiéndose exclusivamente en solares sin construir, excepto las concesiones administrativas previstas en el Art. 5.2.59 que tengan por objeto la difusión de información de interés general.
- 3.- En el suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en las condiciones de compatibilidad establecidas en el Art. 11.5.4. de las presentes Normas.

Art.5.2.45. Licencias de extracción de tierras y áridos

- 1.- Las actividades de movimiento de tierras y de extracción de cualquier clase, que no se consideren limpieza o vaciado de solares con destino a su edificación inmediata, estarán sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras administraciones que sean preceptivas.
- 2.- El otorgamiento de la licencia municipal está subordinado al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Art. 11.5.2. de las presentes Normas.

Sección novena. Ejecución de las obras

Art.5.2.46. Seguimiento municipal de la ejecución de las obras

- 1.- Antes del inicio de las obras de nueva planta con licencia concedida, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento la comprobación del replanteo. A tal efecto se acompañará copia de la licencia de obras. Presentada la documentación indicada y después de efectuada la autoliquidación de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, lo que se notificará al interesado.
- 2.- Del acto de comprobación del replanteo se levantará un acta que suscribirá la dirección de la obra, el promotor, el contratista y el técnico municipal, en la que se harán constar todas las referencias necesarias para la correcta alineación y rasante de las fachadas del edificio, que deberán ajustarse a las contenidas en el proyecto de edificación.

- 3.- Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá realizar cuantas comprobaciones considere oportunas, al objeto de verificar si las obras que se están llevando a cabo coinciden con la licencia autorizada.

Art.5.2.47. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

- 1.- Durante la ejecución de las obras, se deberán cumplir las siguientes prescripciones:
- a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.
 - b) Conservar siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la fachada de la finca en la que se ejecute la obra.
 - c) Mantener, en estado de buena conservación la valla u otro elemento de precaución.
 - d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
 - e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, en el que se exprese:
 - ◆ Objeto de la obra.
 - ◆ Técnicos de la dirección facultativa.
 - ◆ Empresa constructora.
 - ◆ Fecha de comienzo efectivo de la misma.
 - ◆ Fecha de terminación prevista según plazos exigidos.
- 2.- Durante el transcurso de las obras deberá tenerse a disposición del inspector municipal:
- a) El documento acreditativo de concesión de licencia o fotocopia de ésta.
 - b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello del Ayuntamiento y diligencias oportunas, o una copia autenticada.
 - c) Copia del acta de replanteo.
- 3.- El Ayuntamiento, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, debiendo mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Art.5.2.48. Dirección facultativa

- 1.- No se permitirá la iniciación de obras y actividades objeto de una licencia concedida, sin que se comunique al Ayuntamiento los facultativos designados como directores y la aceptación efectiva de los mismos, cuando sea preceptiva la dirección facultativa. Dicha comunicación estará visada por los colegios profesionales correspondientes.
- 2.- Todas las obras indicadas que no cumplan lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerarán carentes de dirección facultativa y serán suspendidas mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Art.5.2.49. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

- 1.- Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento

de la Administración Municipal, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, en documento visado por el colegio oficial correspondiente.

- 2.- El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder proseguir con las obras, habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, en el plazo de 6 días a partir del siguiente al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
- 3.- Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor dentro del plazo de 10 días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la administración, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o número de identificación fiscal del nuevo constructor.

Sección décima. Licencias de primera ocupación y funcionamiento

Art.5.2.50. Objeto de la licencia de primera ocupación

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas, de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Art.5.2.51. Actuaciones sujetas a licencia de primera ocupación

Están sujetos a licencia de ocupación:

- 1.- La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
- 2.- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes

Art.5.2.52. Documentación necesaria para las licencias de primera ocupación

En los supuestos contemplados en el artículo anterior, la concesión de la licencia de primera ocupación o cambio del uso existente, requiere la aportación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- 1.- Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa y documentación complementaria fin de obra en su caso.
- 2.- Presupuesto final de las obras expedido por el técnico director.
- 3.- Copia de la fianza depositada.
- 4.- Planos del estado final de las obras en el supuesto de haberse introducido modificaciones, así como solicitud de licencia de obra para las mismas.
- 5.- Actas de autorización de funcionamiento o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- 6.- 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.

- 7.- Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, así como autorización de la puesta en marcha de los aparatos elevadores si los hubiera.
- 8.- Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en donde se acredite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento aprobado por Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero, o disposición que la sustituya o modifique, en donde se haga constar la presentación del proyecto técnico que ampara la infraestructura común de telecomunicaciones y del boletín de instalación y en su caso del certificado del técnico, según proceda.
- 9.- Actas de terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.
- 10.- Autoliquidación, en su caso, de las tasas e impuestos municipales por licencia.

Art.5.2.53. Procedimiento para su obtención

- 1.- La licencia de primera ocupación o cambio del uso existente se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de dos (2) meses, a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La obtención de licencia por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local, sin que haya habido respuesta de la administración, no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.
- 2.- Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán, emitiendo los oportunos informes, si la realización de las obras e infraestructuras, concuerdan con el proyecto que obtuvo licencia. En caso de concordancia se emitirá informe con propuesta de resolución favorable siendo otorgada la licencia de primera ocupación por la Alcaldía-Presidencia o persona u órgano en quien delegue.
- 3.- Si se hubiesen modificado las obras, respecto al proyecto aprobado, sin la autorización municipal, será necesario solicitar y obtener, si las modificaciones fueran conformes con la normativa urbanística y demás de aplicación, la legalización de las variaciones sin perjuicio de las responsabilidades que, por ello, se pudieran exigir.
- 4.- No se podrá autorizar la acometida a ningún servicio público a una nueva edificación sin haber obtenido previamente la licencia de primera ocupación. A estos efectos, se acompañará a la solicitud de acometida copia de dicha licencia.
- 5.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Art.5.2.54. Devolución de depósitos y cancelación de avales

- 1.- Una vez finalizadas las obras y solicitada la licencia de primera ocupación, si las obras de edificación ejecutadas corresponden con las que obtuvieron licencia y las infraestructuras estuviesen ejecutadas y mantenidas en correctas condiciones, se procederá a la recepción de las infraestructuras y a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, salvo aquellos casos en los que existe periodo de garantía para las obras de infraestructuras.
- 2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución

no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos, hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

Sección Undécima. Licencias de obra en suelo no urbanizable

Art.5.2.55. Procedimiento

El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, a que se hace mención en el Título 11 se desarrollará del modo siguiente:

- 1.- Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento de Rioja, en la que se hagan constar los siguientes extremos:
 - a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio, de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.
 - b) Proyecto de Actuación o Plan Especial.
- 2.- El Ayuntamiento de Rioja, dictará resolución sobre su admisión o in admisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de la consideración de Interés Público o Social de la misma, o no quedar justificada la necesidad de la vivienda unifamiliar aislada.
- 3.- Admitido a trámite, información pública por un plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- 4.- Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a través de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informe que deberá ser emitido en un plazo no superior a treinta días.
- 5.- Resolución motivada del Ayuntamiento de Rioja en Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- 6.- Publicación de la Resolución en el Boletín Oficial de la provincia.

Art.5.2.56. Plazos

- 1.- Transcurrido un plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.
- 2.- Habiendo recaído Resolución aprobatoria del proyecto de Actuación, la Licencia Municipal de Obra será solicitada en un plazo máximo de un año desde la publicación de la referida Resolución; transcurrido este plazo, será necesario comenzar un nuevo procedimiento.

Art.5.2.57. Proyecto de Actuación

- 1.- El Proyecto de Actuación, contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:
 - a) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
 - b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - ◆ Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - ◆ Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - ◆ Características socioeconómicas de la actividad.
 - ◆ Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de

incidencia.

- ◆ Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinaciones, en su caso, de las fases en que se divide la ejecución.

c) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- ◆ Utilidad pública o interés social de su objeto.
- ◆ Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- ◆ Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales ambientales.
- ◆ Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- ◆ No inducción de la formación de nuevos asentamientos

d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos, estarán constituidas por:

Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

- ◆ Cuando el acto de edificación, construcción, obras o instalaciones no estén vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, estarán sometidas a la constitución de garantía por el DIEZ por ciento del importe total de la inversión a realizar, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como resultantes, en su caso, de labores de restitución de terrenos. Igualmente, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, se establece una prestación compensatoria que se devengará con ocasión de la concesión de la Licencia Municipal de Obras por una cuantía del CINCO por ciento de la inversión a realizar para la implantación de la actividad, excluida la maquinaria y equipos.
- ◆ Solicitud de Licencia Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.
- ◆ Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Sección Duodécima. Autorizaciones y concesiones para ocupaciones y usos privativos del dominio público

Art.5.2.58. Régimen de autorizaciones y concesiones

- 1.- Las ocupaciones de una porción del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados, suponen un uso privativo del mismo y están sujetas a concesión administrativa.
- 2.- Se considera uso común del dominio público el correspondiente por igual a todos los ciudadanos indistintamente, de modo que el uso de uno no impida el de los demás interesados y podrá ser ejercido libremente, siempre que no concurren circunstancias singulares y el uso pretendido fuera conforme con el destino principal del dominio público que afecte.
- 3.- Si el uso del dominio público es común y conforme con el destino principal de éste, pero concurren circunstancias especiales por la peligrosidad, intensidad de uso o cualquiera otra semejante, la autorización estará sujeta a licencia, la cual se ajustará a la naturaleza del dominio, a los actos de su afectación y apertura al uso público y los preceptos de carácter general. Estas licencias serán otorgadas directamente, salvo si por cualquier circunstancia se limitara el número de las mismas, en cuyo

caso serán sometidas a licitación, o si esto no fuese posible, la adjudicación se realizará mediante sorteo. Se consideran dentro de este grupo los siguientes usos:

- a) Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.
- b) Carga y descarga de vehículos comerciales.
- c) Ocupaciones temporales de la vía pública.
- d) Aparcamiento en zonas permitidas de la vía pública.
- e) Uso y actividades en el dominio público viario municipal, en suelo no urbanizable.
- f) Los usos del dominio público hidráulico que así considere el organismo de cuenca conforme a su legislación específica.
- g) Los usos del dominio público marítimo-terrestre que así considere la Dirección General de Costas, conforme a su legislación específica.
- h) Usos y autorizaciones en el dominio público de carreteras no municipales.

Art.5.2.59. Concesiones administrativas.

- 1.- Estarán sujetas a concesiones administrativas el uso privativo de los bienes de dominio público y el uso no conforme con su destino.
- 2.- Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a las determinaciones establecidas en los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales o disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.
- 3.- Cualquiera de las modalidades de señales verticales de circulación reguladas en el Reglamento General de Circulación aprobado por R.D. 13/1992 de 17 de enero, o disposición que la complemente o sustituya, los semáforos, el mobiliario urbano público tal como bancos, papeleras, marquesinas para refugios de paradas de autobuses y similares, no están sujetos a concesión administrativa, no así cualquier tipo de publicidad sobre la vía pública que sí estará sometida al trámite de concesión administrativa, aún en el caso de que utilice como soporte alguno de los elementos de mobiliario urbano indicados anteriormente.
- 4.- Como norma general se determina que no podrán establecerse concesiones administrativas sobre aceras de ancho inferior a 3,00 metros, cuando el ancho libre para el viandante es inferior al que se ocupa o en el caso de jardines o plazas cuando la superficie ocupada sea superior al 10 % del espacio libre total.

Art.5.2.60. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras

- 1.- El paso de vehículos a los inmuebles desde la calzada, está sujeto a licencia municipal conforme a lo establecido en el Art. 5.2.5.8
- 2.- No podrán autorizarse pasos de vehículos a inmuebles en posiciones que supongan un incremento adicional de riesgo para el tráfico peatonal o rodado y en particular en las siguientes situaciones:
 - a) Coincidiendo con los pasos de peatones.
 - b) En esquinas de manzanas aunque estén achaflanadas.
 - c) En zonas peatonales, excepto los supuestos expresamente contemplados en el planeamiento de desarrollo.
- 3.- Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que

la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio.

- 4.- Como regla general no se autorizarán pasos de vehículos en vías de ancho igual o superior a 20 metros o con aceras de ancho igual o superior a 4 metros salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento sólo tenga fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación.
- 5.- La longitud de reserva de estacionamiento para permitir el paso de vehículos, deberá coincidir con el ancho del hueco de acceso al local. En el caso de pasos con múltiples huecos, el Ayuntamiento considerará como longitud de reserva de estacionamiento la constituida por los huecos más la de los espacios intermedios entre ellos, si estos tienen una longitud inferior a cinco metros.
- 6.- En calles en las que la distancia entre bordillos sea inferior a 4,50 metros y exista prohibición de estacionamiento en ambos lados o en calles cuya distancia entre bordillos sea inferior a 6,00 metros y se permita el aparcamiento en el lado opuesto al paso de vehículos, se podrá autorizar un sobrecancho sobre el hueco del acceso al establecimiento para facilitar la maniobra de entrada y salida. Este sobrecancho no podrá ser superior al 67 % del ancho del hueco.
- 7.- En calles en las que la distancia entre la fachada en la que se sitúa el hueco y el bordillo opuesto sea igual o inferior a 7,00 metros, y esté permitido el estacionamiento, podrá asociarse al paso de vehículos una reserva de aparcamiento en la acera opuesta, destinada a facilitar la entrada y salida de los vehículos. Esta reserva podrá tener un ancho igual al de paso de vehículos.
- 8.- No serán de aplicación las limitaciones de autorización de paso indicadas en el apartado 3, y se considerará estrictamente el ancho del hueco de paso al establecimiento, cuando exista prohibición de estacionamiento en toda la longitud del bordillo que afecte a la entrada.
- 9.- Para autorizar el paso de vehículos a establecimientos comerciales o industriales será necesario que las características de estos exijan necesariamente la entrada y salida de vehículos, y que dispongan de espacio libre permanente y sin otro destino en el interior del establecimiento, con capacidad suficiente para un vehículo y como mínimo veinte metros cuadrados útiles.
- 10.- Los pasos de vehículos podrán concederse con carácter indefinido o con duración prefijada, dependiendo de la provisionalidad de los usos a que de lugar la petición. Tanto los pasos de carácter indefinido como los provisionales podrán ser de uso permanente u horario.
- 11.- Los pasos de uso permanente permitirán la entrada y salida de vehículos durante las veinticuatro horas del día y frente a los mismos no podrá ser estacionado ningún vehículo.
- 12.- Los pasos de uso horario sólo limitarán el estacionamiento frente a los mismos durante la jornada laboral.
- 13.- Lo dispuesto en los números 11 y 12 anteriores, no impedirán el estacionamiento de vehículos frente a los pasos, siempre que su conductor se halle en el interior del vehículo y desplace este cuando se precise la utilización del paso.
- 14.- Solo podrán ser titulares de la correspondiente licencia de paso de vehículos, los propietarios de fincas y los arrendatarios de los locales, debiendo acompañar a la correspondiente solicitud la siguiente documentación:
 - a) Documentos que acrediten la titularidad del local o su carácter de arrendatario.
 - b) Licencia de apertura de las actividades a desarrollar en el local. Si se trata de un estacionamiento de vehículos privado, sólo será exigible la licencia de apertura si la capacidad del local es de cinco o más vehículos.
 - c) Indicación del número de vehículos que pueda contener el local.
 - d) Plano de situación con la base cartográfica del Plan General o del planeamiento de desarrollo, en su caso, plano de emplazamiento a escala 1:500 y del local a escala 1:100 en el que se

indicará la parte de este que se destinará a albergar expresamente los vehículos y/o en su caso a la carga y descarga.

- e) Plano detallado del paso que se solicita, indicando la longitud del hueco de paso, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, en su caso, zonas ajardinadas, elementos de señalización, servicios existentes tales como arquetas, imbornales, etc. y pasos de peatones, en su caso.
 - f) Clase de paso que solicite, fundamentando su petición.
 - g) Solicitud de obras de paso y fianza como garantía de su ejecución conforme a lo previsto en la letra e).
 - h) Autoliquidación de la tasa o impuesto correspondiente.
- 15.-La licencia de paso de vehículos, una vez solicitada en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias, previo informe técnico en el que se haga constar, la longitud de la reserva de estacionamiento, obras anexas al paso de vehículos, el uso al que se destinará el local, el número máximo de vehículos en el caso de estacionamiento, y la franja horaria de reserva en su caso. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo en quién delegue, resolverá el expediente a la vista del informe técnico. En la resolución que conceda la licencia de paso, se incluirá también la autorización para ejecutar las obras de acondicionamiento del paso haciéndose constar de forma expresa las obligaciones de reposición en caso de supresión de paso a que se refiere el número 20 de este mismo artículo.
- 16.-Una vez concedida la autorización del paso, para que surta efectos, el titular del vado deberá dar cumplimiento a su cargo, a las siguientes condiciones:
- a) Colocación de disco indicativo, con el número de expediente y año, indicación de la franja horaria de reserva, en su caso, y marca estampada de control. Esta señal será objeto de normalización por el Ayuntamiento.
 - b) Marca vial en todo el frente autorizado para el paso con franjas amarillas y blancas.
 - c) Ejecución de las obras necesarias para el paso de vehículos en la acera que podrán ser:
 - ◆ Redondeo o achaflanado del bordillo manteniendo las aceras con absoluta continuidad, como norma de carácter general.
 - ◆ Vados, construidos en todo el ancho de la acera, lo que supone una discontinuidad de esta con el consiguiente perjuicio para los peatones, sólo se autorizarán excepcionalmente en los siguientes casos:
 - Garajes colectivos en el interior de edificaciones o espacios abiertos privados, con capacidad mínima de quince plazas.
 - Industrias o almacenes que por la índole de la mercancía a transportar aconsejen la supresión del obstáculo del bordillo. En este caso se deberá acreditar además de la necesidad, la existencia de espacio expresamente reservado, con carácter permanente en el interior del local para las operaciones y maniobras de carga y descarga, y los aparatos mecánicos destinados a esta finalidad.
 - Accesos a calles públicas peatonales o espacios privados que precisen acceso de vehículos por cumplirse en su conjunto, alguna de las anteriores condiciones o por necesidades de servicios públicos, seguridad, recogida de basuras, bomberos, póliza etc. En el caso de calles peatonales, el Ayuntamiento podrá disponer hitos móviles para restringir el acceso a los vehículos no autorizados.
 - d) En otras situaciones no previstas, previa justificación de su necesidad por el interesado, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vados, si lo considera conveniente.

e) Conjuntamente con la autorización del paso de vehículos se autorizarán las obras de acondicionamiento del paso (redondeo de bordillo o vado), que deberán ser ejecutadas por el solicitante y garantizada su correcta ejecución mediante una fianza equivalente al coste de las obras a ejecutar.

El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas Especiales la definición de diferentes modalidades de vados.

- 17.-Queda prohibida toda otra forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, como cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena, etc.
- 18.-Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán las obras de acondicionamiento del paso de vehículos, una vez que el interesado comunique que han sido realizadas, si estas están de acuerdo con las obras autorizadas, se procederá a la devolución de la fianza, en caso contrario le será comunicado al interesado las deficiencias observadas para su subsanación, pudiendo ser ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en caso de que no sean atendidos los requerimientos municipales.
- 19.-Las ampliaciones o reducciones de pasos de acceso, deberán solicitarse por su titular y seguirán los mismos trámites que las de los vados nuevos.
- 20.-Las bajas de vado deberán solicitarse por su titular adjuntando, con la instancia, las placas correspondientes a la señalización del vado. Las supresiones de pasos requerirán la realización de las obras necesarias para restituir los bordillos o aceras a su estado primitivo. Esta condición deberá hacerse constar en la licencia de paso y será incluida en todas las transmisiones de titularidad que se produzcan con la advertencia de que, en caso de baja de vado, será obligación del titular la reposición de la acera a su estado primitivo en un plazo no superior a un mes desde la autorización de supresión del vado, transcurrido dicho plazo las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.
- 21.-El Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 2.2.8 podrá establecer mediante Ordenanzas Municipales, condiciones que completen o precisen lo dispuesto así como zonas en las que se prohíban o limiten la instalación de pasos de vehículos a las edificaciones, en consideración al tráfico o características especiales que aconsejan esta medida.
- 22.-Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:
 - a) Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.
 - b) Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.
 - c) Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.
 - d) Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.
 - e) En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.

Art.5.2.61. Carga y descarga de vehículos comerciales

- 1.- Se regulan en este artículo las operaciones de carga y descarga con vehículos autorizados dedicados al transporte de mercancías, cuando estas operaciones se realizan en las zonas de las vías públicas autorizadas para este fin.
- 2.- Corresponde al Ayuntamiento la determinación de los espacios reservados para la realización de operaciones de carga y descarga, sin que las mismas puedan realizarse en otras zonas no autorizadas.
- 3.- Las reservas de espacios en la vía pública para carga y descarga podrán establecerse con todas o algunas de las siguientes limitaciones:
 - a) Durante determinados periodos del día.

- b) Durante determinados días de la semana.
 - c) De tiempo máximo de estacionamiento para realizar la operación de carga y descarga, pudiendo establecer, a efectos de control, los correspondientes mecanismos de comprobación.
- 4.- El estacionamiento de los vehículos autorizados en las zonas de reserva para carga y descarga está prohibido si estos permanecen inactivos, entendiéndose que se da esta circunstancia cuando el vehículo permanece sin el conductor y sin los operarios que realizan las operaciones de carga y descarga durante un periodo de tiempo superior a diez minutos.
- 5.- En caso de que esté limitado el tiempo máximo de estacionamiento para carga y descarga, no podrá excederse el periodo establecido.
- 6.- En ningún caso, los vehículos que realicen operaciones de carga y descarga podrán efectuarla en los lugares donde, con carácter general, esté prohibida la parada.
- 7.- Excepcionalmente, cuando las características del establecimiento requiera un elevado número de operaciones de carga y descarga diarias, podrá establecerse la reserva para estas operaciones con carácter exclusivo para el establecimiento de que se trate, siendo de aplicación también en este caso lo indicado en el número 4 de este mismo artículo. En este supuesto los gastos correspondientes a la señalización serán por cuenta del titular del establecimiento, además del abono de las tasas que corresponda, debiendo solicitar la autorización acompañada de la siguiente documentación:
- a) Justificación de la titularidad del establecimiento comercial.
 - b) Licencia de apertura de la actividad del establecimiento.
 - c) Plano detallado del espacio que solicitan reservar, indicando longitud, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, zonas ajardinadas, elementos de señalización y pasos de peatones en su caso.
 - d) Justificación de la necesidad de la reserva exclusiva, basada en las características del establecimiento.
 - e) Periodo del día y de la semana para el que solicita la reserva.
- 8.- Una vez solicitada la autorización en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada, según se considere justificado o no el carácter excepcional del establecimiento, en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La Alcaldía-Presidencia o persona u órgano en quien delegue, resolverá el expediente previo informe técnico en el que se haga constar:
- a) Si está o no justificado el carácter excepcional del establecimiento.
 - b) Longitud de reserva.
 - c) Periodo de establecimiento de la reserva.
 - d) Duración de la autorización que no podrá ser superior a 5 años.

Art.5.2.62 . Zonas de reserva de estacionamiento especiales

- 1.- Las zonas de estacionamiento para vehículos al servicio de organismos o servicios públicos, tendrán preferencia sobre cualquier otra solicitud de reservas de espacios en la vía pública y serán autorizadas por la Alcaldía-Presidencia o persona u órgano en quien delegue, previo informe del que se deduzca su carácter público y necesidad.
- 2.- Las salidas de emergencia cuya instalación venga establecida con carácter obligatorio por la normativa correspondiente del local de que se trate, conllevan la prohibición de parada y estacionamiento en todo el ancho de la salida, durante el horario de funcionamiento del local. Una vez concedida la autorización el titular deberá dar cumplimiento a su cargo de la señalización exigible en el informe técnico.

- 3.- Podrán autorizarse reservas temporales de estacionamiento para personas con minusvalías que impidan totalmente su movilidad, y que estén sometidas a tratamiento médico permanente, frente a su domicilio y durante el horario necesario para su recogida y retorno.

Art.5.2.63. Ocupaciones temporales de la vía pública

- 1.- Las ocupaciones y/o actividades temporales de la vía pública, como uso común especial del dominio público esta sujeto a autorización municipal.
- 2.- Se consideran las siguientes modalidades de ocupaciones temporales de la vía pública:
 - a) Vallados de obra.
 - b) Grúas de obra.
 - c) Contenedores de escombros y materiales de construcción.
 - d) Mesas y sillas portátiles.
- 3.- Las condiciones a que deben someterse las ocupaciones de vía pública con vallados o grúas de obras serán las establecidas en los Art. 5.2.21 y Art. 5.2.22 de estas Normas.
- 4.- Los escombros y materiales de construcción no podrán depositarse directamente en la vía pública, debiendo alojarse en contenedores. No obstante, en calles con urbanización en ejecución, podrán depositarse directamente en la vía pública previa obtención de la correspondiente licencia. En todo caso deberá quedar expedito el tránsito rodado y diariamente al terminar la jornada de trabajo, se retirarán los materiales quedando el lugar ocupado limpio de ellos. Las ocupaciones de vía pública con contenedores y materiales podrán concederse durante la ejecución de las obras. (Gestión de residuos)
- 5.- La ocupación de la vía pública con mesas y sillas portátiles estará sujeta a las siguientes condiciones:
 - a) El establecimiento deberá estar en posesión de licencia de apertura.
 - b) Sólo podrá ocupar el frente de fachada del establecimiento, dejando libre de ocupación los frentes de las fachadas de las fincas colindantes.
 - c) No podrá autorizarse ocupaciones de aceras de anchura superior a la mitad de esta, ni en aceras de ancho inferior a cuatro (4) metros.
 - d) En plazas y zonas verdes no se podrá autorizar una ocupación superior al cuarenta (40%) por ciento de la superficie del espacio libre de que se trate, acumulándose en este porcentaje las ocupaciones de todos los establecimientos pudiendo, si se diera el caso de que las autorizaciones concedidas y las solicitadas rebasan este porcentaje, repartir la superficie disponible proporcionalmente a la superficie del establecimiento.
- 6.- Una vez solicitada la autorización, junto con la documentación requerida y en cualquier caso la base imponible para la aplicación de la correspondiente tasa, la autorización será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La Alcaldía-Presidencia o persona u órgano en quien delegue, resolverá el expediente previo informe técnico.
- 7.- Las autorizaciones sobre ocupaciones y/o actividades temporales de la vía pública, quedarán sin efecto si incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas, y podrán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o sobrevinieran otras que, de haber existido, habrían justificado su denegación, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que su titular hubiera podido incurrir.
- 8.- Todas las autorizaciones a que se refiere este artículo, se otorgarán en precario, pudiendo ser modificadas o anuladas sin que su titular tenga derecho a indemnización o compensación alguna por ello.

Art.5.2.64. Usos y actividades en el dominio público dependiente de otros organismos no municipales .

No podrán otorgarse licencias municipales para usos o actividades en el dominio público dependiente de otros Administraciones Públicas diferentes de la municipal, sin la autorización previa del organismo del que depende el dominio público de que se trate.

Capítulo 5.3 . - Ordenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos

Sección primera. Ordenes de ejecución o suspensión de obras

Art.5.3.1. Objeto y efectos

- 1.- Mediante las órdenes de ejecución el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, asegurando en su caso, la eficacia de las decisiones que se adopten en atención al interés público general.
- 2.- El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el número anterior.
- 3.- A tal fin, el Ayuntamiento cuando ordene la ejecución de obras, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón de la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además, se requerirá al propietario o administradores a la ejecución de la orden efectuada. En caso de no cumplir esta orden, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado a la ejecución, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la legislación vigente.
- 4.- 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 y maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado e impedir los usos a los que diera lugar, mediante precintado o medidas similares.

Art.5.3.2. Obligación de conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo previsto en los artículos 153 y siguientes de la LOUA o disposiciones que los modifiquen o complementen.

Art.5.3.3. Contenido del deber de conservación

- 1.- Se considera contenido en el deber de conservación lo siguiente:
 - a) Las obras y trabajos que tenga por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de todo tipo, en orden a conseguir condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conservación del medio ambiente y patrimonio arquitectónico.
 - b) Las obras que, sin exceder del contenido normal del deber de conservación establecido en el 50% del coste de ejecución de un inmueble de nueva planta de las mismas características y superficie útil que el preexistente, lo repongan a las condiciones necesarias para que pueda ser autorizada su

ocupación.

- 2.- En tanto las urbanizaciones privadas no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y la puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y cargo de la entidad promotora de la urbanización.
- 3.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los apartados siguientes:
 - a) Vallado: todo solar que se encuentre en zonas urbanas suficientemente consolidadas, deberá estar cerrado mediante una valla de las características determinadas en las presentes normas.
 - b) Tratamiento de 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 y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. No podrá contener restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

Art.5.3.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

- 1.- En urbanizaciones de iniciativa particular, y hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, con especial cuidado en el tratamiento de la evacuación de residuos, plantas, depuradoras si las hubiere y conservación de los elementos de interés por sus aspectos culturales, artísticos, paisajísticos, ecológicos o medioambientales.
- 2.- Las construcciones deberán cumplir las condiciones mínimas siguientes:
 - a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse con sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua. Deberán contar con estructura resistente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas, conforme a la normativa sectorial que sea de aplicación al respecto. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y otros agentes agresores, así como de filtraciones que puedan dañar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachada, de cubierta y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.
 - b) Condiciones de salubridad: Deben mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, garantizando la aptitud para el uso al que estén destinados. Se mantendrán tanto los edificios 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 infecciones o peligros para las personas.
 - c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
 - d) Condiciones medioambientales: Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducciones de control de emisiones de ruidos y partículas. Se mantendrán en correcto estado los elementos que puedan producir la alteración de las condiciones del medio ambiente exigidas por la normativa en vigor.

Art.5.3.5. Ordenes de ejecución para la conservación

- 1.- Las órdenes de ejecución para obras de conservación y mejora de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 158 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen, y a las determinaciones contenidas en los números siguientes.
- 2.- Siempre que quede justificado por motivos de interés ambiental o estético, se podrá ordenar la ejecución de obras de mantenimiento y reforma en los siguientes casos:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, bien sea por mal estado de conservación o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores y en general elementos propios de fachadas o de decoración de la misma.
 - b) Jardines o espacios libres particulares que sean visibles desde la vía pública.
- 3.- Las obras descritas se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del contenido normal de conservación que les corresponde, o supongan un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art.5.3.6. Procedimiento de ejecución del deber de conservación

- 1.- El inicio del expediente será de oficio o a instancia de cualquier interesado.
- 2.- Iniciado el procedimiento, los servicios técnicos municipales llevarán a cabo una inspección del edificio, emitiendo informe en el que se harán constar los siguientes puntos:
 - a) Descripción de los daños denunciados y de cualesquiera otros que pudieran apreciarse en la inspección, indicado la causa de los mismos, y la existencia de peligro inminente para las personas o cosas.
 - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños detectados.
 - c) Determinación de los plazos de comienzo, parciales y/o terminación de las obras relacionadas y estimación de su carácter de urgente si existiese.
- 3.- A la vista del informe técnico anterior, la Alcaldía-Presidencia, por si mismo o por delegación, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
- 4.- Una vez pasado el plazo de alegaciones, a la vista de éstas y previo informe, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo estima oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que transcurrido alguno de los plazos sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.
- 5.- Notificado a los interesados la orden de ejecución con expresión de los recursos a que tienen derecho y comprobado su cumplimiento, los Servicios Técnicos Municipales emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas, en el caso de que no se hubieran ejecutado éstas. En el caso de urgencia o peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
- 6.- A la vista de este informe la Alcaldía-Presidencia decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria, así como el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que podrá efectuarse con carácter provisional y en calidad de depósito.

- 7.- Se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.
- 8.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los posibles daños, procediendo el Ayuntamiento subsidiariamente en caso de incumplimiento de lo ordenado

Art.5.3.7. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Todo cuanto se establece en esta 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 deriven de la legislación de aplicación.

Art.5.3.8. Inspección periódica de construcciones y edificaciones

El Ayuntamiento de Rioja podrá establecer una Ordenanza que regule la Inspección Periódica de las Edificaciones y Construcciones que podrá ser obligatoria, en áreas determinadas, para los edificios y construcciones con algún tipo de protección, para asegurar su conservación, o para los que tengan una antigüedad superior a los cincuenta años para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad requeridos.

Sección segunda. Estado ruinoso de las edificaciones.

Art.5.3.9. Procedencia de la declaración.

Se declarará el estado de ruina en los supuestos, por el procedimiento y con los efectos establecidos en el artículo 157 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen, completado por lo establecido en los artículos siguientes.

Art.5.3.10. Procedimiento de declaración de ruina.

- 1.- La declaración de ruina se ajustará al procedimiento que se establezca reglamentariamente en desarrollo de la LOUA. y, en tanto no se produce dicho desarrollo, por lo establecido en los números siguientes.
- 2.- La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.
- 3.- El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio de la iniciación del procedimiento, o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.
- 4.- Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si lo hubiera.
- 5.- A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acreditará asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

- 6.- Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.
- 7.- La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.
- 8.- Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones del Ayuntamiento a los interesados, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogables por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.
- 9.- Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos indicados en el número anterior, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución. Junto con la certificación deberá incluirse el estudio de las obras de reparación y su coste.
- 10.- Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de 10 días que constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción del edificio.
 - b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
 - c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
 - d) Superficie útil del edificio y valoración del coste de construcción de un edificio de nueva planta de características similares al existente.
 - e) Relación y valoración de las obras de reparación que precisa el edificio para que pueda ser autorizada su ocupación.
 - f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
 - g) Conclusión y propuesta de resolución.
- 11.- Emitido el dictamen pericial, se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia la ley de Procedimiento Administrativo.

Art.5.3.11. Declaración de ruina.

- 1.- La declaración de una edificación en estado de ruina, se adoptará tras el procedimiento indicado en el artículo anterior. La resolución del expediente corresponderá a la Alcaldía-Presidencia u órgano en quien delegue y adoptará alguno de los pronunciamientos indicados en el artículo 157.3 de la LOUA o disposiciones que lo sustituyan o complementen.
- 2.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubiesen sido partes en el mismo, y a los moradores aunque no se hubiesen personado.
- 3.- Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.
- 4.- Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.
- 5.- Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse

esta. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

- 6.- Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.
- 7.- En los supuestos de ruina inminente el Alcalde, conforme a lo establecido en el artículo 159 de la LOUA, acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.
- 8.- La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.
- 9.- Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de demolición por ruina será denegada, como asimismo si se trata de un edificio con algún tipo de protección o se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como la aparición o el indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 10.-El Ayuntamiento de Rioja, en desarrollo de estas Normas, creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, en el que deberán quedar inscritos todos los inmuebles sobre los que haya recaído una declaración de ruina, con los efectos previstos en el artículo 157.4 de la LOUA.

TÍTULO 6 . NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Capítulo 6.1.- Determinaciones generales

Art.6.1.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el Art. 10 de la LOUA, el Plan General deberá determinar, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En suelo urbano consolidado, la regulación del uso pormenorizado.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, los usos globales de cada sector.
- c) En suelo urbanizable no sectorizado, los usos incompatibles con esta categoría de suelo.
- d) En suelo no urbanizable, los usos permitidos, entendiéndose que aquéllos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

Art.6.1.2. Desarrollo de la regulación de usos

- 1.- Los Planes Parciales de Ordenación, en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, y los Planes Especiales, en áreas urbanas de reforma interior, podrán regular de forma más específica la implantación de usos en sus ámbitos. Dicha mayor precisión podrá afectar al ámbito físico de localización o de tolerancia de los usos, a su distribución en el interior de las edificaciones o las clases de usos admitidos, salvo el uso global que no podrá ser modificado.
- 2.- Los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbano y urbanizable y los Planes Especiales podrán modificar los usos pormenorizados de carácter potestativo propuestos en el Plan General de acuerdo a la normativa específica para cada categoría de suelo y con lo previsto en la ficha urbanística de cada ámbito de planeamiento.
- 3.- En suelo no urbanizable, el Plan General regula el umbral mínimo de restricción de usos. Por tanto, los Planes Especiales de Protección del Paisaje, del Medio Natural, de las Vías de Comunicación, de los Usos Agrícolas, así como los de Mejora del Medio Rural, podrán establecer mayores niveles de protección o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.
- 4.- Los Planes Especiales de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, Cultural o Arquitectónico o del Medio Ambiente, así como los Catálogos, podrán establecer mayores limitaciones de los usos, en razón de la naturaleza del objeto protegido.
- 5.- Toda transformación de usos necesitará de un expediente igual que para su primera implantación.

Art.6.1.3. Clases de Usos

A efectos de este Plan General y de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que las desarrollan, se establecen las siguientes clases de usos:

- 1.- Por el grado de detalle de su aplicación:
 - a) Usos globales.
 - b) Usos pormenorizados.
 - c) Usos complementarios.
- 2.- Por su relación con otros usos de la misma zona o área:

- a) Usos característicos.
 - b) Usos compatibles o permitidos.
 - c) Usos prohibidos.
- 3.- Por su carácter demanial:
- a) Usos públicos.
 - b) Usos privados.
- 4.- Por el carácter de su aplicación:
- a) Usos temporales.
 - b) Usos provisionales.
 - c) Usos permanentes.

Art.6.1.4. Usos globales y pormenorizados

- 1.- Son usos globales los que el Plan General asigna a los distintos sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento de desarrollo.
- La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.
- Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o de las propias Normas, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.
- 2.- Son usos pormenorizados los que el Plan General, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, determinan a través de su localización en los planos, y que no puede ser alterado por ninguna otra figura de planeamiento diferente de la que los determinó en su origen. El uso pormenorizado puede ser:
- a) Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
 - b) Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
 - c) Prohibido: es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
- Son usos prohibidos:
- Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.
 - Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.
- 3.- Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
- a) Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Art.6.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos

- 1.- El concepto de uso característico está asociado a las Áreas de Reparto y se considera como tal, el que tiene asignada más superficie edificable en el Área de Reparto correspondiente.
- 2.- Se consideran usos compatibles aquellos que pueden implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, implica la posibilidad de su implantación dentro del mismo ámbito territorial, con las condiciones que se determinen.
- 3.- Son usos prohibidos :
 - a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.
 - b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.
 - d) Con carácter general se prohíbe en todo el término municipal la implantación de parques eólicos y de nuevas antenas repetidoras de telefonía móvil, admitiéndose la instalación de estas últimas en el caso de que se encuentren instaladas y legalmente autorizadas a la entrada en vigor de el presente Plan General, debiendo además compartirse por los postes por las distintas compañías. En el caso de que se proponga el cambio de emplazamiento de estas, el Ayuntamiento definirá su nueva ubicación a fin de minimizar su impacto visual.

Art.6.1.6. Usos públicos y privados

- 1.- Son usos públicos, a los efectos de este Plan, los que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada, gestionado por la Administración o por los particulares en régimen de servicio público, que posibilita la utilización y disfrute por todos los ciudadanos.
- 2.- Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Art.6.1.7. Usos temporales, provisionales y permanentes

- 1.- Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado pero revocable a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
- 2.- Son usos provisionales los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la Licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización alguna a requerimiento del Ayuntamiento de Rioja.
- 3.- Se consideran usos permanentes, los que se establecen sin límite temporal.

Art.6.1.8. Tipos de usos globales y pormenorizados

GLOBALES	PORMENORIZADOS			
1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar			
	1.2. Vivienda plurifamiliar			
	1.3. Despacho profesional doméstico			
2. Turístico	2.1. Hotelero			
	2.2. Alojamientos turísticos			
3. Industrial	3.1. Industria no compatible con el territorio del municipio			
	3.2. Industria no compatible con el medio urbano			
	3.3. Industria y almacenaje			
	3.4. Talleres artesanales y pequeña industria			
4. Servicios Terciarios	4.1. Uso Comercial	4.1.1. Local comercial		
		4.1.2. Agrupación comercial		
		4.1.3. Grandes superficies		
	4.2. Oficinas			
	4.3. Espectáculos y Salas de reunión			
	4.4. Aparcamientos y Garajes			
5. Equipamiento y Servicios Públicos	5.1. Equipamiento	5.1.1. Docente		
		5.1.2. Deportivo		
		5.1.3. Servicios de interés público y social (SIPS)	5.1.3.1. Sanitario	
			5.1.3.2. Asistencial	
			5.1.3.3. Cultural	
			5.1.3.4. Administrativo público	
			5.1.3.5. Mercados	
			5.1.3.6. Servicios urbanos	
			5.1.3.7. Religioso	
	5.1.3.8. Residencias			
5.2. Servicios públicos	5.2.1. Cementerio			
	5.2.2. Defensa			
6. Espacios libres	6.1. Zonas verdes			
	6.2. Parques			
7. Transportes e infraestructuras básicas	7.1. Viario			
	7.2. Infraestructuras básicas			
8. Agropecuario				

Capítulo 6.2.- Condiciones comunes a todos los usos

Art. 6.2.1. Condiciones de los usos.

- 1.- Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
- 2.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
- 3.- Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
- 4.- En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.
- 5.- Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Art. 6.2.2. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante salvo lo estipulado para vivienda unifamiliar.

Art. 6.2.3. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

- 1.- Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
- 2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Art. 6.2.4. Dotación de Aparcamientos.

- 1.- Las edificaciones se dotarán de plazas de aparcamientos en la cantidad y condiciones que se establecen en estas Normas Generales de los Usos , excepto que la superficie de la parcela sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados o esté situada en una calle de menos de seis (6) metros de latitud.
- 2.- El Ayuntamiento de Rioja podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

Art. 6.2.5. Recogida y evacuación de residuos

- 1.- Cada edificio debe de disponer de un almacén de contenedores y espacio de reserva con las características establecidas en el DB-HS-2 en su apartado 2.1.

Capítulo 6.3.- Uso residencial

Art.6.3.1. Definición y usos pormenorizados

Es el dedicado principalmente al alojamiento de las personas, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles. Se considera comprendidos en el uso residencial en viviendas las instalaciones fijas, anejos vinculados o no, los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a las mismas.

El uso de vivienda comprende como usos pormenorizados, los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio esa segregación, en tipología de edificio aislado, o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.
- b) Vivienda colectiva o plurifamiliar es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, resolviendo el acceso a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- c) Despacho profesional es aquel que acoge el desarrollo de actividades de profesionales libres como abogados, médicos, arquitectos, etc que puedan desarrollar su actividad dentro un ámbito enmarcado en el uso de vivienda

Art.6.3.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para este uso en las Ordenanzas Municipales de Edificación del T.M. de Rioja serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma, rehabilitación y reconstrucción en la parte y condiciones que les afecte.

Art.6.3.3. Condiciones generales de las viviendas

- 1.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo de vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella, con una superficie útil superior a 30 m².
Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.
- 2.- Toda pieza habitable de viviendas, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el salón-comedor abra huecos a vía

pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente.

- 3.- Se admite la unión de las cocinas con el estar-comedor en un único recinto.
- 4.- La altura libre inferior mínima medida verticalmente entre suelo y techo será de 250 cm al menos en el 75% de la superficie útil de la vivienda, pudiendo reducirse hasta 220 cm en el resto de la vivienda estando preferentemente en vestíbulos, pasillos, aseos, baños y lavaderos .
- 5.- La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación forzada e iluminación por cualquier sistema artificial. Las cocinas eliminarán humos por conductos verticales al exterior y nunca a fachada, bien exterior o a patio.
- 6.- Las dimensiones mínimas de las estancias y la organización interior se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán, en función del número de dormitorios, la siguiente:

Nº dormitorios	E (m2)	E+C+K (m2)
1	14	20
2	16	20
3	18	24
4	20	24

- b) Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.
 - c) La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m² para los individuales y 10 m² para los dormitorios dobles. En toda vivienda deberá existir un dormitorio doble o dos individuales adosados.
 - d) En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: en la estancia de 3 m, en el comedor de 2,50 m, en la cocina de 1,60 m, en los dormitorios individuales de 1,80 m y de 2,50 m en el doble.
 - e) Los pasillos interiores a las viviendas tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de 0,85 m.
 - f) El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,40 m² y anchura mínima de 1,10 m.
 - g) Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de ciento veinte (120) centímetros de longitud, de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos o pasillos, si bien en apartamentos de un dormitorio podrá realizarse desde éste.
 - h) En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la calle, con un mínimo de 5 metros lineales por persona, pero si por imposibilidad manifiesta no pudiera ser así se procederá a definir un método alternativo.
- 7.- La superficie y el volumen mínimo habitable deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima habitable de una vivienda será tal que a cada persona del programa familiar considerado habrán de corresponderle 18 m² para el programa de 2 personas y de 10 m² para cada persona a partir de 2 en programas familiares más amplios.
 - b) La vivienda tendrá como mínimo un volumen habitable tal que, a cada persona del programa familiar le correspondan 43 m³ en el caso de programa de 2 personas y 24 m³ cada persona que exceda de 2 en programas familiares más amplios.
 - 8.- Los servicios e instalaciones de las viviendas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.
 - b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo tanto de agua fría como caliente.
 - c) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.
 - d) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garantice, tanto al vecindario como al viandante, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.
 - e) Las instalaciones para el depósito de basuras en los edificios en que se prevean, se ubicarán en los portales en locales específicos para ello, debidamente ventilados, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red. Se atenderá a lo especificado a al respecto en el DB-HS 2 en su apartado 1 o normativa que lo sustituya.
- 9.- Los accesos a las viviendas desde el exterior y entre piezas diferentes dentro de la vivienda, se ajustarán a las condiciones siguientes:
- a) En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
 - b) En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirve, de acuerdo con la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de eliminación de barreras arquitectónicas.
 - c) Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 202 cm de altura y 82,5 cm de anchura.
 - d) Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de las viviendas serán de 202 cm de altura, de 62,5 cm de anchura en cuartos de aseo y 72,5 cm de anchura para el resto.
 - e) Se garantizará el mantenimiento y uso del suelo de los patios comunitarios bien por la comunidad de vecinos, o por los usuarios de los mismos. Si es por la comunidad tendrá un acceso al nivel en que se encuentren, para posibilitar su uso y mantenimiento.
- 10.-El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas acordes con lo estipulado en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.
- 11.- En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación adecuado, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- 12.-Se prohíben las viviendas en sótano o semisótano.
- 11.-El acceso a todas las dependencias de la vivienda se realizará a través de zonas cubiertas, no admitiéndose el acceso mediante escaleras o pasos descubiertos.
- 12.-Se dispondrá de espacios de almacenamiento inmediato en las viviendas según se dispone en el DB-HS-2.3.

Art.6.3.4. Dotaciones de aparcamientos en edificios de viviendas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.5. Uso de aparcamientos y garajes

Art.6.3.5. Usos incluidos en las viviendas

- 1.- Se consideran incluidos en el uso de viviendas las cocheras y almacenes al servicio de estas, así como los despachos profesionales que reúnan las condiciones que se indican en los apartados siguientes.
- 2.- Los despachos profesionales domésticos se consideran incluidos en el uso de vivienda y se Regularán por las normas de aplicación a éstas siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecida en este capítulo. Los ámbitos destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
 - b) La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico, para que pueda ser considerado como tal, será inferior o igual a la mitad de la superficie útil total de la vivienda.

Capítulo 6.4.- Uso Turístico

Art. 6.4.1. Definición de Usos Turísticos

- 1.- El uso turístico comprende como usos pormenorizados los siguientes:
 - a) Uso Hotelero, que incluye los usos a que se destinan los establecimientos hoteleros, y que comprenden los siguientes cuatro categorías:
 - ◆ Hoteles
 - ◆ Hostales
 - ◆ Pensiones
 - ◆ Hoteles-apartamentosY cualquier otro grupo de establecimiento hotelero que reglamentariamente se determine.
 - b) Otros alojamientos turísticos. Se incluyen en este apartado los usos a los que se destinan los establecimientos de alojamiento turístico, tales como apartamentos turísticos, inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno y otros definidos en legislación vigente en materia de turismo, excepto los establecimientos hoteleros indicados en el apartado a) anterior, siempre que concurren en los principios de uso exclusivo y unidad de explotación.

Art.6.4.2. Condiciones generales del uso hotelero

Las condiciones de aplicación a los diferentes grupos de establecimientos hoteleros serán las que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

Art.6.4.3. Condiciones de otros establecimientos de alojamiento turístico

- 1.- Se regulan en este Artículo todos los establecimientos de alojamiento turístico definidos en la legislación vigente en materia de turismo, con excepción de los establecimientos hoteleros regulados en el Art. 6.4.2., siempre que concurren en los principios de uso exclusivo y unidad de explotación.
- 2.- Las condiciones de los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico serán las

que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Toda unidad de alojamiento que esté por debajo de la vivienda mínima descrita en el Art. 6.3.3. tendrá que cumplir lo dispuesto en la reglamentación sectorial turística
- b) Cuando la superficie de este uso sea superior a 100 m² o 5 dormitorios, deberá tener acceso independiente, de cualquier otro uso compatible que pudiera existir en el mismo edificio.
- c) Todas las piezas de utilización general por el público, dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m² de superficie útil.

Art.6.4.5. Dotaciones de aparcamientos en edificios turísticos

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.5. Uso de aparcamientos y garajes

Capítulo 6.5.- Uso industrial

Art.6.5.1. Definición de uso industrial

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se indican a continuación:

A.- Actividades incluidas en el Anexo Primero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguientes:

- 1.- Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
- 2.- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
- 3.- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radioactivos.
- 4.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 1 MW.
- 5.- Plantas siderúrgicas integrales.
- 6.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
- 7.- Instalaciones químicas integradas.
- 8.- Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- 9.- Plantas de fabricación de los aglomerados hidráulicos.
- 10.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- 11.- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B.- Actividades incluidas en el Anexo Segundo de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguientes:

- 1.- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- 2.- Fabricación de aglomerados asfálticos.

- 3.- Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
 - ◆ Productos lácteos.
 - ◆ Cerveza y malta.
 - ◆ Jarabes y refrescos.
 - ◆ Mataderos.
 - ◆ Salas de despiece.
 - ◆ Aceites y harinas de pescado.
 - ◆ Margarina y grasas concretas.
 - ◆ Fabricación de harina y sus derivados.
 - ◆ Extractores de aceite.
 - ◆ Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
 - ◆ Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
 - ◆ Fabricación de féculas industriales.
 - ◆ Azucareras.
 - ◆ Almazaras y aderezo de aceitunas.
- 4.- Coquerías.
- 5.- Industrias textiles y del papel destinadas a:
 - ◆ Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
 - ◆ Obtención de fibras artificiales.
 - ◆ Tintado de fibras.
 - ◆ Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- 6.- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- 7.- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
- 8.- Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:
 - ◆ Fundición.
 - ◆ Forja.
 - ◆ Estirado.
 - ◆ Laminación.
 - ◆ Trituración y calcificación de minerales metálicos.
- 9.- Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:
 - ◆ Embutido y corte.
 - ◆ Revestimiento y tratamientos superficiales.
 - ◆ Calderería en general.
 - ◆ Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
 - ◆ Construcción de estructuras metálicas.
- 10.-Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- 11.-Fabricación del vidrio.
- 12.-Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- 13.-Fábricas de piensos compuestos.
- 14.-Industria de aglomerado de corcho.
- 15.-Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

- 16.-Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
 - 17.-Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
 - 18.-Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
 - 19.-Fabricación de fibras minerales artificiales.
 - 20.-Instalaciones de fabricación de explosivos.
 - 21.-Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosas al día.
 - 22.-Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.
 - 23.-Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado A.
- C.- Actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguiente:
- 1.- Talleres de géneros de punto y textiles.
 - 2.- Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
 - 3.- Lavanderías.
 - 4.- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
 - 5.- Almacenes de abonos y piensos.
 - 6.- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
 - 7.- Instalaciones de transformación de la madera y fabricación de muebles.
 - 8.- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
 - 9.- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.
 - 10.-Centros de Manipulación y Comercialización de productos hortícola.
- D.- Actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguientes:
- 1.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
 - 2.- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
 - 3.- Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - 4.- Talleres de reparaciones eléctricas.
 - 5.- Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- E.- Otras actividades no incluidas en los apartados anteriores.
- 1.- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 - 2.- Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Art.6.5.2. Condiciones de las industrias y almacenes

- 1.- Las condiciones que se señalan para el uso industrial y almacenes serán de aplicación:
 - a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
 - c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los

objetivos de las mismas.

- 2.- Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.
- 3.- En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, compatible con la zona de que se trate, dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
- 4.- Las edificaciones destinadas a estos usos, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a) Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción y por cada 1000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².
 - b) Las escaleras tendrán una anchura no menor de 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm cuando su capacidad sea hasta 150 puestos de trabajo; y de 130 cm cuando la capacidad del local sea de más de 150 puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.
 - c) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta 50 m² de superficie útil de taller.
 - d) Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. A estos efectos se establece que entre los muelles de carga y la línea de cerramiento de parcela deberá existir una distancia de 12 m para carga y descarga de vehículos ligeros y 24 m para vehículos pesados.
- 5.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Art.6.5.3. Actividades prohibidas en todo el Territorio Municipal

Con carácter general se prohíben en todo el Territorio Municipal las actividades siguientes:

- a) Vertederos de residuos especiales o peligrosos.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 3, 5,6 y 7 del apartado A del Art. 6.5.1.

Art.6.5.4. Actividades no compatibles con el medio urbano

Son las que deben estar situadas en suelo no urbanizable siguientes:

- a) Las comprendidas en los epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11 del apartado A del Art. 6.5.1.

- b) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 4, 7, 12, 20, 21, 22 y 23 del apartado B del Art. 6.5.1.

Art.6.5.5. Actividades no compatibles con zonas residenciales

- 1.- Se consideran actividades no compatibles con zonas residenciales y que sólo pueden implantarse en las zonas con Ordenanza Industrial las siguientes:
- a) Las indicadas en el artículo anterior.
 - b) Las comprendidas en los epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16,17 18 y 19 del apartado B del Art. 6.5.1.
 - c) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del apartado C del Art. 6.5.3 y epígrafe 1 del apartado D del mismo Artículo.

Art.6.5.6. Dotaciones de aparcamientos en edificios industriales

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.5. Uso de aparcamientos y garajes

Capítulo 6.6.- Uso terciario

Art.6.6.1. Definición de Usos Terciarios

- 1.- El uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como información, administración, gestión, intermediación financiera u otras, seguros, entretenimiento y otras similares.
- 2.- Se consideran incluidas en este uso los siguientes:
- a) Comercial.
 - b) Oficinas.
 - c) Espectáculos y salas de reunión.
 - d) Aparcamiento y garajes.

Art.6.6.2. Uso comercial

Es el que corresponde a la prestación del servicio de proporcionar mercancías al público, mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, u otros servicios a los particulares.

6.6.2.1. Clasificación según Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía

El uso comercial estará sujeto a lo que establece la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía, en cuanto a las clasificaciones y definiciones comerciales, de acuerdo con los artículos 3,4 y 23 de la citada Ley que a continuación se reproducen:

Artículo 3. Actividad comercial minorista.

- 1.- Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.
- 2.- En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:
- La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
 - La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural

y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

- La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

Artículo 4. Actividad comercial mayorista.

1.- Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

Artículo 23. Concepto de gran establecimiento comercial.

1.- A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

- 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.
- 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.
- 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

6.6.2.2. Clasificación según localización espacial

1.- A los efectos de su localización espacial y para establecer condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

2.- Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- a) Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
- b) Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

6.6.2.3. Condiciones generales del uso comercial

1.- Las dimensiones de los establecimientos comerciales se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a) A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies no visitables por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- b) En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2.- Los espacios destinados a la circulación interior deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) En los locales comerciales de la categoría a), definidos en el apartado 1 del punto 6.6.2.2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizarán el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.
- b) En los locales de las categorías b) y c), definidos en el apartado 1 del punto 6.6.2.2, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.
- 3.- El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.
- 4.- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en la legislación vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.
- 5.- La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en locales ya existentes con imposibilidad de aumentar su altura. Asimismo se permitirá en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.
- 6.- Los aseos de los usos comerciales se ajustarán a lo siguiente:
- a) Los locales comerciales dispondrán hasta 150 m², un inodoro y un lavabo, de 150 m² a de 300 m², se instalará un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 300 m², por cada 200 m² o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo.
- b) Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- c) Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el apartado 1 del punto 6.5.2.2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- 7.- Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de una zona privada para carga y descarga y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.
- 8.- Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

6.6.2.4. Dotaciones de aparcamientos en uso comercial

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.5. Uso de aparcamientos y garajes.

Art. 6.6.3. Uso Oficinas

- 1.- Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- 2.- Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.
- 3.- Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

6.6.3.1. Condiciones generales del uso de oficinas

- 1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad de la oficina.
- 2.- Los accesos interiores de las oficinas cumplirán las condiciones siguientes:
 - a) Todos los acceso interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
 - b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
- 3.- El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros, la dimensión de la huella y la de la contrahuella vendrá fijada por el Código Técnico de la Edificación.
- 4.- Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en la legislación vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- 6.- La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en locales ya existentes con imposibilidad de aumentar su altura. Asimismo se permitirá en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
- 7.- Los aseos en los locales de oficinas cumplirán las condiciones siguientes:
 - a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Al menos uno de los aseos

cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

- b) Cuando exista más de un retrete, éstos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- c) En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

6.6.3.2. Dotaciones de aparcamientos en uso de oficinas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.5. Uso de aparcamientos y garajes

Art.6.6.4. Uso de Espectáculos y Salas de Reunión

El uso de espectáculos y salas de reunión es aquél destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

6.6.4.1. Condiciones generales al uso de Espectáculos y Salas de Reunión

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la normativa vigente de Protección contra Incendios, y en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Las discotecas y similares solo podrán situarse en suelo urbano y urbanizable de uso industrial y en suelo no urbanizable, debiendo cumplir el Reglamento de Calidad del Aire y demás normativa vigente.

Si se ubican en un recinto abierto, han de situarse al menos a 1.000 metros del suelo residencial más próximo (urbano o urbanizable). Si el recinto es cerrado no ha de cumplir la condición de los 1.000 metros.

Art 6.6.5. Uso de Aparcamientos y garajes

6.6.5.1. Condiciones generales para la dotación de aparcamientos y garajes

- 1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
- 2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
- 3.- La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
- 4.- Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la

tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

- 5.- En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.
- 6.- Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m². así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos (300) metros cuadrados.
- 7.- La Administración urbanística municipal podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

6.6.5.2. Dotaciones obligatorias de aparcamiento.

- 1.- Las dotaciones mínimas de reserva de aparcamientos se situarán en el mismo edificio que genere la dotación y serán de una plaza para vehículo automóvil por:
 - a) Cada vivienda o apartamento de hasta 150 m² útiles, ubicando una segunda plaza por cada fracción de 80 m², si la superficie útil es superior a los 150 m², ubicado en el mismo edificio.
 - b) Cada 6 plazas o 2 apartamentos turísticos o 100 m² útiles de hotelero, centro comercial o recreativo.
 - c) Cada 100 m² útiles o 5 empleados de industria, como mínimo, adecuándose en todo caso al tipo de vehículo y cantidad precisos, según uso concreto.
 - d) Cada 2 camas en uso sanitario.
 - e) Cada 10 localidades en salas de fiestas, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., que podrán situarse al aire libre o cubiertos. Estas dotaciones podrán variar cuando las Ordenanzas Particulares de zona así lo estipulen.
 - f) Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
- 2.- Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, a aquellos edificios que se sitúen en parcelas de suelo urbano consolidado, en las que concurra alguna de las siguiente circunstancias:
 - a) Que su superficie sea inferior a 300 m².
 - b) Que su superficie sea inferior a la superficie mínima de parcela para la ordenanza de zona de que se trate.
 - c) Que por la forma geométrica de la parcela, no pueda superarse el estándar de 1 plaza de aparcamiento en sótano por cada 40 m² de superficie construida para este uso, excluyendo rampas y escaleras de acceso.
 - d) Que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tenga anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
 - e) Que tengan acceso exclusivo por calles con importante uso peatonal o aceras con fuerte desnivel respecto a calzada.

- f) Las ampliaciones de edificios, con la planta baja ocupada en una fecha anterior a 5 años de la solicitud de la ampliación.

6.6.5.3. Soluciones para la Dotación de aparcamientos

- 1.- La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
 - b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

6.6.5.4. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1.- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- 2.- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- 3.- En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

6.6.5.5. Plaza de Aparcamiento

- 1.- Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.
- 2.- La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
- 3.- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
- 4.- Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.
- 5.- En viviendas unifamiliares la plaza mínima será de quinientos (500) centímetros de longitud y doscientos sesenta (260) de anchura.

6.6.5.6. Acceso a los Garajes

- 1.- Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras para peatones, etc.). La pendiente máxima de este zaguán será del 6% y en el mismo no podrá desarrollarse ninguna actividad, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no

sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

- 2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) A distancia menor cinco (5) metros en la zona, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - c) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- 3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
- 4.- Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.
- 5.- En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.
- 6.- Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.
- 7.- En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.
- 8.- Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- 9.- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.
- 10.- En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por el DB-SI.
- 11.- Los accesos a los garajes tendrán una anchura mínima de 2,50 metros.
- 12.- Se dispondrá un solo acceso por edificio para aparcamientos, cuando su capacidad sea de menos de 100 plazas.

6.6.5.7. Condiciones de los aparcamientos

- 1.- La superficie útil mínima (metros) por plaza será:

	Motocicletas	Automóviles	Vehículos industriales ligeros	Vehículos industriales semipesados	Minusválidos
Dimensiones	1,50 x 2,50	2,20 x 4,50	2,70 x 6,50	3,00 x 9,00	3,50 x 5,00

Se dispondrán dimensiones especiales en otro tipo de vehículos.

- 2.- No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.
- 3.- Las plazas de aparcamiento se señalizarán convenientemente.
- 4.- El uso de aparcamientos, a veces denominado garaje, excluye en todo caso la implantación de cualquier actividad de reparación.
- 5.- Los accesos a los garajes, por requerir licencia de acceso de vehículos a través de las aceras, estarán sujetos a las determinaciones establecidas para éstas en el Art. 5.2.60.
- 6.- Todos los elementos que componen la edificación, así como las instalaciones exigibles, deberán cumplir con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación, o disposición que lo sustituya, y demás normas vigentes de aplicación.
- 7.- Se dispondrá en las proximidades de cada acceso por la vía pública de un hidrante si fuese necesario según lo reflejado en el DB-SI 4, o disposición que lo sustituya.
- 8.- Condiciones de garajes en viviendas unifamiliares:
 - ♦ Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 x 5.00 metros.
 - ♦ Podrá suprimirse la espera o meseta de rampa.

6.6.5.8. Altura Libre de Garajes

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

6.6.5.9. Escaleras en los garajes

Las escaleras tendrán un ancho mínimo según el determinado por el DB-SI.

6.6.5.10 Ventilación de los garajes

- 1.- En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta. Las chimeneas sobrepasarán en un metro la altura de la cubierta del edificio.
- 2.- En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.
- 3.- Para la ventilación natural se dispondrá en cada planta de huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación del 0,5 % de la superficie construida en dicha planta u otra

superficie unitaria mayor en aplicación de legislaciones sectoriales. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.

4.- La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

- a) Ser capaz de realizar 6 renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos.
- b) Disponer de interruptores independientes para cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.
- c) Las turbinas cumplirán las condiciones de la reglamentación contra incendios de aplicación.

6.6.5.11. Cubierta de garaje

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas/metro cuadrado.

6.6.5.12. Utilización de los garajes

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

6.6.5.13. Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede disimulada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Capítulo 6.7.- Uso equipamiento y Servicios públicos generales

Art.6.7.1. Definición y usos pormenorizados

- 1.- Es uso de equipamiento y servicios públicos generales el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
- 2.- Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Equipamiento:
 - ◆ Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
 - ◆ Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
 - ◆ Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
 - Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales o en plantas altas de edificios residenciales, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a una planta ni a 200 m² construidos, en este caso se aplicarán las condiciones de oficinas.
 - Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no

específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policías y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público (correos, teléfonos públicos y similares).
- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
- Alojamiento o Residencia comunitaria de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc., excluyéndose el uso hotelero.
- Servicios en general, que comprende la prestación de servicios personales no encuadrados en ninguna de las categorías anteriores, tales como peluquerías y salones de belleza, fisioterapia, etc.

d) Servicios Públicos Generales :

- ◆ Defensa y centros penitenciarios, que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.
- ◆ Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Art.6.7.2. Condiciones generales de aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
- 2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
- 3.- Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Art.6.7.3. Compatibilidad de Usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Art.6.7.4. Sustitución de Usos Dotacionales

- 1.- Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.
- 2.- Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - ◆ Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
 - ◆ Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
 - ◆ Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
 - ◆ Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
 - ◆ Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
- 3.- A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los Planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- 4.- En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Art.6.7.5. Calificación de Servicios de Interés Público y Social

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Art.6.7.6. Condiciones de las Edificaciones

- 1.- Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.
- 2.- Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.
- 3.- La edificación cumplirá con los siguientes parámetros:
 - ◆ El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - ◆ La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - ◆ Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
 - ◆ Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
- 4.- En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de

aplicación las establecidas en el punto anterior.

- 5.- El Ayuntamiento de Rioja podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Art.6.7.7. Edificabilidad máxima edificable de equipamiento privado

- 1.- Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

Art.6.7.8. Dotaciones de aparcamientos en uso comercial

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.5. Uso de aparcamientos y garajes

Art.6.7.9. Uso Docente

- 1.- Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura si la ordenanza lo permitiera.
- 2.- Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación. Cuando estas actividades se ejerzan en plantas altas, les será de aplicación las condiciones de las oficinas.

Art.6.7.10. Uso Deportivo

- 1.- En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
- 2.- En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
- 3.- Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios o similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas o sótanos.

Art.6.7.11. Uso Servicios de Interés Público y Social

- 1.- No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a doscientos (200) metros cuadrados construidos.
- 2.- Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso

pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

- 3.- Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además, las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.
- 4.- En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.
- 5.- Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procurarán emplazamientos próximos a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un mejor servicio a la población a la que se destinan. En particular no podrán autorizarse estos usos en edificios con fachada a calles de ancho inferior a ocho (8) metros excepto los Servicios en general que podrán implantarse en cualquier lugar con las limitaciones que establezca la correspondiente Ordenanza de Edificación de la zona que se trate.
- 6.- Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos o compartidos con otros usos de servicios públicos.
- 7.- Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de cien (100) metros cuadrados que se incrementará en diez (10) metros cuadrados por cada teléfono a partir de diez (10) teléfonos instalados.
- 8.- En locales destinados a usos de residencia comunitaria, en ausencia de una normativa específica, se aplicarán por afinidad las condiciones de edificios de viviendas de similar capacidad.

Capítulo 6.8.- Uso espacios libres

Art.6.8.1. Definición y Usos Pormenorizados

- 1.- El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
- 2.- Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Zonas verdes o jardines. Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
 - b) Parques. Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

Art.6.8.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines

- 1.- Las zonas verdes, que se identifican en los Planos de Ordenación como EL, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

- 2.- En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente al uso deportivo.
- 3.- Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:
 - a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
 - b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
 - c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.
- 4.- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.
- 5.- Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:
 - a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
 - b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizada, áreas de arena y lámina de agua.
 - c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
 - d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
 - e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
 - f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
 - g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.
- 6.- Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este Artículo.

Capítulo 6.9.- Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas

Art.6.9.1. Definición y Usos Pormenorizados

- 1.- El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los destinados a las redes viarias y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.
- 2.- Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
 - b) Estaciones de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los

servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

- c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Art.6.9.2. Condiciones generales de aplicación

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Art.6.9.3. Sendas Peatonales

- 1.- Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas por la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
- 2.- Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.
- 3.- Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas.

Art.6.9.4. Características Generales del Viario

- 1.- El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
- 2.- Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras y a lo previsto en estas Normas. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Art.6.9.5. Calles Compartidas

- 1.- Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
- 2.- La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.
- 3.- Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

Art.6.9.6. Carriles para Bicicletas

Son vías para bicicletas las específicamente preparadas y señalizadas para su uso por

bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

Art.6.9.7. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas Básicas

- 1.- Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
- 2.- El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
- 3.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la LOUA. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Art.6.9.8. Condiciones específicas de aplicación a las redes de Energía Eléctrica

- 1.- Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
- 2.- Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
- 3.- En el suelo urbanizable no se podrán levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Capítulo 6.10.- Uso agropecuario

Art.6.10.1. Definición y normativa de aplicación

- 1.- Tienen uso agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.
- 2.- Este uso se regulará por los preceptos del 0 de estas Normas.

TÍTULO 7 . NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Capítulo 7.1.- Disposiciones generales

Art.7.1.1. Definición y ámbito de aplicación

- 1.- Estas normas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, calidad, higiene, dotación de servicios, seguridad estética y calidad del medio urbano de aplicación a las edificaciones, así como otras de carácter específico para las Zonas de Ordenanza que son tratadas con precisión en el Capítulo 9.3.- que no podrán oponerse por principio a estas generales.
- 2.- Con objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten, no podrán contener ordenanzas particulares diferentes de las contempladas en estas Normas, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

Art.7.1.2. Capacidad para edificar

- 1.- La capacidad para edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, estando sometida a obtener la oportuna licencia municipal.
- 2.- En el suelo no urbanizable, la edificación queda sometida a las condiciones establecidas en el Título 11.
- 3.- En suelo urbanizable, la edificación queda sometida a las condiciones fijadas en el Título 10.
- 4.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título 9, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.
- 5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Art.7.1.3. Condiciones de la edificación sujetas a regulación

- 1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en el presente capítulo, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de ocupación de la parcela.
 - c) Condiciones de volumen y aprovechamiento.
 - d) Condiciones de calidad e higiene.
 - e) Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios.
 - f) Condiciones de seguridad en los edificios.
 - g) Condiciones estéticas.
 - h) Condiciones medioambientales.
- 2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en las normas particulares de zona.
- 3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones particulares de los usos, según el destino del edificio, locales o instalaciones.
- 4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

- 5.- En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Capítulo 7.2.- Condiciones de parcela

Art.7.2.1. Parcela

- 1.- Es toda porción de terreno deslindada como unidad física y predial, que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según el destino previsto por el Plan General.
- 2.- Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en suelo no urbanizable.
- 3.- Son parcelas con destino urbano, los lotes de terreno delimitados en los planos correspondientes de este Plan General, con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación y sirven además como marco de referencia para la aplicación del aprovechamiento medio del AR. El aprovechamiento medio indicado en las fichas correspondientes de unidades y sectores sometidos a planeamiento de desarrollo, se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación establecida en este Plan General o en los planes que los desarrollen.

Art.7.2.2. Solar

- 1.- Tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que estén urbanizados de forma que dispongan de los servicios e infraestructuras mínimas indicadas en el apartado 1 del Art. 9.1.8.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- 2.- No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aun teniendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento ulterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), cuando así lo determine este Plan General.

Art.7.2.3. Parcela mínima

- 1.- Es la establecida por este Plan General para cada una de las zonas de ordenanza, en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.
- 2.- De acuerdo con el Art. 67 de la LOUA, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en las licencias de parcelación y en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Cualquier actuación edificatoria no podrá producir la situación de hecho de una parcela colindante no edificable, recurriendo a la normalización de fincas si fuese necesario. Para ello, toda solicitud de información urbanística o licencia de nueva edificación, deberá contemplar las parcelas colindantes y el estado de edificación.
- 4.- Las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, situadas entre edificios o parcelaciones consolidadas, serán edificables si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Art. 7.2.2.

Art.7.2.4. Linderos

- 1.- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente. Son linderos laterales los restantes, llamándose lindero de fondo el lindero opuesto al frontal.
- 3.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art.7.2.5. Alineaciones

- 1.- La alineación es la determinación gráfica, contenida en los planos de ordenación completa del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen coincidente o no con la edificación existente, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público en parcelas.
- 2.- En los Planos de Ordenación se establecen todas las alineaciones en suelo urbano consolidado del Término Municipal de Rioja.
- 3.- Se distinguen los siguientes conceptos al objeto de establecer con claridad la posición de la edificación:
 - a) Línea actual de edificación: es la existente, coincidente o no con la oficial.
 - b) Alineación oficial: es la determinada por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo y puede ser exterior o de calle o interior (de parcela o manzana) y definida en el apartado 1.
 - c) Plano de fachada: marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación según las ordenanzas de aplicación y que puede coincidir o no con la alineación exterior o interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto. Cuando coincide con la de calle, la edificación se denomina alineada a vial. En esta alineación no se contabilizan los vuelos ni salientes permitidos.
 - e) Línea de cerramiento: marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle y linderos.
- 4.- Independientemente de lo anterior, en todas las calles con circulación rodada donde se produzcan estrechamientos menores de 5 m, el Ayuntamiento podrá señalar chaflanes o retranqueos obligatorios que faciliten el tráfico, de acuerdo con los criterios siguientes:
 - a) en solares entre medianeras, uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.
 - b) en solares en esquina, prolongando las alineaciones de los edificios colindantes y/o, señalando chaflanes que arranquen a 2 m. como mínimo de la esquina real o posible.
- 5.- En situaciones de especial complejidad, el Ayuntamiento establecerá una alineación que podrá modificar la establecida en el P.G.O.U., siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará E.D.
- 6.- Cuando pudieran existir desfases de alineaciones entre colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.
- 7.- No tendrán consideración de calle a los efectos de las normas de edificación, los callejones traseros de servidumbre de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal. Los cerramientos a estos callejones tendrán el mismo tratamiento que los de los patios interiores.

Art.7.2.6. Rasantes

- 1.- Se entiende por rasante, la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido al plano horizontal.
- 2.- Se distinguen las siguientes clases de rasantes:
 - a) Rasante oficial: será la determinada en este Plan o en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. En su defecto, será marcada por los servicios técnicos municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública que sirve como nivel oficial de referencia.
 - b) Rasante actual: es el perfil longitudinal de las vías y terrenos existentes en la actualidad.
 - c) Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta.

Art.7.2.7. Condiciones para la edificación en parcelas situadas en callejones privados

Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público pero suficientemente consolidadas en el interior de las manzanas, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, con una altura máxima de 2 plantas (7,00 m).

Capítulo 7.3.- Condiciones de ocupación de la parcela

Art.7.3.1. Definición

- 1.- Las condiciones de ocupación son aquellas que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.
- 2.- Las condiciones de posición determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.
- 3.- Las condiciones de ocupación y posición del edificio en la parcela son de aplicación en obras de nueva edificación y en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de ocupación y posición.

Art.7.3.2. Ancho de calle

- 1.- El ancho de calle será el que resulte de medir desde la alineación exterior de un lado de la calle hasta la alineación exterior opuesta, comprendiendo siempre este ámbito espacio público.
- 2.- A efectos de aplicación de parámetros, se establecen las siguientes reglas de medición de ancho de calle:
 - a) Si las alineaciones de la edificación están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada tramo comprendido entre dos transversales, el mínimo existente, sin considerar los retranqueos de fachada parciales que pudieran existir.
 - b) Si ambos lados de la calle no son paralelos, se tomará como ancho de calle el ancho medio del tramo considerado.
- 3.- El ancho de calle es el que se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle, consistente en el espacio destinado a tráfico rodado más aceras, y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento o proyecto de urbanización se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las normas de urbanización.

Art.7.3.3. Retranqueo

- 1.- Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a los linderos de parcela.
- 2.- El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada o sólo para algunas plantas.
- 3.- El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
- 4.- La franja de retranqueo al lindero frontal, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares con construcciones de uso privado en planta baja.
- 5.- El retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto a un lindero, de existir, será de 3.00 metros. Aunque las normas particulares señalen retranqueo mínimo, si existieran medianerías vistas, predominará su ocultación sobre este parámetro.

Art.7.3.4. Posición de plantas bajo rasante

- 1.- Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas bajo rasante (sótanos) y demás instalaciones de uso privado no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja.
- 2.- Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí como superficie construida.
- 3.- Se exceptúa el cumplimiento de este artículo cuando concurren las condiciones previstas en el Art. 7.3.7.

Art.7.3.5. Ocupación

- 1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, y reflejada en la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie citada y la superficie total de parcela neta resultante de la ordenación. Si se expresa en m² se denomina superficie ocupable. No computarán a efectos de ocupación los elementos descubiertos, tales como rampas, pérgolas y similares.
- 2.- La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta.

Art.7.3.6. Superficie libre de parcela

- 1.- Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.
- 2.- Los espacios libres privados, no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín o instalaciones deportivas descubiertas, de acuerdo con la ordenanza de zona en que se encuentre, salvo lo dispuesto en el Art. 7.3.7.
- 3.- Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, definiendo suficientemente las obras a realizar.
- 4.- Es compatible el dominio y mantenimiento privado del espacio libre, con el uso público.

- 5.- Si el espacio libre se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

Art.7.3.7. Plazas y jardines interiores de manzana

- 1.- En las plazas y jardines interiores de manzana, sean de uso público o privado, se podrán permitir construcciones subterráneas destinadas a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles o deportivos, observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de las especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso, quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.
- 2.- Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho de 1/3 del fondo edificado y un mínimo de 3 metros.

Capítulo 7.4.- Condiciones de Volumen y Aprovechamiento

Art.7.4.1. Definición y ámbito de aplicación

- 1.- Las condiciones de volumen junto con las de ocupación, determinan el aprovechamiento, acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.
- 2.- Las condiciones de volumen y aprovechamiento son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para aquellas obras que supongan ampliación de la edificación existente.

Art.7.4.2. Superficie construida

- 1.- Se define como la suma de las superficies comprendidas entre los límites exteriores de los paramentos que delimitan el edificio en cada una de las plantas, incluyendo sótanos. Estos últimos no computarán a efectos de edificabilidad.
- 2.- Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:
- Todas las plantas cubiertas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
 - Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
 - Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

	Cerrado por 3 lados	Cerrado por 2 ó 1 lados	Abierto
Cubierto con forjado	100%	50%	No computa
Descubierto o cubierta ligera	No computa	No computa	No computa

- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

3.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos parcialmente con estructura ligera.
- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- c) Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
- d) Las superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.
- e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.

Art.7.4.3. Superficie útil

- 1.- Se define superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conforman, siendo esta superficie de directa utilización para el uso a que se destine.
- 2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Art.7.4.4. Superficie edificable

- 1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
- 2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento por los siguientes parámetros:
 - a) De modo directo:
 - ◆ Mediante el coeficiente de edificabilidad.
 - ◆ Mediante la determinación de la superficie asignada a la parcela para cada uso o tipología edificatoria.
 - b) De modo indirecto:
 - ◆ Estableciendo el Aprovechamiento medio, que habrá de traducirse o convertirse en superficie edificable mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización de uso y tipología y de localización correspondientes a su AR.
- 3.- El coeficiente de edificabilidad es la relación existente entre la superficie total edificable sobre rasante y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal.
- 4.- El Aprovechamiento Medio (AM) es el parámetro cuyo concepto se define en el Art. 3.4.4 y siguientes.
- 5.- Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad, la superficie edificada bajo rasante.

Art.7.4.5. Adaptación topográfica y movimientos de tierra en parcelas urbanas

- 1.- Los terrenos con pendiente por encima del 100% se consideran no edificables.
- 2.- En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o 2,00 metros por debajo, en ningún punto de la cota natural del terreno.
 - b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30%. Los muros de nivelación y contención de tierras tanto interiores como perimetrales de la parcela, no podrán sobreelevarse por encima de 1,50 metros de altura en la parte vista.

- 3.- Los planes y estudios de detalle que se formulen como desarrollo de este Plan General, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, siempre que quede justificado su necesidad y mejor integración en el ambiente.

Art.7.4.6. Altura máxima y número máximo de plantas

- 1.- La altura máxima edificable queda establecida en las distintas zonas de ordenanza previstas en este Plan, teniendo el carácter de máximo, no siendo un valor fijo. En consecuencia, podrán construirse edificios de altura inferior a la altura máxima permitida, siempre que cumpla con la altura mínima para cada zona.
- 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 máximos admisibles.
- 3.- Las normas particulares de cada zona y el planeamiento de desarrollo podrán establecer alturas obligatorias.

Art.7.4.7. Altura mínima y número mínimo de plantas

- 1.- Todas las obras de nueva construcción deben ocultar los paños medianeros, hasta alcanzar la altura máxima. Igualmente deberán igualar las cornisas de las fachadas colindantes en más o menos 1,00 m.
- 2.- La altura mínima será la indicada en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art.7.4.8. Altura libre interior

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

Art.7.4.9. Plantas sótano

- 1.- Es la planta situada por debajo de la planta baja. La planta sótano podrá tener o no aberturas, en cualquiera de los frentes de la edificación.
- 2.- En el caso de que la cara superior del pavimento terminado de la planta sobresalga una altura superior a 1,40 metros por encima de la rasante de acera o terreno, según las ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de planta baja.
- 3.- La superficie de la planta sótano no computará a efectos de edificabilidad ni del número de plantas, pero sí a los efectos de superficie edificada o construida.
- 4.- Sólo se permiten plantas por debajo de la primera planta de sótano, destinadas a aparcamiento o almacén.
- 5.- La altura libre interior de las plantas sótano será como mínimo 2,20 metros medidos a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran, para el uso de aparcamiento o almacenaje y de 2,50 metros en los demás casos.

Art.7.4.10. Planta baja

- 1.- Es aquella planta cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,40 metros por debajo y 1,40 metros por encima de la rasante oficial de acera.
- 2.- En los casos de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las

ordenanzas con alineación a vial, la cota de la planta baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos. En el caso de edificación aislada se adoptará análogo criterio, tomando como referencia la línea de cerramiento.

- 3.- La altura exterior máxima de las plantas bajas de edificios, medida desde la acera o desde el terreno según las ordenanzas de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de su techo, será de 4,50 metros, salvo en los usos terciarios e industriales y los destinados a usos públicos o colectivos cuyo programa de necesidades obligue a mayores alturas.
- 4.- La altura mínima libre interior será de 2,50 metros en uso de vivienda y de 3,00 metros en uso comercial.

Art.7.4.11. Entreplantas

- 1.- Se define entreplanta como la planta superior resultante de dividir en altura una planta baja en dos plantas.
- 2.- Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, siempre que no quede prohibido por las ordenanzas particulares de cada zona. La superficie útil no excederá del 60% de la superficie útil del local y no rebasará el aprovechamiento urbanístico aplicable a la parcela.
- 3.- Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.
- 4.- La entreplanta deberá quedar retranqueada respecto de la línea de fachada del local, un mínimo de 3,00 metros en Ordenanzas Residenciales y 5,00 metros en Ordenanzas Industriales. En edificación retranqueada, esta distancia se medirá a partir del retranqueo.

Art.7.4.12. Planta de piso

- 1.- Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- 2.- La altura libre interior de las plantas de piso no será inferior a 2,50 metros.

Art.7.4.13. Criterios para medición de alturas y nº de plantas

- 1.- La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que tiene su origen en el punto definido en los puntos siguientes y su final en el plano superior de forjado
- 2.- Edificios con alineación a vial.

En aquellos edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia para la medición de la altura se ajustará a los siguientes criterios.

a) Edificios con frente a una sola vía:

- ◆ Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que presenta pendiente con diferencia de cotas entre los extremos de la fachada, igual o inferior a 1,40 metros, la cota de referencia para medición de alturas se tomará en el punto de fachada coincidente con la cota media entre las extremas.
- ◆ Si la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada es superior a 1,40 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente. Podrá considerarse como tramo mínimo, a los efectos de aplicación de esta regla, el de longitud 6 metros.

3.- Edificios aislados o retranqueados.

- a) La altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, podrá establecerse con una variación absoluta de 1,40 metros con relación a la cota natural del terreno, debiendo cumplir tal circunstancia en cualquier punto de la fachada. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio, con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno natural.

Art.7.4.14. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

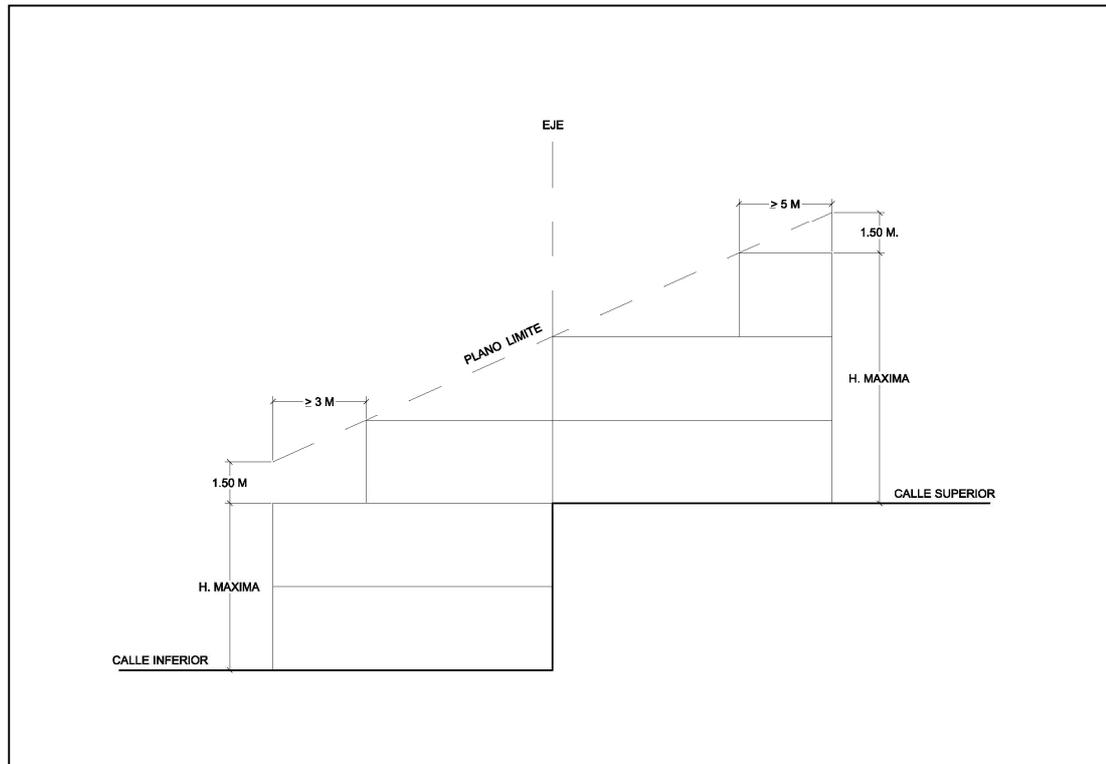
1.- Salvo que el planeamiento de desarrollo lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales:

- a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 30° desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.
- b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.
- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan el Código Técnico de la Edificación, o disposición que las sustituya, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.
- e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio.
- f) Los lavaderos, entendiéndose por tal, las zonas destinadas a pila de lavar y lavadoras, con la limitación de 15 m² de superficie construida como máximo para las viviendas unifamiliares. En el caso de edificios plurifamiliares, se podrá admitir 1 lavadero de 5 m² de superficie construida por cada 5 viviendas.

Art.7.4.15. Profundidad de la altura máxima y del n ° máximo de plantas

1.- La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable señalada en los planos de ordenación.

- 2.- Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo 3 m., que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m.



- 3.- Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificado ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de 2 plantas o 7.50 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.
- 4.- Los valores establecidos pueden originar contradicciones con los objetivos del P.G.O.U. en casos excepcionales, por lo que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle con planos a escala mínima 1:100 de las fincas afectadas y colindantes.
- 5.- El paramento que como consecuencia de la aplicación de las normas quede permanentemente al descubierto por diferencia de alturas tendrá el mismo acabado que el de la fachada.

Capítulo 7.5.- Condiciones de calidad e higiene

Art.7.5.1. Definición

Forman parte de este concepto regulador todos aquellos parámetros y condiciones que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una edificación, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los servicios que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental o constructiva de las construcciones e instalaciones.

Art.7.5.2. Ámbito de aplicación

- 1.- Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación, a las de acondicionamiento si no precisan afectar a elementos estructurales y a las obras de reestructuración de los edificios.
- 2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Art.7.5.3. Piezas habitables en sótanos y semisótanos

- 1.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, entendiendo como tales, aquellas en las que se desarrollan actividades vivideras de estancia o reposo, que requieran permanencia prolongada de personas.
- 2.- En plantas semisótano no se autorizará la instalación de piezas habitables en Usos Residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y no sean dormitorios o salones.

Art.7.5.4. Patios

- 1.- Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art. 7.5.5. Anchura de Patios

- 1.- Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
- 2.- Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
- 3.- La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Art. 7.5.6. Medición de la Altura de los Patios

- 1.- Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como

altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación maciza de la edificación a la que sirve.

- 2.- En caso de patios medianeros con edificios colindantes construidos o no, se considera como altura de coronación la derivada de la máxima que le otorga su ordenanza.

Art. 7.5.7. Dimensión de los Patios de Parcela

- 1.- Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
- 2.- En las edificaciones la dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo anterior, siendo sus medidas las siguientes:
 - a) En los patios interiores a los que den dormitorios o cuartos de estar de viviendas (piezas habitables) y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $H/3$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y 9 m² para la superficie.
 - b) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
 - c) Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a siete (7) metros.
 - d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 7.5.13.

CUADRO SUPERFICIE MÍNIMA PATIOS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES

VENTILACION DE:	DIÁMETRO	SUPERFICIE	DIÁMETRO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA
DORMITORIOS/locales vivideros	$H/3$	$H^2/8$	3 m	9 m ²
COCINAS	$H/5$	$H^2/10$	3 m	9 m ²
ASEOS	$0,15H$	$H^2/20$	2 m	5 m ²
OTROS USOS	$0,15H$	$H^2/20$	3 m	9 m ²

H = Altura del patio, cálculo según Art. 7.5.6.

CUADRO SUPERFICIE MÍNIMA PATIOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

VENTILACION DE:	DIÁMETRO	SUPERFICIE	DIÁMETRO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA
DORMITORIOS/locales vivideros	H/3	H2/8	2 m	8 m ²
COCINAS	H/5	H2/10	2 m	8 m ²
ASEOS	0,15H	H2/20	2 m	4 m ²
OTROS USOS	0,15H	H2/20	2 m	8 m ²

H = Altura del patio, cálculo según Art. 7.5.6.

- 3.- En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.
- 4.- Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. Podrán también considerarse como patios mancomunados.
- 5.- No se permite realizar la cubrición de los patios, con ningún tipo de cubierta, abierta o cerrada, cuando exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a una pieza habitable (dormitorios y cuartos de estar) en usos de vivienda, o en locales vivideros en usos distintos del de viviendas.
- 6.- No se permite ningún tipo de construcción en los patios que suponga alteración dimensional o funcional de algunos de los parámetros en esta normativa.
- 7.- Quedan exceptuados de las dimensiones mínimas los patios de iluminación de piezas de circulaciones interiores, que no podrán suplir las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de escaleras.

Art.7.5.8. Dimensión de los Patios Abiertos

- 1.- La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.
- 2.- Los patios abiertos a fachada, en las zonas de ordenanza donde se permite, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) En las zonas de edificación alineada obligatoriamente a vial, en tipología de manzana cerrada, se prohíben retranqueos en planta baja, a fin de no romper la continuidad de la alineación, con las condiciones recogidas en la propia Ordenanza.
 - b) Estarán separados de las esquinas y de los muros medianeros, un mínimo de 6 metros, garantizando siempre la ocultación de medianerías vistas.
 - c) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3 metros. En viviendas unifamiliares se permite que el fondo sea igual que el del frente.

Art.7.5.9. Dimensión de los Patios Ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art.7.5.10. Cota de Pavimento

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

Art.7.5.11. Acceso a Patio

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Art.7.5.12. Construcciones en los Patios

- 1.- En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
- 2.- El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Art.7.5.13. Patios mancomunados

- 1.- Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes y cuando se constituya mancomunidad, a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
- 2.- La mancomunidad deberá establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Esa servidumbre no podrá cancelarse en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
- 4.- Los patios mancomunados podrán separarse en su suelo mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Capítulo 7.6.- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Art.7.6.1. Definición

Son condiciones de dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

Art.7.6.2. Ámbito de aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios, son de aplicación a las siguientes actuaciones:
 - a) Obras de nueva edificación.
 - b) Obras de acondicionamiento y reestructuración.
 - c) Aquellas obras en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
- 2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Art.7.6.3. Dotación de agua

- 1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante.
- 2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros usos sean necesarios para cada actividad.
- 3.- No se podrán conceder licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Art.7.6.4. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art.7.6.5. Dotación de energía eléctrica

- 1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de suministro de la compañía suministradora o a sistema adecuado de generación propia.
- 2.- En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales, con los mínimos establecidos en la normativa que sea de aplicación, y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
- 3.- Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Art.7.6.6. Cuarto de contadores eléctricos y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por cada consumidor se

dispondrá un local o armario, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, de acuerdo con las normas técnicas de las compañías suministradoras.

Art.7.6.7. Cuarto de contadores de suministro de agua

En los edificios comunitarios, se deberá dejar previsto en el portal de planta baja, un cuarto o armario de instalaciones, el cual deberá estar dotado de un punto de luz y un desagüe conectado a la red de evacuación de aguas del edificio.

Art.7.6.8.Instalaciones de transformación

- 1.- Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, deberán cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, ajustándose a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables.
- 2.- Los Centros de Transformación deberán disponer de un acceso a la vía pública independiente de cualquier otro acceso del edificio en que se sitúe.

Art.7.6.9. Evacuación de aguas residuales y pluviales

- 1.- Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado.
- 2.- En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.
- 3.- La evacuación de aguas pluviales se realizará a la vía pública.
- 4.- Los edificios dispondrán de red de evacuación separativa de pluviales y fecales.

Art.7.6.10. Evacuación de humos

- 1.- Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- 2.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor y ruidos se transmitan a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
- 3.- Los conductos de salida se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.
- 4.- Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vados de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.
- 6.- Los locales situados en plantas bajas de edificios destinados a viviendas plurifamiliares será

obligatoria la previsión de un conducto de salida de humos por cada tres locales o trescientos metros cuadrados construidos, así como de un anillo de conexión de cada local con dicho conducto, todo ello integrado en la edificación.

Art.7.6.11. Evacuación de residuos sólidos

- 1.- Las instalaciones de evacuación de basuras en los edificios en que se prevean, se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de diseño, disponiendo en todo caso de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.
- 2.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrá utilizarse en casos muy especiales, previo informe del servicio municipal correspondiente.
- 3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
- 4.- En todo caso se estará a lo contemplado en el DB HS-2 o normativa que lo sustituya.

Art.7.6.12. Ascensores y aparatos elevadores

- 1.- Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas:
- 2.- Ascensores. Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen, sea requisito la instalación de ascensor, sea cual sea la altura del edificio es exigible la instalación de ascensor en los siguientes casos:
 - a) En los edificios de viviendas colectivas, cuando tenga tres plantas. Se instalará un ascensor como mínimo para cada quince viviendas y en adelante para cada fracción de quince viviendas más.
 - b) En edificios de cualquier uso de tipo privado, cuando se dé la circunstancia citada en el punto anterior.
 - c) En grandes superficies comerciales y edificios en que sea de aplicación el cumplimiento del Decreto 72/1992 de eliminación de barreras arquitectónicas, o disposición que lo sustituya, cuando existan plantas diferentes de la baja con acceso al público.
 - d) En alojamientos turísticos cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea igual o superior a 6 metros o 2 plantas se dispondrá de un ascensor al menos para cada 30 habitaciones, y en adelante uno por cada 15 habitaciones más.
 - e) Condiciones de los ascensores:
 - ◆ Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor cumplirá las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (Decreto 72/1992), o disposición que lo sustituya.
 - ◆ Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas de circulación, con la escalera.
- 3.- Montacoches. La instalación del aparato elevador de vehículos se realizará cumpliendo la normativa vigente.
- 4.- Montacargas.
 - a) Podrán instalarse montacargas en los casos en que así convenga al funcionamiento y uso de la edificación.
 - b) Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se

encuentren en distintas plantas.

- 5.- Escaleras mecánicas. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
- 6.- Para cualquiera de las categorías citadas, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores o disposiciones que las sustituyan.

Art.7.6.13. Aparcamiento obligatorio

- 1.- Todo proyecto de edificio de nueva planta, sustitución o restauración, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obras, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que le sean exigibles, y todo ello según lo establecido en el artículo 6.6.5. de estas normas.
En los suelos sometidos a planeamiento de desarrollo se estará a lo dispuesto en los correspondientes planes.
- 2.- Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:
 - a) En viviendas unifamiliares, en plantas baja o sótano.
 - b) En el resto de las edificaciones, excepto en las industrias, en las cuales podrán estar en cualquier situación, podrán situarse bien en planta sótano, bien en planta baja, a partir de una crujía de 6 metros reservados para otros usos, o bien en el espacio libre de parcela.

Art.7.6.14. Supresión de barreras arquitectónicas

- 1.- Todos los edificios, urbanizaciones y elementos que intervienen en el transporte de viajeros, están obligados a cumplir las condiciones del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, o disposición que lo sustituya.
- 2.- Todos los edificios en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deben adaptar sus accesos de conformidad con la referida disposición.

Capítulo 7. 7 . - Condiciones de seguridad en los edificios

Art.7.7.1. Definición

- 1.- Condiciones de seguridad son las que tienen por objeto obtener mejor protección de las personas mediante condiciones en las características de los edificios.
- 2.- Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
- 3.- Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia, y en concreto con el Código Técnico de la Edificación en concreto el DB-SU o disposición que lo sustituya.

Art.7.7.2. Accesos a los edificios

- 1.- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los

nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

- 2.- En todas las construcciones será necesario que se establezcan itinerarios practicables por personas con movilidad reducida, conforme al Decreto 72/1992 sobre eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, o disposición que la sustituya.

Art.7.7.3. Señalización en los edificios

- 1.- En los edificios existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de máquinas, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
- 2.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.7.7.4. Circulación interior

- 1.- Se consideran elementos de circulación interior aquellos que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos e instalaciones, garajes y otras piezas que integran la edificación. Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y similares.
- 2.- Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán como mínimo las siguientes:
 - a) Los portales tendrán una anchura mínima de 1,50 metros en edificios de hasta 15 viviendas, y 2,00 metros en edificios de más de 15 viviendas y un fondo mínimo de 2,00 m. Esta dimensión se mantendrá en el espacio existente entre el exterior y la escalera.
 - b) La altura libre mínima de suelo a techo, o falso techo si lo hubiera, será de 2,50 metros.
 - c) El ancho mínimo de los pasillos y distribuidores de viviendas será de 1,20 metros.
 - d) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
 - e) En los vestíbulos de entrada no podrán instalarse locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso de público o mercancías a los locales que pudieran estar instalados en planta baja u otras plantas.
 - f) El acceso deberá adaptarse al Decreto 72/1992 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas o disposición que lo sustituya.

Art.7.7.5. Escaleras

- 1.- Las escaleras de utilización por el público en general no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
- 2.- Las características de las escaleras de acceso a las viviendas estarán conforme a las

disposiciones del Código Técnico de la Edificación o aquel que lo sustituya.

- 3.- En ningún caso el ancho de las escaleras de utilización pública será inferior a 1 metro. En edificaciones de viviendas colectivas de más de 10 viviendas, el ancho mínimo se establece en 1,10 metros, a partir de 30 viviendas el ancho debe ser superior a 1,30 metros. En edificios de viviendas unifamiliares o locales de uso estrictamente privado, el ancho mínimo será de 0,80 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario, sin observancia estricta del resto de condiciones establecidas en el presente artículos, excepto las relativas a la seguridad.
- 4.- El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre mínima de las escaleras será de 2,20 metros. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños
- 5.- La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 cm y la huella igual o superior a 28 cm. Cumplirá los mínimos requeridos en el Decreto 72/1992, o disposición que lo sustituya, y el punto 4 del DB-SU del Código Técnico de la Edificación o disposición que lo sustituya.
- 6.- La altura de la barandilla será como mínimo de 110 centímetros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. El diseño de la misma garantizará la seguridad de los usuarios, no obstante, en soluciones que contengan únicamente elementos verticales, éstos no podrán tener una separación superior a 10 centímetros. Cumplirá con el punto 3.2. del DB-SU 1 o disposición que lo sustituya.
- 7.- La escalera tendrá iluminación y ventilación directa a fachada o patio y contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m² y superficie de ventilación de 0,50 m².
- 8.- En edificios plurifamiliares de hasta 4 plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de la caja de escaleras. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación será como mínimo de 2/3 partes de la superficie de la caja de escaleras. El hueco central tendrá las siguientes dimensiones:
 - a) Edificios de hasta 2 plantas: lado mínimo de 0,30 m y superficie mínima de 0,70 m².
 - b) Edificios de hasta 4 plantas: lado mínimo de 0,30 m y superficie mínima de 1,00 m².

Art.7.7.6. Rampas

- 1.- Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor en el interior de la edificación no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos ni al 12% en tramos curvos, medidos respecto al eje de la rampa. El ancho mínimo será de 2,50 metros, con sobreancho de 0,50 metros en curvas. El radio de curvatura mínimo medido respecto al borde interior de la curva será de 6,00 metros.
- 2.- Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Las condiciones de éstas se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía, Decreto 72/1992, o norma de igual rango que lo sustituya y apartado 4.3. del DB SU-1 del Código Técnico de la edificación o disposición que lo sustituya.

Art.7.7.7. Prevención de incendios

- 1.- Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y cuantas normas estuviesen vigentes en esta materia o lo sustituyan.
- 2.- Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendios.

- 3.- Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para las personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a la erradicación de uso y el cierre de la instalación.

Art.7.7.8. Protección contra el rayo

Se estará a lo dispuesto del DB SU-8 o disposición que lo sustituya.

Art.7.7.9. Balaustres, antepechos y barandillas

- 1.- Los balaustres, antepechos y barandillas que protejan desniveles entre planos horizontales entre 55 cm y 600 cm de altura tendrán una altura mínima de 90 cm de altura, y si el desnivel es mayor de 600 cm tendrá una altura mínima de 110 cm. Para antepechos de cubiertas de edificios y otros espacios comunes que se encuentren a una altura superior a diez (10) metros, la altura mínima del antepecho o barandilla será de ciento veinte (120) centímetros.
- 2.- Por debajo de esta altura, los huecos admisibles en el elemento que se utilice para la protección deberán poseer unas dimensiones máximas de 10 centímetros. Las ranuras a ras de suelo no serán mayores de 5 centímetros.
- 3.- Cuando por debajo de esta altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser armados o de seguridad.
- 4.- El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.
- 5.- Se cumplirá el apartado 3.2. del DB SU 1 del Código Técnico de la Edificación o disposición que lo sustituya.

Capítulo 7.8. - Condiciones estéticas

Art.7.8.1. Definición

Corresponde al Plan General la reglamentación, entre otras, de las características estéticas de la edificación y su entorno, de acuerdo con el Art. 29.1.h. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art.7.8.2. Ámbito de aplicación

Las condiciones estéticas y ambientales serán de aplicación en todas las obras de edificación e instalaciones de nueva planta, así como aquellas obras de reforma o ampliación que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, y en general a todas aquellas obras sujetas a licencia municipal.

Art.7.8.3. Consideraciones generales para salvaguarda de la estética urbana

- 1.- A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso o volumen, algunas determinaciones que regulan las condiciones estéticas carecen de parámetros. En consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados en este capítulo.
- 2.- El fomento y la defensa de la imagen urbana corresponde en primer término al Ayuntamiento.

Por tanto, toda actuación deberá ajustarse al criterio municipal, con independencia de lo que dispone la legislación sobre Patrimonio en sus ámbitos de competencias (recintos arqueológicos, bienes culturales, etc.). En consecuencia, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. Las condiciones podrán referirse a la modificación de parámetros de alturas o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, materiales y texturas, barreras vegetales y en general, a cualquiera de los aspectos contemplados en esta normativa.

Art.7.8.4. Consideraciones del entorno

- 1.- Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos urbanos del entorno que justifiquen su decisión de integrar o singularizar la nueva edificación.
- 2.- En la documentación gráfica y escrita de todo proyecto, figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc., de manera que toda obra nueva mejore la calidad del entorno. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Art.7.8.5. Fachadas

- 1.- Tendrán la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan las partes visibles de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.
- 2.- Cuando la edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.
- 3.- Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos en la composición de la fachada, deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.
- 4.- Los huecos de la planta baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensión y materiales, con los del resto del edificio. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos de esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio.
- 5.- Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.), de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle que pueda resultar afectado por la obras y, en edificios entre medianeras, los volúmenes arquitectónicos de los colindantes.
- 6.- Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas, a partir de la primera planta.
- 7.- No se prohíbe ningún tipo de material.

Art.7.8.6. Tratamiento de las plantas bajas

- 1.- En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales

para ajustarlas a la composición del resto de la fachada.

- 2.- El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las siguientes determinaciones:
- Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y su entorno.
 - La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Art.7.8.7. Modificación de fachadas y cerramiento de terrazas

- Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto suscrito por técnico competente, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y siempre que el edificio no se encuentre en situación de fuera de ordenación, y la nueva fachada no genere espacios computables a efectos de edificabilidad si el edificio tuviera agotada la que corresponda.
- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes con elementos de cerrajería desmontables (no de obra), de acuerdo con las determinaciones de proyecto conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio en cuestión.
- En edificios en los cuales se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, se forzará a la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
- En edificios existentes, no podrá autorizarse la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos

Art.7.8.8. Vuelos y salientes

- Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituye un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.
- Los vuelos cerrados computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas. Los miradores se consideran vuelos cerrados.
- Cuando recaigan sobre vía pública, los máximos permitidos son los siguientes:

ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO (m)		
	CERRADO	ABIERTO	SALIENTE MAXIMO
Menor 6 m	NO	0,30	0,30
De 6 a < 8 m	0,50	0,50	0,30
De 8 a < 12 m	0,75	0,75	0,30
> 12 m	1,00	1,00	0,30

- La longitud máxima del vuelo será del 50% de la fachada, en cada planta. En edificaciones en esquina esta dimensión se aplicará en cada fachada.
- Los balcones y miradores no podrán tener más de 2 metros de longitud.
- La distancia mínima entre vuelos o salientes enfrentados en vía pública, será de 3,00 metros.
- En edificación abierta o aislada los vuelos y salientes cumplirán con las condiciones de los

apartados anteriores.

- 8.- En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,00 metros de altura, desde la rasante de acera o del terreno (según sistema de ordenación), que tengan más de 5 centímetros (zócalos, remates).
- 9.- Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia mínima de 1,00 metros. Asimismo, ningún elemento a menos de 6 metros de altura estará a menos de 20 centímetros de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.
- 10.- Las construcciones de nuevas plantas en edificios existentes con secuencias de vuelos incompatibles con esta normativa, podrán completar el número de plantas permitido, siguiendo la misma secuencia de vuelos que la parte ya construida si ésta está amparada en una licencia municipal.

Art.7.8.9. Cornisas y aleros

- 1.- El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de cuarenta (40) centímetros.

Art.7.8.10. Medianerías o paramentos al descubierto

- 1.- Todos los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento de la fachada principal.
- 2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones y empleando materiales decorativos adecuados, dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianeras en la imagen urbana.
- 3.- Se adopta como criterio compositivo de estas Normas el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Asimismo toda obra nueva, tenderá a tapar las medianerías colindantes, permitiéndose para ello una planta por encima de la altura máxima, en donde el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible del solar colindante, deberá retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil, una distancia de 3 m. de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante
En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.
- 4.- En parcelas colindantes con diferente altura máxima permitida, que pudieran originar medianerías vistas, se estará a lo establecido en el artículo 7.4.13.
- 5.- En parcelas colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.

Art.7.8.11. Cerramientos

- 1.- En zonas de ordenanza industrial, serán del siguiente tipo:
 - a) Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20

- metros de alto y, entre ellos, celosía o elemento transparente.
- b) Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente: hasta 3 metros de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, deberá cumplir las condiciones del apartado anterior. A partir de esa distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 metros.
- 2.- En zonas de Ordenanzas residenciales, cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se resolverán con elementos ciegos de 0,80 metros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, celosías, pantallas vegetales o soluciones similares (que no formen cerramientos opacos) hasta una altura máxima de 2,20 metros.
- b) Podrán igualmente resolverse por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar a juicio del Ayuntamiento y que no forme frentes opacos continuos ni rebasen la altura de 2,20 metros.
- 3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.
- 4.- Se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, exclusivamente en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellos usos que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.
- 5.- Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos y otros), deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos, realce de accesos y perspectivas, combinación con arbolado y jardinería perimetrales, evitando tratamientos indiferenciados y monótonos.
- 6.- En suelo no urbanizable los vallados de terrenos deben limitarse a un basamento macizo de 80 centímetros de altura máxima y una valla metálica, quedando prohibidos los cerramientos ciegos.

Art.7.8.12. Vallado y destino provisional de los solares

- 1.- Los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica. El muro deberá construirse obligatoriamente coincidiendo con las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.
- 2.- Para el vallado de solares, el cerramiento deberá ser de obra, con una altura máxima de 2,50 m. y como mínimo, enfoscado y pintado.
- 3.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
- a) Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.
- b) Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias.
- 4.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
- 5.- La dedicación de solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento del régimen legal de expropiación forzosa.
- 6.- Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art.7.8.13. Instalaciones vistas

- 1.- Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados y secciones) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada. De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales y acondicionadores individuales.
- 2.- En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción en la forma prevista en el Art. 7.6.10, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo).
- 3.- Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc.), aparecerán en los planos de proyecto.
- 4.- No se permitirá ninguna instalación vista adosada al plano de fachada, considerándose a estos efectos plano de fachada también el correspondiente a las plantas retranqueadas obtenidas como consecuencia de aplicación de criterios de medición de altura.

Art.7.8.14. Edificios singulares

- 1.- Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción. En este sentido, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.
- 2.- Son edificios singulares:
 - a) Los de uso público o colectivo (equipamientos), de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, o bien que destaque claramente de las del entorno. Para este grupo, el proyecto de obras contemplará el adecuado estudio de entorno y la justificación de sus decisiones.
 - b) Los situados en esquinas y ejes de perspectivas del viario estructurante, que el Ayuntamiento estime procedentes mediante el oportuno acuerdo.
 - d) Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados y por su posición en la trama constituyan focos o hitos urbanos, considerándose como tales los encuentros entre viales estructurantes.
 - e) Los que presenten problemas de interpretación de alturas, medianerías o fondos máximos, de forma visible desde la vía pública.
En estos dos últimos casos se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.
- 3.- Condiciones de los edificios singulares:
 - a) Se exceptúa del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas, necesitando en estos casos de Estudio de Detalle.
 - b) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remates y ejecución.
 - c) Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas y color), buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios. Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima local.

- d) Estarán sometidos a la limitación de edificabilidad o aprovechamiento medio, a efectos de transferencias de aprovechamiento, cuando se trate de suelo urbano, y no podrá acumularse más superficie construida que la resultante de aplicar las condiciones volumétricas de la Ordenanza de que se trate.
- f) No podrán generar medianerías vistas.
- g) Las plantas bajas no podrán destinarse a viviendas, debiendo estudiarse las posibilidades de crear zonas de uso público (galerías, pasajes, pérgolas, etc)

Art.7.8.15. Elementos visibles

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante o espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores (cuando proceda) o su decoración.
- b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene. Cuando dichos espacios libres existentes en la actualidad se encuentren ajardinados o arbolados y sean visibles desde la vía pública deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.
- c) En solares sin vallar o vallados, deberá el propietario mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Art.7.8.16. Decoro de fachadas de edificaciones y construcciones

- 1.- Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal, deberá mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.
- 2.- Con estos fines enunciados se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:
 - a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
 - b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier otro material visto de acabado, en los paramentos de fachada.
 - c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Art.7.8.17. Protección del arbolado

- 1.- El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.
- 2.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de la licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten.
- 3.- Si fuera absolutamente necesaria la sustitución de algún árbol existente, se procederá, bien a

su trasplante si ello es posible, o bien a su sustitución por otro árbol de especie y porte análogos. El emplazamiento del nuevo arbolado será determinado por el Ayuntamiento.

- 4.- La necesaria sustitución del arbolado existente, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, siempre del mismo porte.

Art.7.8.18. Publicidad exterior

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

- a) En suelos urbanos solo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.
- b) Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.
- c) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita con carácter exclusivo la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de las fiestas locales.
- d) Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el apartado precedente.

Art.7.8.19. Marquesinas

- 1.- Se permite la construcción de marquesinas permanentes exclusivamente en los siguientes casos:
 - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b) Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.
- 2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será de 3,00 metros. El saliente de la marquesina no será mayor que el vuelo permitido y se retranqueará 40 centímetros como mínimo del borde de la acera. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado existente, ni constituya peligro para el tráfico.
- 3.- En las marquesinas se integrarán todo tipo de instalaciones permitidas, tanto necesarias como previstas, tales como publicidad de locales en especial y climatización, que no podrá verter por goteo a la acera.

Art.7.8.20. Portadas , escaparates y vitrinas

Se permiten portadas, escaparates y vitrinas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco (5) centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
- b) El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Art.7.8.21. Toldos

- 1.- En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de acera, será de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, sin sobrepasar los 3,00 metros y respetando en todo caso el arbolado.
- 2.- Si los toldos fueran fijos tendrán consideración de marquesina, quedando regulados como tales según el Art. 7.8.20.

Art.7.8.22. Muestras

- 1.- Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
- 2.- Su saliente máximo será de 10 centímetros y de 5 centímetros si están a menos de 3 metros de altura, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - a) Quedan prohibidos los materiales que sean de rápido envejecimiento.
 - b) En planta baja podrán ocupar la franja o dintel entre cada hueco y la planta superior, dejando libres los macizos y las jambas de los huecos. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima de 0,40 metros.
 - c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos. Su diseño estará perfectamente integrado con el diseño de la fachada.
 - d) Los anuncios podrán colocarse en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 2,00 metros y debiendo ejecutarse con letra suelta.
 - e) En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, integrándose en todo caso en la ordenación de la fachada.
 - f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o a 30 metros si lo tuvieran enfrente o les afectara la luz.
 - g) En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan las condiciones de las ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración al entorno urbano.

Art.7.8.23. Banderines

- 1.- Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.
- 2.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones

señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura igual a su espesor.

- 3.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

Art.7.8.24. Otros elementos publicitarios

En casos de anuncios singulares por su emplazamiento o visibilidad desde vías públicas o por molestias que traspasen los límites señalados y otros no contemplados por esta normativa, la concesión de licencia será discrecional y provisional, subordinada al cumplimiento de los objetivos estéticos y ambientales.

Art.7.8.25. Consideraciones estéticas y ambientales en nuevas actuaciones urbanísticas

- 1.- Las normas incluidas en este Artículo serán de aplicación a toda figura de planeamiento que ordene edificaciones, incluyendo Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle. Especialmente cuidadosas serán las intervenciones en perspectivas abiertas, en bordes urbanos y en las travesías o centros de poblaciones.
- 2.- Toda nueva actuación urbanística, al igual que sucede con las edificaciones, tendrá que optar por singularizarse como unidad autónoma, o bien integrarse en la trama colindante. En cualquier caso, de no venir definido en este Plan, serán los servicios técnicos municipales quienes adopten la decisión. Para ello se basarán en la potencia o debilidad de dicha trama adyacente, en la centralidad o no de la actuación o en consideraciones de jerarquía de espacios urbanos.
- 3.- Deberán analizarse los límites visuales del lugar desde los puntos de vista más frecuentes o destacados, deduciendo qué debe mantenerse, potenciarse, qué perspectiva abrir o cerrar, qué siluetas del paisaje respetar, etc. Todos los elementos analizados del paisaje rural y urbano, así como sus patrones característicos (abierto, cerrado, soleamiento, exposición al viento, etc.) incluyendo arbolado, caminos, eras, elementos singulares, etc. y edificaciones existentes, figurarán reflejados en la correspondiente memoria y planos de información.
- 4.- La solución que se adopte deberá justificar los aspectos siguientes:
 - a) Coherencia entre lo analizado en el punto anterior y la respuesta desde el diseño urbano.
 - b) Identidad formal de la trama urbana de nueva creación, atendiendo a la necesaria jerarquización de calles, plazas y espacios, según su función (calle peatonal, acceso a viviendas, plaza central, viario principal, conexión de calles, aceras, aparcamientos, calzadas, bandas y mobiliario urbano).
 - c) La existencia de plazas ajardinadas o arboledas obedecerá a criterios de centralidad en la propia unidad o a necesidades de la trama colindante (ausencia de tales espacios en las proximidades, o por el contrario, existencia de una secuencia que debe continuarse). La demostración de este apartado se reflejará en planos a escala 1:2.000.
 - d) Será un factor decisivo de diseño el soleamiento de la edificación, de forma que toda vivienda reciba al menos 2 horas diarias de sol en 2 de sus habitaciones vivideras. En toda azotea de edificio, deberá poder captarse directamente la energía solar en invierno.
 - e) Los espacios públicos se representarán en planta a escala mínima 1:500 y se estudiará la proporción de sus secciones, soleamiento en aceras anchas y plazas adecuadas a cada caso. Estos espacios deberán poseer un carácter estructurador de la trama y no residual, como mero estándar de cesiones obligatorias.

Art.7.8.26. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano

- 1.- Se incluyen dentro de la definición de antenas de telefonía y radio todas aquellas instalaciones vistas que pudieran situarse sobre las cubiertas de los edificios y solares, y cuya finalidad es la de dar cobertura a los servicios que prestan los distintos operadores. Se incluyen también las antenas de radioaficionados y emisoras de radio.
- 2.- En las zonas con ordenanza residencial, se prohíbe cualquier tipo de instalación de antenas que pudieran situarse en las cubiertas de los edificios, a excepción de las antenas de captación de señales de TV y captación de emisoras de radio, individuales o comunitarias. Se extiende esta prohibición a las que pudieran instalarse en solares sin edificar.
- 3.- Se prohíben en todas las zonas las instalaciones de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo situarse en las cubiertas de los edificios.

Capítulo 7.9.- Condiciones medioambientales

Art.7.9.1. Definición

- 1.- Condiciones medioambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.
- 2.- Las condiciones medioambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, las de acondicionamiento y las de reestructuración. Serán asimismo de aplicación para el resto de las obras en los edificios en los que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

Art.7.9.2. Compatibilidad de actividades

- 1.- En los suelos urbanos o urbanizables que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado, solamente podrán instalarse actividades autorizadas por las condiciones particulares de uso de las zonas de suelo urbano.
- 2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales, deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en el Art. 7.9.6 de estas Normas.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o en general, que produzcan molestias.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas, y de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, o disposición que lo sustituya.
 - e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego que establezca la normativa vigente.
- 3.- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

- 4.- Se consideran incompatibles en suelo urbano, la permanencia de animales no domésticos en corrales y similares, los usos ganaderos en general, así como la permanencia y el paso por las vías públicas de ganaderías trashumantes por su propio pie. Se permite en cambio la estancia de animales en tiendas de venta y clínicas veterinarias, debiendo adoptarse las medidas precisas para evitar molestias y olores al exterior de los establecimientos.

Art.7.9.3. Emisión de radio actividad y perturbaciones eléctricas

- 1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
- 2.- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de aquéllos que origine las perturbaciones.

Art.7.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos y vibraciones

Los límites de emisión de ruidos y vibraciones se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, o disposición que lo sustituya.

Art.7.9.5. Deslumbramientos

En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otras.

Art.7.9.6. Condiciones de la emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes

- 1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o que deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
- 2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias, que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los puntos en que dichos efectos sean más aparentes.
- 3.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.
- 4.- En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será del 1% en la escala de Ringelmann, o del 2% en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasado, en instalaciones que no utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Art.7.9.7. Condiciones para declaración de zonas saturadas por concentración de actividades

Cuando la concentración de actividades clasificadas pudieran dar lugar a molestias a los vecinos de un área determinada, el Ayuntamiento podrá acordar la declaración de zona saturada a efectos medioambientales, pudiendo imponer medidas más restrictivas que las reflejadas en este capítulo, o bien suspender la concesión de nuevas licencias para implantación de actividades similares. Las

molestias en las que se base la declaración de zona saturada podrán ser causadas por las actividades existentes o ser provenientes del ambiente urbano exterior.

Capítulo 7.10.- Condiciones de aplicación a las infraestructuras urbanas

Art.7.10.1. Condiciones generales para el desarrollo de las infraestructuras urbanas

- 1.- Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora, los Servicios Técnicos municipales y las empresas suministradoras o concesionarias, en su caso.
- 2.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones de la legislación urbanística vigente. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre las instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de Utilidad Pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Art.7.10 .2. Condiciones generales de las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica

- 1.- Comprende este artículo las condiciones de los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, así como aquellas instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
- 2.- En el suelo urbano o urbanizable no se podrán colocar en ningún caso instalaciones aéreas de alta, media o baja tensión.
- 3.- Los proyectos de urbanización contemplarán las modificaciones de las redes eléctricas necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano.
- 4.- En el suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento cuando estén ejecutadas las obras que definan alineaciones y rasantes o se hicieran simultáneamente.
- 5.- Los centros de transformación se dispondrán en edificios debidamente adecuados a tal fin. Estos centros no podrán situarse dentro de las zonas verdes públicas.

Art.7.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles

- 1.- En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea técnicamente posible y salvo que los Planes Parciales o Especiales, justificadamente, indiquen otras condiciones, se observarán los siguientes criterios de diseño:
 - a) Se establece un ancho mínimo de las calles de tráfico rodado de nueva creación en suelos sujetos a planeamiento de 10 metros, para el viario comprendido en una malla cuya separación entre ejes sea de 100 metros o más. Para el viario interior a esta malla el ancho mínimo será de 8 metros
 - b) En general queda prohibido el establecimiento de viarios públicos en fondo de saco, salvo que cumplan los siguientes requisitos:
 - ◆ Ancho mínimo de calzada 7 metros.
 - ◆ Ancho mínimo de aceras 1,35 metros.
 - ◆ El fondo deberá disponer un ensanche que permita un radio de giro mínimo de 6,50

metros con un carril de 4 metros de ancho mínimo.

- c) Se distinguen los siguientes tipos de calle de acuerdo con los criterios orientativos siguientes:
- ◆ Calles de ancho igual o menor de 6 metros: Se diseñarán sin aceras, con tratamiento especial de solado y con uso peatonal o de coexistencia.
 - ◆ Calles de un carril y una banda de aparcamiento : Ancho total 8 m. y mínimo de acera de 1,35 m incluido el bordillo.
 - ◆ Cada carril añadido: 2,50 m. para tráfico ligero y 3,20 m. para pesado.
 - ◆ Cada banda de aparcamiento: 2,00 m. en vehículos ligeros y 2,70 m. para pesado.
 - ◆ Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m., y no supondrán menos del 30% del ancho total. A partir de 2,50 m. llevarán arbolado.
 - ◆ Las bandas de aparcamiento se interrumpirán cada 25 m. como máximo para permitir arbolado y mobiliario urbano.
- d) Criterios para modificación de bordillos: Cuando las aceras existentes en suelo urbano no se ajusten a los criterios indicados en el punto anterior, la modificación de los bordillos y anchos de acera, solo podrá llevarse a cabo cuando se trate de obras ordinarias de urbanización. En el caso de licencias de obras de edificación que impliquen ejecución de infraestructuras, no podrá modificarse el ancho de bordillos existentes en la actualidad, salvo que la actuación edificatoria sea sobre fachadas de manzana completa.
- e) En suelos residenciales ninguna alineación de manzana tendrá una longitud superior a 80 metros.
- 2.- Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a las de las principales. La pendiente máxima será del 6% en vías de primera importancia, del 10% en las secundarias y del 14% para vías elementales rodadas.
- 3.- Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes, según determinen los servicios técnicos municipales.
- 4.- No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho, siendo el mínimo paso libre de 1,20 metros.
- 5.- Se tendrán en cuenta las limitaciones al diseño del viario incluidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, que contiene las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o disposición que lo sustituya.

Art.7.10.4. Instalaciones urbanas

Todas las conducciones para instalaciones urbanas de alumbrado público o alumbrado privado, de telefonía, o cualquier otras que se pretendan implantar y que discurran por las calles o espacios libres, deberán ir enterradas, con los adecuados registros, basándose en las Normas Tecnológicas o disposición que las sustituya. Se exceptúan los sectores de uso exclusivo industrial.

Art.7.10.5. Mobiliario urbano

El Ayuntamiento velará por una adecuada calidad estética, con diseños dignos y que velen por la seguridad de los kioscos, tenderetes, asientos, farolas, papeleras, cabinas de teléfonos, soportes publicitarios, buzones, jardines, marquesinas y en general en todos los elementos urbanos. Se impedirá la colocación de instalaciones que constituyan obstáculos en aceras y sendas peatonales.

Art.7.10.6. Medidas de mejora del viario

- 1.- Se podrán señalar itinerarios de carriles de bicicletas, bien exclusivos en calles peatonales o en calles con tráfico motorizado. Se habilitarán estacionamientos para bicicletas en las áreas de mayor concentración de zonas escolares y comerciales. Se podrá formular un Plan Especial de itinerarios para ciclistas, tanto urbanos como municipales o comarcales.
- 2.- Será preceptivo plantar árboles en las áreas de estacionamiento en superficie siempre que el ancho de las aceras lo permita, dispuestos entre cada 3 plazas en batería o cada 2 plazas en línea, con alcorques y protecciones adecuadas. De estas plazas existirá un porcentaje destinado a minusválidos, con la señalización, dimensiones y número que se establece en el Decreto 72/1992 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte o norma que la sustituya.
- 3.- Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para protección del viento, sol y lluvia, y con banco de espera que permita el descanso de los usuarios.
- 4.- Se iluminarán intensivamente los pasos de cebra, debiendo mantenerse en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.
- 5.- Se tendrá especial observancia de que la altura mínima de las señalizaciones y otros elementos, que puedan suponer un obstáculo, sea de 2,50 metros.
- 6.- La instalación de cabinas telefónicas se ejecutará de manera que no supongan obstáculos al paso de peatones, estando sometidas a obtención de licencia municipal, exigible a las compañías instaladoras.

Art.7.10.7. Diseño de parques y jardines

- 1.- Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosos para niños y animales, así como elementos que ofrezcan peligro. Se diseñarán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas con albero, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena o pavimento de caucho o tartán.
- 2.- Condiciones a observar en el diseño de parques y jardines:
 - a) Evitar la dispersión de zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras de parterres, concentrándose en superficies que puedan ser utilizables por el público, en donde se puedan producir estancias de personas, con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima local.
 - b) El arbolado de alineación en las aceras de calles se plantará en aceras de anchura mínima de 3,00 metros. Serán de fuste recto hasta una altura de 3,00 metros, en donde se iniciará su copa.
 - c) En la elección de especies de jardín, se procurará que sean adecuadas al clima, evitándose el empleo de especies que puedan producir sobrecoste en la conservación de las mismas.
 - d) En la formación del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para conservación y cuantas otras construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.
 - e) En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será definida por el ayuntamiento.

- h) La pendiente máxima del jardín será del 30% en taludes no accesibles. En las zonas de paseos la pendiente máxima será del 6%.
- g) Las instalaciones de riego se regirán por lo definido por el Ayuntamiento para cada caso concreto.
- h) Cuando existan pasos de tránsito de tráfico rodado para cruzar el jardín, deberán preverse pavimentaciones a base de adoquines resistentes de hormigón o piedra natural.
- i) La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de 15 unidades por Hectárea de urbanización. Se emplearán los modelos en uso por el Ayuntamiento.
- j) La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de 5 aparatos por Hectárea de parque o jardín. Deberán proyectarse de manera que satisfagan el recreo y expansión de los niños. Además serán resistentes a la intemperie y ante otros posibles usos.

Art.7.10.8. Condiciones técnicas a cumplir en las obras de urbanización

1.- Viales.

- a) Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de tráfico.
- b) Los pavimentos se realizarán de manera que sean capaces de resistir el tráfico previsto para cada vía. Se tendrá en cuenta la capacidad portante del suelo, siendo para ello preceptivo realizar los ensayos de suelo que sean necesarios. En cualquier caso, no serán admisibles secciones estructurales de firmes con espesores inferiores a 0,29 metros sobre la explanación del terreno. De este espesor, corresponderán 20 centímetros a una base de zahorra artificial tipo Z-1, y a continuación dos capas de aglomerado asfáltico en caliente, de espesores 5 centímetros la capa intermedia y 4 centímetros la capa de rodadura, con dimensiones máximas de árido de 20 milímetros la capa intermedia y 12 milímetros la capa de rodadura.
- c) La pendiente transversal de la calzada no será mayor del 3% y la pendiente longitudinal no será inferior al 0,5%.
- d) La pavimentación de las aceras, deberán reunir las siguientes condiciones mínimas:
 - ◆ La separación entre calzada y acera se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. En caso de que se establezca una diferencia de nivel, se materializará mediante encintado con bordillo de hormigón prefabricado tipo bicapa, de sección 15x35 centímetros, debiendo sobresalir de la rasante de la calzada 10 centímetros como mínimo y 14 centímetros como máximo. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 centímetros de espesor que lo cubrirá hasta una altura de 10 centímetros desde la base de éste.
 - ◆ Las aceras tendrán una sección estructural que responderá a los siguientes criterios mínimos: regularización con zahorra natural con espesor mínimo de 10 centímetros y capa de asiento de hormigón de resistencia mínima 150 Kg/cm² y espesor de 10 centímetros.
 - ◆ El solado se realizará con baldosas según exigencia del Ayuntamiento.
 - ◆ La pendiente transversal en tramos de acera sin rebajes, será del 1%, incrementándose al 2% en pasos de peatones y accesos a garajes en los que está autorizado el rebaje.
- e) Se cumplirán en todo caso las condiciones establecidas en el Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía, o norma que lo sustituya.

2.- Abastecimiento y distribución de agua potable.

- a) El cálculo del consumo diario medio se realizará con base a dos sumandos:
 - ◆ Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 250 litros/habitante/día.

- ◆ Agua para riegos, piscinas y otros usos, conforme establezca la ordenación.
 - b) En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser 2,4 veces el consumo diario medio.
 - c) Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio.
 - d) Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial en el caso de captación no municipal.
 - e) En caso de captación no municipal, deberá disponerse además entre ésta y la red de distribución, un depósito regulador con capacidad para almacenar el consumo diario como mínimo, en el que incluirá aparatos dosificadores de cloro.
 - f) Los materiales de las tuberías podrán ser cualquiera de los admitidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas para Abastecimiento de Poblaciones del Ministerio de Medio Ambiente o disposición que lo sustituya. Las secciones se calcularán de manera que en cualquier punto de la red la columna de agua sea superior a 10 metros, por encima del último forjado.
 - g) Las bocas de riego a disponer en las urbanizaciones se regirán por lo determinado por el Ayuntamiento en cada caso.
 - h) La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, deberá establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.
 - i) Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación, pudiendo exigirse, según los casos, otra válvula en la red general de la que se toma.
 - j) Los pozos de registro deberán ser de hormigón con las características siguientes:
 - ◆ La parte inferior será un cilindro de 1,00 metro de diámetro interior y altura variable de forma que permita albergar la tubería y las válvulas.
 - ◆ La parte superior será un tronco asimétrico de base mayor de 1,00 metro de diámetro interior y base menor de 0,60 metros, teniendo en una zona generatrices comunes con el cilindro, donde se colocarán pates a 15 centímetros para facilitar el acceso.
 - ◆ El registro irá cubierto con una tapa de fundición de 0,60 metros de diámetro y 140 Kilogramos de peso.
 - ◆ Tanto la solera como los alzados tendrán un espesor mínimo de 0,20 metros.
 - k) La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro. El trazado de la red discurrirá por la calzada a una distancia de la red de alcantarillado de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel superior al de ésta.
 - l) Las acometidas a la red de abastecimiento deberán adaptarse al modelo normalizado por el Ayuntamiento.
- 3.- Evacuación de residuales y pluviales.
- a) El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separativo. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento. Las aguas pluviales verterán a la calle.
 - b) La red de residuales se calculará conforme a los siguientes criterios:
 - ◆ El cálculo de caudales se hará en base al consumo de agua para uso doméstico, es decir, 300 litros/habitante/día con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.
 - ◆ La velocidad del agua para el caudal de cálculo será menor o igual a 3,00 m/s y para el caudal medio mayor o igual a 0,5 m/s.

- ◆ El caudal mínimo a considerar será de 10 l/s, correspondiente a una descarga doméstica.
 - ◆ Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 40 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento.
 - ◆ Las características de las tuberías serán definidas por el Ayuntamiento.
 - ◆ Los diámetros mínimos a emplear serán de 315 milímetros.
 - ◆ Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viario y de los espacios libres de uso público, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel inferior al de ésta.
- c) Las acometidas a la red de saneamiento deberán adaptarse al modelo normalizado por el Ayuntamiento.
- 4.- Servicio eléctrico.
- a) Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:
- ◆ El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT e IC y el grado de electrificación deseado para las viviendas.
 - ◆ El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.
 - ◆ En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 w/m², con un mínimo por abonado de 2.200 w.
 - ◆ En edificios destinados a usos industriales, la carga mínima será de 125 w/m² como mínimo.
 - ◆ La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en la mencionada instrucción, y en el cálculo de las redes, se tendrá en cuenta para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.
- b) No se autoriza la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres de uso y dominio público, ni en las parcelas destinadas a dotaciones públicas, excepto en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro y no ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar, con las excepciones indicadas y siempre con la autorización de la Compañía Suministradora.
- c) Los centros de transformación no podrán situarse con accesos a través de portales de viviendas. Cuando se sitúen en bajos de edificios residenciales, su acceso será exclusivo a través de la vía pública.
- d) La red de distribución de energía eléctrica será subterránea, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros, protegiéndose con una capa de hormigón. Se utilizarán conductos para su canalización y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, o disposiciones que los sustituyan, y con las Normas propias de la compañía suministradora de electricidad.
- e) Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con las indicaciones de la Compañía

Suministradora.

- 5.- El Alumbrado público estará a lo dispuesto en cada momento por el criterio municipal.
- 6.- Canalizaciones de telefonía. Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas. Las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de las redes, se ajustarán a la normativa de la Compañía Suministradora.

Art.7.10.9. Consideraciones finales

- 1.- El Ayuntamiento podrá redactar un Pliego General de Condiciones para Obras de Urbanización y unas Ordenanzas de Normalización de Elementos de Urbanización, que complementen y maten esta Normativa.

TÍTULO 8 . NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACION Y DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

Capítulo 8.1.- principios generales

Art.8.1.1. Objetivos y ámbito de aplicación

- 1.- La presente normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectado, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la del Patrimonio Histórico (Ley 16/1.985 de 25 de junio, B.O.E. de 29 de junio de 1.985); la del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 4/1.986 de 5 de Mayo, B.O.J.A. de 9 de mayo de 1.986); Ley 1/1.991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (B.O.E. n1 178 de 26 de julio de 1.991); Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1.995, de 7 de febrero, B.O.J.A. n1 43 de 17 de marzo de 1.995) y demás legislación al respecto.
- 2.- Constituyen estas zonas, tanto los yacimientos de interés arqueológico, como cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológicas o paleontológicas de la zona.
- 3.- En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico, o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien recabará informe de la Consejería de Cultura.
- 4.- Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.
- 5.- En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

Art.8.1.2. Definición de Patrimonio Arqueológico

Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, según se establece en el Art. 40.1 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. Asimismo, integran este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes.

Art.8.1.3. Protección del Patrimonio Arqueológico

- 1.- El Plan General articula la protección del patrimonio arqueológico, atendiendo a la propia naturaleza del mismo en el marco del desarrollo agrícola y urbano del medio espacial que lo sustenta, en función de los siguientes principios generales:
 - a) La necesidad de favorecer la tutela, investigación y valorización del patrimonio no es

contradictoria con el deseable desarrollo urbano y económico del municipio.

- b) La delimitación espacial de los ámbitos se adapta en lo posible a las formas poligonales que facilitan la atribución de coordenadas UTM inequívocas y, en su caso, a la articulación vial del espacio, sobretodo en lo que al tejido urbano se refiere. La razón es la de facilitar las acciones dirigidas a la protección, conservación y mejora del Patrimonio Arqueológico.
 - c) Las medidas de protección, conservación e intervención contenidas en este Título, estiman tanto las razones históricas del espacio, como los elementos de riesgo que puedan afectar a la conservación del Patrimonio, armonizándose con criterios urbanísticos flexibles, de manera que se garantice una evolución de los usos del suelo compatible con la preservación y mejora de los bienes culturales que alberga.
 - d) El Patrimonio Arqueológico es contemplado como un recurso cultural, social y económico de primer orden, en función de lo cual no sólo debe garantizarse su conservación e investigación, sino que al objeto de su valorización han de disponerse los instrumentos y recursos legales, económicos e intelectuales necesarios, en función de las competencias y atribuciones que a los distintos Agentes confiere la legislación de Patrimonio Histórico.
- 2.- La protección del Patrimonio Arqueológico se formula mediante los ámbitos generales contenidos en la legislación, reglamentación y normativa del régimen jurídico del patrimonio histórico de naturaleza supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que en el futuro pudieran desarrollarlo.
- a) La normativa de Patrimonio Histórico, Resoluciones, Órdenes o Actos Administrativos de ella derivados prevalecen sobre las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.
 - b) La aplicación de la normativa y disposiciones de Patrimonio Histórico y otros Acuerdos de los Órganos Competentes de la Administración Autónoma cuyas competencias no estén delegadas en el Ayuntamiento de Rioja, no modifican necesariamente el Plan General de Ordenación Urbanística.

Art.8.1.4. Planes Especiales de protección

Los Planes Especiales que pudieran desarrollarse sobre ámbitos específicos del Patrimonio Arqueológico podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación de esos ámbitos, sin que ello represente modificación del Plan General.

Art.8.1.5. Agentes responsables de la protección del Patrimonio Arqueológico

Son agentes responsables de la protección del Patrimonio Arqueológico:

- a) La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en función de sus competencias exclusivas sobre el Patrimonio Arqueológico.
- b) El Ayuntamiento de Rioja, en función de las competencias y atribuciones que la legislación sobre Patrimonio Histórico asigna a las Entidades Locales.
- c) Los propietarios y poseedores de los bienes sujetos a protección.

Art.8.1.6. Concepto de Patrimonio Etnográfico

Forman parte del Patrimonio Etnográfico los lugares, bienes y actividades que albergan o constituyen formas relevantes de expresión de la cultura y modos de vida propios, según se establece en el

Art. 61 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, conteniendo en el caso de Rioja las construcciones reconocidas de interés por formar parte del paisaje tradicional del municipio, o porque son o fueron soporte de las actividades características de interés en la historia del mismo.

Capítulo 8.2 . - Conservación del patrimonio arqueológico

Sección primera. Ambito de aplicación y graduación

Art. 8.2.1. Objeto y ámbito de aplicación.

- 1.- La presente normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, como de aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la L.O.U.A., la Ley 16/1985 de 25 de Junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, y demás legislación al respecto.
- 2.- Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Patrimonio.
- 3.- Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura. Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc... llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

Art. 8.2.2. Grados de protección

- 1.- Se establecen tres grados de protección: Protección integral, Protección zonal y Protección cautelar.

Art. 8.2.3. Grado 1: Protección integral.

- 1.- Pertenecen a este nivel los bienes declarados de Interés Cultural según la Ley de Patrimonio, cuyo perímetro de protección figura en el expediente correspondiente. El resto de este nivel de protección lo constituyen áreas aisladas, que contienen elementos singulares perfectamente detectados, incluidos en planos de ordenación.
- 2.- Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

Art. 8.2.4. Grado 2: Protección zonal.

- 1.- Comprende este nivel aquellas áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe la precisión ni el conocimiento individualizado, propio del nivel anterior.
- 2.- Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos precisará informe de la Delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que emita dicho organismo, determinará con la precisión suficiente, las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación, de forma que se preserve el bien objeto de protección.
- 3.- Opcionalmente, en el expediente de la actuación urbanística, los particulares podrán presentar informes arqueológicos con el conocimiento y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

Art. 8.2.5. Grado 3: Protección cautelar.

- 1.- Constituyen este tercer nivel de protección aquellos suelos que contienen indicios arqueológicos que hacen suponer la existencia de yacimientos, pero se desconoce su importancia y posición precisa.
- 2.- Cuando se actúe urbanísticamente sobre estos suelos, el Ayuntamiento lo notificará a Cultura antes de la concesión de licencia de obras, o de la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo podrá determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

Art. 8.2.6. Nuevos descubrimientos

- 1.- Cuando en cualquier clase de suelo, el promotor, director de obra o contratista, en ejecución de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.
- 2.- El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:
 - a) El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
 - b) En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.
- 3.- Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

Art.8.2.7. Condiciones particulares de los grados de protección

- 1.- Previamente al inicio de cualquier obra que suponga remoción de tierra en los espacios protegidos en la categoría de “Grado 1: Protección integral” deberá realizarse una excavación arqueológica que afecte a una superficie mínima del setenta y cinco por ciento del espacio afectado, quedando el resto sometido a un seguimiento arqueológico durante el tiempo que comprenda la obra.
- 2.- Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de “Grado 2: Protección zonal” deberán someterse previamente a una excavación arqueológica que afecte a la superficie mínima que a continuación se refiere, con las excepciones que se señalan:
 - a) Parcelas menores de trescientos metros cuadrados: 65% del espacio afectado por las obras.
 - b) Parcelas entre trescientos y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados: 50% del espacio afectado por las obras.
 - c) Parcelas entre cuatrocientos cincuenta y ochocientos metros cuadrados: 40% del espacio afectado por las obras.
 - d) Parcelas mayores de ochocientos metros cuadrados: 30% del espacio afectado por las obras.
 - e) En cualquiera de los casos señalados, la profundidad de las catas arqueológicas deberá superar al menos en treinta centímetros la profundidad máxima que alcanzarán los movimientos de tierra previstos en el proyecto de obra o alcanzar el terreno arqueológicamente estéril.
 - f) No se acompañarán de excavación arqueológica previa las obras de urbanización e infraestructura que afecten a estos espacios, si bien se requerirá la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra (“Seguimiento arqueológico”). El arqueólogo director de la intervención, de confirmar la presencia de restos, adoptará las medidas

reglamentarias para su documentación y ejecutará las investigaciones que las circunstancias justifiquen. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 3.

g) Se consideran excluidas de la obligación de realizar una excavación arqueológica previa a los movimientos de tierra las parcelas inferiores a cien metros cuadrados de superficie o que siendo superiores, la profundidad máxima de las cimentaciones no supere los cincuenta centímetros de profundidad.

3.- Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de “Grado 3 : Protección Cautelar” deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra durante la totalidad del tiempo que persistan éstos.

4.- Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios incluidos en la categoría “No se establece” están exentas de la obligación de realizar investigaciones arqueológicas.

Art.8.2.8. Yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal

1.- Los yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal de Rioja, según informe evacuado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, así como los grados de protección establecidos, son los que se recogen en la siguiente tabla:

Nº	Denominación	Cronología	Grado de Protección
A	Mesica del Abriojal	Neolítico	Grado 2
B	El Cerro del Fuerte	Neolítico final, Edad del Cobre, Edad del Bronce final y Epoca Romana	Grado 1
C	Las Torrecillas II	Edad Media-Arabes	Grado 2
D1	Las Torrecillas	Neolítico, Edad del Cobre y Edad Media-Arabes	Grado 2
D2	Barranco de las Colmenas	Edad Media-Arabes	Grado 2
D3	Cerro de las Chinchillas	Neolítico	Grado 2
E	Marraque	Epoca Romana y Edad Media-Arabes	Grado 2
F	Torre de las Doblas	Edad Media-Arabes	Grado 2
G	El Chirichi		No se establece

2.- La delimitación de estos yacimientos arqueológicos, facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se recoge, con la numeración asignada en el punto anterior, en los planos de ordenación, tanto estructural como completa, a escala 1/10.000.

Sección segunda. Normas de protección

Art.8.2.9. Condiciones de uso

1.- Exclusivamente en los casos en que el grado de protección del espacio sea el de Protección Integral, se incompatibiliza cualquier obra y actividad que pueda afectar negativamente a la conservación de los restos y su entorno delimitado, o al acceso público a los mismos.

- 2.- La presencia de un yacimiento arqueológico no determina ni precisa las clases de obras admitidas, una vez se constata que el uso del suelo es compatible con la ejecución genérica de las mismas y ha sido superada reglamentariamente la medida cautelar de intervención o conservación que afecta al espacio protegido.

Art.8.2.10. Tipos de intervención arqueológica .

El Plan General contempla dos tipos de intervención arqueológica, independientemente de cualquier otra que la Administración Autónoma pueda señalar en circunstancias determinadas:

- a) Excavación arqueológica: remociones en el terreno realizadas con metodología arqueológica y dirigidas a documentar e investigar cualquier tipo de elemento relacionado con la historia del ser humano en el territorio.
- b) Seguimiento arqueológico: inspección directa de la ejecución de remociones de tierra, con el fin de evaluar y documentar la aparición de restos arqueológicos en su desarrollo.

Art.8.2.11. Administración competente

- 1.- En función de las determinaciones de la legislación vigente, la Administración competente en lo relacionado con las intervenciones sobre el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- 2.- El Ayuntamiento de Rioja prestará su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Art.8.2.12. Financiación de los costes

En conformidad con lo establecido en el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, la financiación de las intervenciones arqueológicas será asumida por los promotores de las obras.

Sección tercera. Normas de procedimiento

Art.8.2.13. Actividades sujetas a la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía

- 1.- Referente a zonas comprendidas en la categoría de protección “Conservación Integral”:
 - a) Obras de reforma y rehabilitación total o parcial.
 - b) Obras de urbanización que supongan remoción del terreno.
 - c) Obras de acondicionamiento que supongan remoción del terreno o alteración física de algún elemento emergente del bien protegido.
- 2.- Referente a zonas comprendidas en la categoría de protección “Grado 2” y “Grado 3”.
 - a) Obras de nueva edificación que supongan remoción del terreno.
 - b) Obras de nueva planta.
 - c) Obras de urbanización e infraestructura que supongan remoción del terreno.
 - d) Establecimiento de nuevos invernaderos o sistemas de cultivo que impliquen remoción del subsuelo.
- 3.- Quedan exentas de obtener la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de

Andalucía las actividades comprendidas en la categoría “No se establece” protección.

Art.8.2.14. Procedimiento para obtención de la autorización

- 1.- El expediente de autorización de las actuaciones en atención a la protección del patrimonio arqueológico se iniciará por el Ayuntamiento de Rioja en el momento de solicitud de licencia de demolición o remoción del subsuelo necesaria para la intervención arqueológica, o de la solicitud de licencia de obra nueva o reforma en caso de que no se hubiese realizado previamente dicha investigación.
- 2.- El Ayuntamiento de Rioja decidirá sobre la consideración de la parcela en las áreas no susceptibles de investigación arqueológica.
- 3.- En el supuesto de que los terrenos queden incluidos dentro de alguna de las tres categorías de protección, el Ayuntamiento de Rioja comunicará al interesado la necesidad de realizar la investigación arqueológica.
- 4.- En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Rioja continuará la tramitación de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.
- 5.- En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto se haya producido la evaluación de la citada intervención, debiendo adaptarse las obras al contenido de ésta.
- 6.- El Ayuntamiento de Rioja comunicará en el plazo de 10 días a la Consejería de Cultura la concesión de las licencias de obra que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas.

Art.8.2.15. Actos posteriores a la concesión de la licencia

- 1.- El Ayuntamiento de Rioja en la comunicación del otorgamiento de concesión de la licencia, hará constar los siguientes extremos en orden a la protección del patrimonio arqueológico:
 - a) Tipo de intervención arqueológica necesaria en su caso.
 - b) La obligación del promotor de realizar la intervención arqueológica de acuerdo a la reglamentación vigente.
 - c) La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto se haya concluido la evaluación de la intervención indicada en el punto anterior.
- 2.- El Ayuntamiento de Rioja comunicará a la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

Capítulo 8.3 . - Conservación del patrimonio arquitectónico y etnográfico

Art.8.3.1. Ámbito de aplicación

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios, construcciones y elementos que, por su valor histórico, artístico y cultural figuran en el Art. 8.3.10 Relación de bienes , con independencia de su titularidad pública o privada.

Art.8.3.2. Patrimonio arquitectónico recogido por el SIPHA

- 1.- Se recoge a continuación el listado de los siguientes edificios existentes que se encuentran incluidos en el Sistema de información del Patrimonio Andaluz y que están recogidos en el catálogo de Bienes Protegidos por el P.G.O.U. :
 - a) Cementerio de Rioja.
 - b) Cortijo Casablanca.
 - c) Casa Rosa.

Art.8.3.3. Bienes recogidos por el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico

- 1.- Se relacionan a continuación los bienes de interés arquitectónico y artístico del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico de la provincia de Almería y que están recogidos en el catálogo de Bienes Protegidos por el P.G.O.U. :
 - a) Iglesia Parroquial.

Art.8.3.4. Bienes recogidos por el Inventario de Fuentes y Surtidores Públicos de Andalucía:

- 1.- Se citan los bienes incluidos en el Inventario de Fuentes y Surtidores públicos de Andalucía, que están recogidos en el catálogo de Bienes Protegidos por el P.G.O.U. y existentes en la actualidad :
 - a) Fuente de la Plaza.

Art.8.3.5. Patrimonio etnológico propuesto para su inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía

- 1.- La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Almería ha propuesto el procedimiento para la inscripción genérica colectiva, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de 72 cortijos en la provincia de Almería y entre los cuales se encuentran:
 - a) Casablanca
 - b) Piquera Hermanos

Art.8.3.6. Jardines Históricos

- 1.- La Dirección General de Bienes Culturales ha elaborado un Preinventario sobre los Jardines Históricos de Andalucía y entre los de Almería se encuentran:
 - a) Jardín del cortijo – Piquera Hermanos.

Art.8.3.7. Bienes Etnológicos incluidos en el inventario de Arquitectura Tradicional de Andalucía

- 1.- A propuesta de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Almería se incluye en el Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U. los siguientes bienes existentes de interés etnológico:

DENOMINACIÓN DEL BIEN	LOCALIZACIÓN
Lavadero Público de Rioja	Rioja
Era Comunal de Salinas	Venta de Salinas
Puente de los Baños de Alfaro	Barranco de Alfaro
Fuente de Rambla de los Arcos	El Marraque
Baños de Alfaro	Cañada de Alfaro
Aljibe de los Baños de Alfaro	Cañada de Alfaro
Acueducto de la Rambla Alfaro	Cañada de Alfaro

Art.8.3.8. Bienes relacionados en el Inventario cortijos, haciendas y lagares de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía.

1.- A propuesta de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Almería se incluye en el Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U. los siguientes bienes relacionados en el Inventario cortijos, haciendas y lagares de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía:

DENOMINACIÓN DEL BIEN	LOCALIZACIÓN
Cortijo Luís Navarro	Rioja

Art.8.3.9. Edificaciones protegidas por el P.G.O.U.

- 1.- El P.G.O.U. de Rioja ha establecido fuera del Catálogo de Bienes Protegidos, protección en una serie de fachadas de edificaciones situadas en la CN-340 por su valor tipológico.
- 2.- Siempre que sea posible se conservará la fachada original. Si por su mal estado no fuera posible mantenerla en pie, se reconstruirá la misma recogiendo previamente documentación fotográfica y gráfica, aportando con detalle huecos y molduras existentes con el fin de volver reconstruirlas y que tendrá un grado de protección de grado 2.

Art.8.3.10. Grados de protección

Para los edificios indicados con algún grado de protección en el término municipal de Rioja señalados en los planos de ordenación se establecen dos grados de protección:

- a) Grado 1: Se aplica a aquellos edificios que destacan por su valor arquitectónico, histórico y/o cultural, en los que se pretende el mantenimiento de su estado actual o la restauración en busca de sus características primitivas, o que han sido declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural.
- b) Grado 2: Se aplica a las construcciones que poseen valor tipológico centrado fundamentalmente en la conservación de la fachada.
- c) Grado 3: Se aplica a construcciones que no tienen valor en si mismas pero que si pueden contener algún elemento de interés por su valor arqueológico o etnológico.

Art.8.3.11. Normas particulares de los grados de protección

- 1.- En los edificios de grado de protección 1, deberá acompañarse, en el momento de solicitar la correspondiente licencia, al preceptivo proyecto de construcción, un levantamiento del edificio o elemento con plantas y alzados a escala mínima 1:100 y fotografías a color de fachadas, patios y elementos y estancias significativas donde se justifique documentalmente los elementos a proteger y aquellos susceptibles de sustitución o demolición; así como el proyecto de demolición.
- 2.- En los edificios de grado de protección 2, deberá acompañarse, en el momento de solicitar la correspondiente licencia, al preceptivo proyecto de construcción fotografías a color de la fachada y alzado de la fachada a proteger con detalle suficiente de los elementos característicos de la misma.
- 3.- En suelo urbano, las parcelas urbanísticas y catastrales urbanas de los inmuebles incluidos en el grado de protección 1 no se podrán agregarse a otros ni subdividirse, a menos que no quede afectada la edificación a proteger.
- 3.- Podrán demolerse los cuerpos sobreañadidos y reponer elementos y huecos o cierres de otros para recuperar la composición arquitectónica proyectada originariamente.
- 4.- Sobre las posibles partes objeto de ampliación o sustitución edificatoria que no sean objeto de protección, se aplicará la normativa particular de la zona donde se ubique el inmueble, y el lugar relativo dentro de la parcela.
- 5.- En las construcciones con grado de protección 1 sólo se permitirán obras de consolidación, restauración, y reposición o modernización de instalaciones.
- 6.- En las construcciones que presenten grado de protección 2 se permitirá toda obra que permita la protección de la fachada a la CN-340.
- 7.- En las construcciones de grado 3 se permitirá la demolición y obra nueva, con las medidas preceptivas indicadas en la ficha de actuación tendentes a preservar los elementos que sean de interés.

Capítulo 8. 4 . – Catálogo de Bienes protegidos**Art.8.4.1. Catálogo de Bienes protegidos por el P.G.O.U.**

- 1.- El P.G.O.U. de Rioja ha realizado un Catálogo de Bienes Protegidos incluyendo los Bienes enumerados en los apartados anteriores mas los recogidos por la propia planificación siendo los mismos los que a continuación se detallan.

Nº de Ficha	Denominación del bien	Localización
1	Cementerio de Rioja	Rioja
2	Casa Rosa	Rioja
3	Iglesia Parroquial	Rioja
4	Lavadero Público de Rioja	Rioja
5	Cortijo Luís Navarro	Rioja
6	Fuente de la Plaza.	Rioja
7	Fuente de Rambla de los Arcos	El Marraque
8	Cortijo Casablanca	CN-340
9	Era Comunal de Salinas	Venta de Salinas

10	Puente de los Baños de Alfaro	Barranco de Alfaro
11	Aljibe de los Baños de Alfaro	Cañada de Alfaro
12	Acueducto de la Rambla Alfaro	Cañada de Alfaro
13	Baños de Alfaro	Cañada de Alfaro
14	Mesica del Abriojal	
15	El Cerro del Fuerte	
16	Las Torrecillas II	
17	Las Torrecillas	
18	Barranco de las Colmenas	
19	Cerro de las Chinchillas	
20	Marraque	
21	Torre de las Doblás	
22	El Chirichi	

2.- La situación de estos bienes inventariados se recoge, con la numeración asignada en el punto anterior, en los planos de ordenación.

TÍTULO 9 . RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Capítulo 9.1.- Disposiciones generales

Art.9.1.1. Definición y delimitación

- 1.- Integran el suelo urbano los terrenos delimitados expresamente en el Plan General de Ordenación Urbanística por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
 - b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en la apartado anterior.
 - c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.
- 2.- El perímetro del suelo urbano se contiene, para cada uno de los núcleos, en los planos de ordenación del Plan General.

Art.9.1.2. Categorías de suelo urbano

Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir alguna de las condiciones expresadas en el Art. 9.1.1 se adscriben a una de las siguientes categorías, en virtud de lo establecido en la LOUA:

- a) Suelo urbano consolidado por la urbanización: integrado por los terrenos a que se refiere el artículo anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- b) Suelo urbano no consolidado: que comprende los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - ◆ Carecer de urbanización consolidada por:
 - No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
 - ◆ Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes

Art.9.1.3. División del suelo urbano

- 1.- En función de su grado de consolidación. Todo el suelo urbano clasificado por el Plan General queda incluido en alguna de las siguientes categorías, en función de su grado de consolidación por la urbanización. Son las siguientes:

- a) Suelo urbano consolidado, detallado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate. Son áreas que quedan definidas con precisión en los planos de ordenación.
 - b) Áreas de Reforma Interior en suelo urbano No Consolidado (ARI). Corresponde a zonas de suelo urbano en las que la urbanización no está consolidada por precisar servicios, infraestructuras o dotaciones necesarias. Son ámbitos de gestión y ejecución únicamente, ya que el planeamiento general incorpora la ordenación pormenorizada. Las reservas para dotaciones y los servicios e infraestructuras son establecidos por el Plan General.
 - c) Sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC) en los que se contiene de modo detallado con carácter indicativo la ordenación y los usos y tipologías pormenorizados, sobre ámbitos delimitados por el presente PGOU en Unidades de Planeamiento, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Parciales de Ordenación, en función del grado de pormenorización que posean las determinaciones del Plan o el objetivo que se quiere conseguir con el planeamiento propuesto. Son los sectores relacionados por núcleos que se recogen en los anejos del presente PGOU y que quedan definidos por la delimitación de su perímetro con precisión en planos.
- 2.- En función de su inclusión en cada Área de Reparto. Todos los sectores de suelo urbano no consolidado clasificado por el Plan General, así como las ARI, están incluidos en diferentes área de reparto, en función de características generales de ordenación, densidades medias u otros, que permitan mediante la ejecución del planeamiento, garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos lo propietarios afectados por cada actuación urbanística, en el ámbito de dicho área de reparto, en proporción a sus aportaciones.

Art.9.1.4. Contenido

- 1.- En el suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones. También en el suelo urbano están expresadas las alineaciones y la asignación de la ordenanza particular, los usos dotacionales y espacios libres según se especifica en los planos de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbano.
- 2.- En los planos del Plan General, se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano sujetas a ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Parciales de Ordenación, y que se localizan en la categoría de SUNC y ARI. El desarrollo previsto para cada una de dichas áreas se recoge en las fichas del Tomo III "Fichas reguladoras y áreas de reparto".

Art.9.1.5. Desarrollo del suelo urbano

- 1.- El suelo urbano consolidado no tiene planeamiento de desarrollo previo al acto de edificación. Se puede edificar, mediante la correspondiente licencia de obras, ajustada a las condiciones establecidas por el PGOU para cada categoría y zona.
- 2.- En suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución (ARI), para el otorgamiento de licencia de obras de edificación, se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar.
- 3.- El suelo urbano no consolidado (SUNC), requiere las siguientes condiciones para su desarrollo:
 - a) El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en esta categoría de suelo urbano, se

llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales de Ordenación previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores.

- b) Los Planes Parciales de Ordenación deberán referirse a un solo sector de suelo urbano.
- c) Los Planes Parciales de Ordenación deberán prever su ejecución mediante una unidad de ejecución que coincidirá con el ámbito del sector, salvo excepciones debidamente justificadas.
- d) Los Planes Parciales de Ordenación cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada una de ellos.

Art.9.1.6. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano

- 1.- El ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, se llevará a cabo conforme al contenido del derecho de propiedad que se establece en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigna al área de reparto en que se sitúe la finca. Los propietarios de terrenos quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la LOUA.
- 2.- Los propietarios de suelo urbano en las áreas de suelo urbano consolidado y A.R.I. tendrán los siguientes derechos: a urbanizar en el caso de las segundas, al aprovechamiento urbanístico correspondiente en cada caso, a edificar mediante la obtención de la correspondiente licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable y a la edificación, siempre que las obras se ajusten a la licencia concedida y a la ordenación urbanística.
- 3.- Los propietarios de suelo urbano en las áreas de SUNC, deberán adquirir el derecho a urbanizar mediante la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, y el correspondiente Proyecto de Urbanización. El derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en este Plan. Una vez adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente, el derecho a edificar y a la edificación se adquiere en la misma forma indicada en el apartado 2 de este mismo artículo.

Art.9.1.7. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano

- 1.- Los propietarios de terrenos en el suelo urbano consolidado deberán completar, si fuera necesario, a su costa las infraestructuras necesarias para que los mismos alcancen la condición de solar.
- 2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano en las áreas de A.R.I. y en las de SUNC cuando se dan las circunstancias previstas en su regulación específica deberán asumir los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - c) Costear y en su caso ejecutar, la urbanización en los plazos previstos de conformidad con la ordenación urbanística.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos ya urbanizados en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Art.9.1.8. Edificación previa a la condición de solar

- 1.- A los efectos previstos en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), se entenderá que corresponde urbanizar al particular interesado, todo el frente de fachada o fachadas de la parcela que se pretende construir, hasta el bordillo correspondiente a la acera de la fachada opuesta, así como todas las infraestructuras mínimas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. A estos efectos se consideran infraestructuras mínimas las siguientes:
- a) Acceso rodado hasta la parcela.
 - b) Pavimento de calzada y aceras separadas, en su caso, por el correspondiente bordillo en todo el frente de la parcela.
 - c) Abastecimiento de agua.
 - d) Evacuación de residuales.
 - e) Suministro de energía eléctrica.
 - f) Alumbrado público.
 - g) Canalizaciones de telefonía.
- 2.- A los efectos previstos en el Art. 41 del RGU se entenderá lo siguiente:
- a) Que adquiere firmeza, en vía administrativa, la aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución equitativa de beneficios y cargas del planeamiento, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad del correspondiente documento.
 - b) Que es previsible, por el estado de realización de las obras de urbanización, que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar si han sido ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento las infraestructuras básicas correspondientes a toda la unidad de ejecución siguientes:
 - ◆ Explanación.
 - ◆ Encintado de bordillos y base del firme.
 - ◆ Red de abastecimiento de agua.
 - ◆ Red de alcantarillado y pluviales en su caso.
 - ◆ Canalización de M.T. en su caso.
 - ◆ Urbanización completa de las parcelas de cesión al Ayuntamiento, incluida jardinería de zonas verdes.
- 3.- La fianza que habrá de prestarse, como garantía de ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar en el momento del otorgamiento de la licencia de edificación en los supuestos 1 y 2 de este artículo, será establecida por el Ayuntamiento en cada caso de forma que permita la ejecución subsidiaria de las obras por la Administración, si fuese preciso.

Capítulo 9.2. - Régimen del suelo urbano consolidado

Art.9.2.1. Ámbito y características

La categoría de Suelo Urbano Consolidado en cada núcleo, se corresponde a las zonas totalmente consolidadas por la urbanización, en las que el Plan General no ha previsto dotaciones públicas

Art.9.2.2. Régimen urbanístico

Para cada Zona de Ordenanza el Plan General determina la edificabilidad expresada en metros cuadrados construidos por cada metro de suelo.

Capítulo 9.3.- Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado

Art.9.3.1. Definición y aplicación

- 1.- Al suelo urbano consolidado le son de aplicación, a efectos edificatorios, las diferentes ordenanzas de zona contenidas en el Plan General, de acuerdo con la zonificación establecida en los correspondientes planos y las ordenanzas de Edificación y Urbanización.

Art.9.3.2. Alteración de las condiciones particulares

- 1.- Mediante Planes Especiales no delimitados en el presente Plan General, podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
- 2.- Los Estudios de Detalle no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen. Su objeto será la definición de alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica de ámbitos delimitados en el propio Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en el Art. 2.2.6 de estas Normas.
- 3.- En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

Art.9.3.3. Clases de zonas en suelo urbano consolidado

- 1.- Todo el suelo urbano consolidado del Término Municipal de Rioja, se ha incluido en alguna de las zonas que se definen en los artículos siguientes.
- 2.- Las distintas ordenanzas serán de aplicación dentro de las zonas identificadas con texto para cada una de ellas en los planos de ordenación completa de los núcleos urbanos.

Art.9.3.4. Condiciones de aprovechamiento en áreas de suelo urbano consolidado

El aprovechamiento para cada zona de ordenanza en cada uno de los núcleos urbanos del municipio es el establecido en la ordenanza correspondiente.

Capítulo 9.4.- Condiciones particulares de la zona de edificación Manzana Cerrada (MC)

Art.9.4.1. Ámbito y Subzonas

- 1.- Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa con la letra MC
- 2.- Estas condiciones particulares de zona podrán ser asumidas por el planeamiento de desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Art.9.4.2. Condiciones de Parcela.

- 1.- Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerara no edificable por razón de sus dimensiones o forma. Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir los criterios:
 - ♦ Ancho mínimo de fachada: 6,50 metros.
 - ♦ Superficie mínima de parcela: 80 metros cuadrados.
- 2.- Se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación posterior a la aprobación inicial de este Plan General de Ordenación Urbanística.
- 3.- Las segregaciones de parcelas en suelo urbano, posteriores a la aprobación inicial de este Plan General de Ordenación Urbanística solo se permitirán cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones de superficie mínima y ancho mínimo establecido.
- 2.- Con carácter general se prohíben las agregaciones de parcela. Solo se permitirán en el caso de que se agreguen dos parcelas colindantes con superficie inferior a la mínima.

Art.9.4.3. Alineaciones

La edificación irá alineada a vial.

Art.9.4.4. Ocupación

La ocupación será del cien por cien (100%).

Art.9.4.5. Edificabilidad

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas por el presente Plan.

Art.9.4.6. Altura de las Edificaciones

El número máximo de plantas de las edificaciones vendrá indicado en los planos de ordenación. La altura para dos plantas será de 7.50 m y de 10.50 m. para tres plantas.

Art.9.4.7. Condiciones Particulares de Uso

Están permitidos todos los usos a excepción del uso industrial en sus apartados A, B y C del artículo 6.5.1. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

Art.9.4.8. Condiciones Particulares de Estética

- 1.- Determinaciones Generales:
 - a) En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.

- b) El diseño de la edificación obedecerá a un análisis de las constantes morfológicas y tipológicas de la zona, sistematizando la relación que liga la tipología edificatoria con el diseño de fachada, prevaleciendo dichas constantes sobre el contenido funcional del programa de necesidades, el cual deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.
- c) La unidad mínima de referencia tipológica será la manzana que contiene la parcela, más las adyacentes que den frente a la misma o mismas vías o mismas vías públicas. El objetivo que se pretende es el de establecer un criterio homogéneo y uniforme de dichas unidades.
Por lo tanto, los alzados del proyecto se presentarán conjuntamente a los de las fachadas de los edificios colindantes si éstos corresponden a un edificio con protección para justificar su integración urbana. En el caso de decoración de fachadas de locales en planta baja se presentará con el alzado de todo el edificio completo.
- d) Todas las fachadas de la edificación, o paramentos exteriores, tanto si dan a vía pública como a patios, o si se trata de medianerías surgidas como consecuencia de las diferencias de altura, retranqueos, profundidad o cualquier otra causa, deberán diseñarse considerando los criterios antes mencionados, y su acabado será como el de la fachada principal. En los patios, la composición de huecos será libre.

2.- Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

- a) Se recomienda un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, según los modelos de la unidad de referencia, debiendo justificarse cualquier otra resolución.
- b) Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose, en consecuencia los cuerpos salientes cerrados. Se exceptúan los miradores, los cuales, si son acristalados, podrán presentar un resalto a partir del antepecho, de 15 cm., y su cubierta podrá ser independiente del forjado superior. El citado antepecho cumplirá con las condiciones establecidas para los balcones.
- c) Los vuelos y elementos salientes cumplirán lo establecido en el art. 7.13.
- d) Los balcones deberán separarse como mínimo 0,60 m., de las medianerías.
- e) Las losas o balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente, tendrán un canto máximo de 15 cm., en los bordes.
- f) Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.
- g) Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.
- h) La Planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m., y estarán separados 0,60 m., como mínimo, de las medianeras.
- i) En todo tipo de salientes se prohíbe el mero vuelo del forjado, debiendo tratarse como elementos ornamentales y compositivos.
- j) Aquellos edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime como de carácter singular, estarán exentos, además de la limitación de profundidad, del cumplimiento estricto de los parámetros y acabados reflejados en las presentes Ordenanzas Ambientales, pudiendo proponer otras soluciones de diseño, que deberán justificarse mediante Estudio de Detalle, que abarque como mínimo la manzana en la cual se actúa. Color dominante el blanco, textura lisa o granulada fina. La textura rugosa como la obra vista, o se reduce o se pintará de blanco.
- k) Se permiten, por encima de la altura máxima, las construcciones del artículo 7.8 diseñándose su expresión formal, huecos y materiales, como una fachada más del edificio, en base a los criterios determinados en estas Ordenanzas.

- l) Se permite todo tipo de materiales en fachadas, siempre que se justifique su composición con el entorno. Especial cuidado se tendrá con los aplacados, muros cortina y ladrillo visto, los cuales no se usarán de manera indiferenciada por todo el paño de fachada, sino como elementos que son, de composición de los macizos, adornos, resaltes, etc.
- m) El tipo de acabado tendrá en cuenta el entorno inmediato y en especial los edificios colindantes, debiendo componer con ellos. El Ayuntamiento podrá obligar a modificar texturas, materiales y elementos ornamentales.
- n) Se resolverán cuidadosamente los «bordes» del edificio: arranque, vuelos, remates, esquinas, portales, encuentros con los colindantes, etc., como puntos o elementos específicos de integración ambiental.
- ñ) Los anuncios publicitarios se diseñarán cuidadosamente, presentando propuestas de Rótulos, Logotipos, Marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia de Apertura, así como marquesinas y toldos móviles, elementos de iluminación, etc., que deberán justificar claramente su integración de entorno. Cualquier rótulo publicitario se realizará con letras sueltas, y el soporte, de existir deberá permitir la percepción del plano de fachada, sin interrumpirlo.

Capítulo 9.5.- Condiciones particulares de la zona de Edificación adosada (Ad).

Art.9.5.1. Ámbito y Subzonas

- 1.- Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa con la letra Ad.
- 2.- Estas condiciones particulares de zona podrán ser asumidas por el planeamiento de desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Art.9.5.2. Condiciones de Parcela.

- 1.- Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerara no edificable por razón de sus dimensiones o forma. Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir los criterios:
 - a) Diámetro inscribible: 8,00 metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: 150 metros cuadrados.
- 2.- Se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación posterior a la aprobación inicial de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Art.9.5.3. Alineaciones.

- 1.- Se establece un retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación de calle de 3,00 metros, a excepción de un cuerpo de edificación de 1 planta, con 4 m. de frente máximo, adosado a un lindero medianero.

Art.9.5.4. Ocupación .

La ocupación sobre rasante de la parcela por la edificación, será como máximo del 60% del

solar.

Art.9.5.5. Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será 1,20 m²/m²s.

Art.9.5.6. Altura de las Edificaciones.

- 1.- El número máximo de plantas de las edificaciones será de 2 plantas y 7 m. de altura.

Art.9.5.7. Condiciones Particulares de Uso

Están permitidos todos los usos a excepción del uso industrial en sus apartados A, B y C del artículo 6.5.1. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

Capítulo 9.6. - Condiciones particulares de la zona de edificación aislada (Ai) .

Art.9.6.1. Ámbito y Subzonas

- 1.- Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa con la letra Ai.
- 2.- Estas condiciones particulares de zona podrán ser asumidas por el planeamiento de desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Art.9.6.2. Condiciones de Parcela.

- 1.- Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerara no edificable por razón de sus dimensiones o forma. Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir los criterios:
 - a) Diámetro inscribible: 10,00 metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: 200 metros cuadrados.
- 2.- Se admite la agrupación de parcelas, con un máximo de 4, pudiendo adosarse la edificación en 2 linderos como máximo.

Art.9.6.3. Alineaciones.

Se realizarán separaciones a linderos de 4 m.

Art.9.6.4. Ocupación.

La ocupación sobre rasante de la parcela por la edificación, será como máximo del 50% del solar.

Art.9.6.5. Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será 1,00 m²/m²s.

Art.9.6.6. Altura de las Edificaciones.

La altura máxima edificable será de 2 plantas o 7 metros.

Art.9.6.7. Condiciones Particulares de Uso.

Están permitidos todos los usos a excepción del uso industrial en sus apartados A, B y C del artículo 6.5.1. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

Capítulo 9.7.- Condiciones particulares de la zona Industrial (I)

Art.9.7.1. Ambito de aplicación

- 1.- En suelo calificado como industrial. Orientativamente deben servir para el sector de suelo urbanizable con esta calificación.

Art.9.7.2. Condiciones de Parcela.

- 1.- Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir los criterios:
 - a) Diámetro inscribible: 10,00 metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: 250 metros cuadrados.

Art.9.7.3. Alineaciones.

Se realizarán separación mínima a la alineación exterior de 5 m. y se adosará al resto de linderos.

Art.9.7.4. Ocupación.

La ocupación será libre en la parcela y dependerá del resto de parámetros

Art.9.7.5. Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será 0.80 m²/m²s.

Art.9.7.6. Altura de las Edificaciones.

La altura máxima edificable será de 2 plantas o 10 metros.

Art.9.7.7. Condiciones Particulares de Uso.

El uso será industrial, terciario y equipamientos, no compatibles con el residencial

Capítulo 9.8.- Condiciones particulares de la zona Protección de Sistemas (P)

Comprende áreas que carecen de utilización activa en su estado actual, pero poseen cierto valor paisajístico, por lo que constituyen espacios libres a efectos de usos, repoblación y tratamiento vegetal o paisajístico, pero no computan como tales. Mediante Planeamiento Especial pueden adquirir otra calificación.

Capítulo 9.9.- Régimen de las Areas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado (ARI)

Art.9.9.1. Ámbito y características

- 1.- La delimitación de las Areas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado (ARI), se han realizado con el fin de en un ámbito concreto de ordenar pormenorizadamente y terminar, concretar o completar infraestructuras necesarias en el mismo . Existen para cada área un AR.

Art.9.9.2. Régimen urbanístico

- 1.- Para cada Área de Reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos del uso y tipología característicos por cada metro de suelo.
- 2.- El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas de todas las parcelas del ámbito del AR, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del AR, entre la totalidad de la superficie del ARI.
- 3.- En esta categoría de suelo el Aprovechamiento Subjetivo AS (susceptible de apropiación, o patrimonializable), es el 90 % del Aprovechamiento Medio del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que determina de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10 % el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas netas urbanizadas.

$$AS = 90\% AM$$

Art.9.9.3. Contenido de las fichas de condiciones de las ARI

En la categoría de suelo urbano no consolidado de las ARI se establece una ficha reguladora para cada una de los sectores que recoge las condiciones de ordenación, distinguiendo las que pertenecen a la ordenación estructural de las que forman parte de la ordenación pormenorizada.

- a) En Denominación se señala la identificación de cada una mediante la zona, ámbito, plano, código y clase de suelo y superficie bruta.
- b) En Ordenación Estructural se señala el Área de Reparto en que se encuentra el sector, el AM aplicable, así como las u.a.h. de Aprovechamiento Objetivo y Aprovechamiento Subjetivo, que le corresponden. Asimismo se establecen el resto de determinaciones de carácter estructural

como uso, edificabilidad y densidad globales, superficie edificable mínima de viviendas protegidas y superficie de Sistemas Generales adscritos e incluidos en los sectores.

- c) En Ordenación Pormenorizada se señala la superficie bruta del sector, la superficie resultante neta de parcelas edificables, conforme a la ordenación indicativa que realiza el PGOU, las superficies de dotaciones de espacios libres, equipamientos públicos internos al sector y aparcamientos.
- ◆ El Desarrollo señala el instrumento de planeamiento a aplicar, así como la iniciativa del mismo, y su sistema de actuación.
 - ◆ El apartado Plazos señala los plazos por etapas desde la presentación del planeamiento de desarrollo hasta la terminación de la urbanización.
 - ◆ Las Determinaciones de ordenación vinculantes recogen aquellas que han de mantenerse ineludiblemente.
 - ◆ Los Objetivos recogen aquellos que son singulares en su encaje dentro del planeamiento general.
 - ◆ Las Observaciones recogen otros aspectos significativos, y que no son recogidos entre los anteriores.

Capítulo 9.10.- Régimen de los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC)

Art.9.10.1. Ámbito y características

- 1.- La categoría de sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), en cada núcleo, se han determinado según el uso global dominante que es el residencial . Existen varias AR por núcleo.

Art.9.10.2. Régimen urbanístico

- 1.- Para cada Área de Reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos del uso y tipología característicos por cada metro de suelo.
- 2.- El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas de todas las parcelas del ámbito del AR, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del AR, entre la totalidad de superficies de los sectores de SUNC, e incluyendo en las mismas la parte de SS.GG. (Sistemas generales de infraestructuras, de equipamientos y de espacios libres) al servicio de todo el término municipal, que se han adscrito o incluido a cada sector, y cuya superficie figura en la ficha de la correspondiente AR.

$$AM = \frac{\sum S_{\text{techo}} \times Ch \times Ci}{\sum S_{\text{SUNC}} + \sum S_{\text{SS.GG.}}}$$

siendo,

Ch = coeficiente de homogeneización

Ci = coeficiente de localización

SSUNC = superficie sectores del área de reparto

SS.GG. = superficie sistemas generales asignada a los sectores

- 3.- En el ámbito de los Sectores delimitados de SUNC se han de localizar las cesiones de dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos conforme a las dotaciones mínimas que establece la

LOUA. Estando prevista su aportación a los SS.GG. (Sistemas Generales de Infraestructuras, Equipamientos o Espacios Libres), que el PGOU establece para servicio de todo el término municipal, mediante la inclusión o adscripción de una superficie externa (fracción o superficie parcial de dichos SS.GG.) cuyo aprovechamiento correspondiente se materializa en las parcelas lucrativas del sector.

- 4.- En esta categoría de suelo el Aprovechamiento Subjetivo AS (susceptible de apropiación, o patrimonializable), es el 90 % del Aprovechamiento Medio del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que determina de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10 % el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas netas urbanizadas.

AS = 90% AM

- 5.- El uso global previsto por el PGOU para los Sectores en este caso Residencial no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo. Mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización, las conversiones de techos de cada uso global contemplado, para todo el sector o zona del mismo, sólo podrán producirse dentro de las tipologías compatibles con su uso global correspondiente.

Art.9.10.3. Contenido de las fichas de condiciones de los SUNC

En la categoría de suelo urbano de SUNC se establece una ficha reguladora para cada una de los sectores que recoge las condiciones de ordenación, distinguiendo las que pertenecen a la ordenación estructural de las que forman parte de la ordenación pormenorizada.

- a) En Denominación se señala la identificación de cada una mediante la zona, ámbito, plano, código y clase de suelo y superficie bruta.
- b) En Ordenación Estructural se señala el Área de Reparto en que se encuentra el sector, el AM aplicable, así como las u.a.h. de Aprovechamiento Objetivo y Aprovechamiento Subjetivo, que le corresponden. Asimismo se establecen el resto de determinaciones de carácter estructural como uso, edificabilidad y densidad globales, superficie edificable mínima de viviendas protegidas y superficie de Sistemas Generales adscritos e incluidos en los sectores.
- c) En Ordenación Pormenorizada se señala la superficie bruta del sector, la superficie resultante neta de parcelas edificables, conforme a la ordenación indicativa que realiza el PGOU, las superficies de dotaciones de espacios libres, equipamientos públicos internos al sector y aparcamientos.
 - ◆ El uso global previstos por el PGOU para los sectores (Residencial) no podrá ser alterado por el planeamiento de desarrollo.
 - ◆ El Desarrollo señala el instrumento de planeamiento a aplicar, así como la iniciativa del mismo, y su sistema de actuación.
 - ◆ El apartado Plazos señala los plazos por etapas desde la presentación del planeamiento de desarrollo hasta la terminación de la urbanización.
 - ◆ Las Determinaciones de ordenación vinculantes recogen aquellas que han de mantenerse ineludiblemente en el planeamiento de desarrollo.
 - ◆ Los Objetivos recogen aquellos que son singulares en su encaje dentro del planeamiento general.
 - ◆ Las Observaciones recogen otros aspectos significativos, y que no son recogidos entre los anteriores.

TÍTULO 10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo 10.1.- Disposiciones generales

Art.10.1.1. Definición y delimitación

- 1.- Se considera suelo urbanizable, el suelo que no tenga la clasificación de suelo urbano o de no urbanizable. Este suelo está destinado a ser soporte del crecimiento urbano previsible. Podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en el presente Plan General.
- 2.- El perímetro del suelo urbanizable se contiene, para cada uno de los núcleos, en los planos de ordenación del Plan General.
- 3.- En suelo urbanizable el Plan General distinguen dos categorías diferentes:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado (SUS), como zonas de crecimiento del suelo de los núcleos, en las que se determina de modo indicativo la ordenación general y los usos y tipologías globales, sobre ámbitos delimitados en sectores, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales de Ordenación que deberán tener en cuenta las condiciones particulares de desarrollo contenidas en el Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.
 - b) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), son áreas de reserva y futuro desarrollo urbanístico, cuya incorporación al proceso urbanizador requiere la aprobación de un Plan de Sectorización. Las circunstancias en las que resultan procedentes y las condiciones a las que deben ajustarse los Planes de Sectorización están contenidas en el Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.

Capítulo 10.2 . - Régimen de las áreas de suelo urbanizable sectorizado

Sección primera. Disposiciones generales en suelo urbanizable sectorizado

Art.10.2.1. Delimitación del suelo urbanizable sectorizado

- 1.- El perímetro del suelo urbanizable sectorizado del PGOU ha sido dividido en sectores (unidades de planeamiento) para su desarrollo.
- 2.- Los criterios de delimitación de los sectores de SUS han sido los siguientes:
 - a) Recoger delimitaciones anteriores para desarrollar con nuevos parámetros ajustados a la L.O.U.A.
 - b) Por completar áreas de expansión que enlazan con infraestructuras o elementos estructurantes periféricos, existentes o previstos.
 - c) Por incluir espacios de borde marginales, dejados vacantes en el desarrollo urbano anterior, que requieren su incorporación a la trama urbana.

Art.10.2.2. Contenido del suelo urbanizable

El suelo urbanizable sectorizado (SUS) precisa para el desarrollo de la ordenación básica establecida en el Plan General, la aprobación de un Plan Parcial, que se ajustará a dicha ordenación básica a las determinaciones de carácter vinculante reflejadas en las fichas de desarrollo.

Art.10.2.3. Desarrollo del suelo urbanizable

El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores:

- a) Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.
- b) Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en el Art. 2.2.4 de las presentes Normas.
- c) Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

Art.10.2.4. Régimen urbanístico de la propiedad

- 1.- El ejercicio del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS, se materializará con sujeción al cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOUA y en el Plan General.
- 2.- Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS, una vez desarrollados los sectores que los delimitan, ejercerán las facultades relativas al uso del suelo y edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad, en función del aprovechamiento Subjetivo (AS) del área de reparto en que se encuentre. Sin perjuicio del debido cumplimiento de deberes y obligaciones, que la LOUA y el presente Plan General establecen para el ejercicio de dichas facultades. El aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio asignado al sector y según el área de reparto.

Art.10.2.5. Deberes y cargas de los propietarios

La transformación del suelo clasificado como urbanizable sectorizado SUS, conlleva para sus propietarios los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos estén incluidos. Se establece un ancho mínimo de 8 metros para los viales de nueva creación con tráfico rodado y peatonal conjunto en este tipo de suelo.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- c) Costear y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el Plan General.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector conforme al proyecto aprobado.

Art.10.2.6. Actuaciones en suelo urbanizable previas al desarrollo de los sectores

- 1.- Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable sectorizado SUS, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
- 2.- La edificación en el suelo urbanizable sectorizado SUS no podrá ejercerse hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación correspondiente, incluidas la formalización de las cesiones obligatorias y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos.
- 3.- Sin que se haya cumplido lo indicado en el punto anterior, podrán ejecutarse las obras e instalaciones relacionadas con infraestructuras generales del territorio y aquellas que afecten a los intereses generales del desarrollo urbano.
- 4.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable, sin la previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.
- 5.- Se prohíbe la construcción de invernaderos.

Art.10.2.7. Condiciones que se requieren para edificar

- 1.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado SUS, podrán ser edificados cuando hayan adquirido tal derecho, por el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.
- 2.- Previamente a que la parcela haya adquirido la condición de solar, podrá ser edificada con las condiciones establecidas en el Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y lo previsto en el apartado 2 del Art. 9.1.8 de las presentes Normas.

Art.10.2.8. Régimen especial de los sectores que incluyan terrenos correspondientes a zonas de servidumbre de protección sectorial

- 1.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, por su situación física pueden quedar afectados a limitaciones impuestas por las siguientes servidumbres sectoriales:
 - a) Derivadas por la legislación sobre Carreteras, bien sean Provinciales, Autonómicas o Estatales.
 - b) Derivadas de la legislación sobre Aguas, en sectores que incluyan cauces de dominio público.
 - c) Derivadas de la legislación ambiental, por estar sometidos a algún tipo de protección.
 - d) Derivadas de la Ley de Protección del Patrimonio.
- 2.- El planeamiento de desarrollo del Plan General, para terrenos afectados por cualquiera de las citadas legislaciones, deberá cumplir con lo establecido en las citadas legislaciones, requiriendo informe vinculante del Órgano competente, como requisito para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Segunda sección. Régimen de los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS)

Art.10.2.9. Ámbito y características

La categoría de áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) se ha determinado incluyendo en cada una de las AR establecidas, todos los sectores del término municipal con similar uso global o que se encuentran en el mismo núcleo. De acuerdo con este criterio resulta un AR por cada núcleo y

uso global determinado.

Art.10.2.10. Régimen urbanístico

- 1.- Para cada Área de Reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos, del uso y tipología característicos, por cada metro de suelo.
- 2.- El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas de todas las parcelas del ámbito del AR, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del AR, entre la totalidad de superficies de los sectores de SUS, e incluyendo en las mismas la parte de SS.GG. (Sistemas generales de infraestructuras, de equipamientos y de espacios libres) al servicio de todo el término municipal, que se han adscrito o incluido a cada sector, y cuya superficie figura en la ficha de la correspondiente AR.

$$AM = \frac{\sum S_{\text{techo}} \times Ch \times Ci}{\sum S_{\text{Sus}} + \sum S_{\text{ss.gg.}}}$$

siendo,

Ch = coeficiente de homogeneización

Ci = coeficiente de localización

SSUS = superficie sectores del área de reparto

SS.GG. = superficie sistemas generales asignada a los sectores

- 3.- En el ámbito de los Sectores delimitados de SUS se han de localizar las cesiones de dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos conforme a las dotaciones mínimas que establece el RPU y la LOUA. Estando prevista su aportación a los SS.GG. (Sistemas Generales de Infraestructuras, Equipamientos o Espacios Libres), que el PGOU establece para servicio de todo el término municipal, mediante la inclusión o adscripción de una superficie externa (fracción o superficie parcial de dichos SS.GG.) cuyo aprovechamiento correspondiente se materializa en las parcelas lucrativas del sector.
- 4.- Todos los sectores del término municipal contribuyen, proporcionalmente a sus aprovechamientos homogeneizados resultantes, a la obtención completa de los SS.GG. que el PGOU ha calificado. Dicha aportación de S.G. constituye una superficie calculada de manera que permita igualar el Aprovechamiento Objetivo y el correspondiente, para todos y cada uno de los sectores de SUS del AR. No siendo pues una aportación uniforme según la superficie de suelo, o de techos de cada uno, sino función de sus aprovechamientos homogeneizados resultantes.
- 5.- En esta categoría de suelo el Aprovechamiento Subjetivo AS (susceptible de apropiación o patrimonializable), es el 90 % del Aprovechamiento Medio del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que determina de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10 % el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas netas urbanizadas.
AS = 90% AM
- 6.- Las distintas fracciones de SS.GG. consideradas en el PGOU, en orden a su forma de vinculación o asignación respecto de los sectores de SUS se distinguen en dos tipos:
 - ♦ SS.GG. incluidos, constituidos por aquellas fracciones de los mismos, en los que su delimitación y localización se encuentran colindantes al sector de SUS a que están vinculados o

asignados, teniendo en consecuencia, continuidad física con el correspondiente sector delimitado.

- ◆ SS.GG. adscritos, constituidos por aquellas otras fracciones de los mismos, que se encuentran dentro de amplias áreas de SS.GG., y que no tienen continuidad física con el correspondiente sector delimitado. En la mayoría de los casos constituyen partes de determinadas fracciones delimitadas en zonas discontinuas respecto al sector. Estos SS.GG. podrán constituir una determinación del Plan Parcial o ser incorporados en la fase de gestión urbanística.

7.- Los usos globales previstos por el PGOU para los Sectores (Residencial y Terciario) no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo.

Art.10.2.11. Contenido de las fichas de condiciones del SUS

En la categoría de suelo urbanizable de SUS se establece una ficha reguladora para cada una de los sectores que recoge las condiciones de ordenación, distinguiendo las que pertenecen a la ordenación estructural de las que forman parte de la ordenación pormenorizada.

- a) En Denominación se señala la identificación de cada una mediante la zona, ámbito, plano, código, clase de suelo y superficie bruta del sector.
- b) En Ordenación Estructural se señala el Área de Reparto en que se encuentra el sector, el AM aplicable, así como las u.a.h. de Aprovechamiento Objetivo y Aprovechamiento Subjetivo, que le corresponden. Asimismo se establecen el resto de determinaciones de carácter estructural como uso, edificabilidad y densidad globales, porcentaje mínimo de viviendas protegidas y superficie de Sistemas Generales incluidos y adscritos a los sectores.
- c) En Ordenación Pormenorizada se señala, las superficies de dotaciones de espacios libres, equipamientos públicos internos al sector y aparcamientos.
 - ◆ Se señalan los techos edificables que el PGOU establece para los usos y tipologías resultantes de modo indicativo, partiendo del escenario teórico que supone la ordenación contemplada.
 - ◆ Los usos globales previstos por el PGOU para los sectores (Residencial y Terciario) no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo.
 - ◆ El Desarrollo señala el instrumento de planeamiento a aplicar, así como la iniciativa del mismo, y su sistema de actuación.
 - ◆ El apartado Plazos señala los plazos por etapas desde la presentación del planeamiento de desarrollo hasta la terminación de la urbanización
 - ◆ Las Determinaciones de ordenación vinculantes recogen aquellas que han de mantenerse ineludiblemente en el planeamiento de desarrollo.
 - ◆ Los Objetivos recogen aquellos que son singulares en su encaje dentro del planeamiento general.
 - ◆ Las Observaciones recogen otros aspectos significativos, y que no son recogidos entre los anteriores.

Capítulo 10.3.- Régimen de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS)

Art.10.3.1. Definición

Forman ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellas áreas de reserva y futuro desarrollo urbanístico, en las que no se establece ordenación con carácter suficiente ni se sectorizan para su desarrollo preciso, y cuya incorporación al proceso urbanizador requiere la aprobación de un Plan de Sectorización. Las circunstancias en las que resultan procedentes y las condiciones a las que

deben ajustarse los Planes de Sectorización están contenidas en el Tomo III “Fichas reguladoras y áreas de reparto”.

Art.10.3.2. Régimen urbanístico

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan de Sectorización, así como su ordenación pormenorizada, en suelo urbanizable no sectorizado únicamente se autorizarán:

- a) Las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
- b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.
- c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos en la ficha urbanística del área correspondiente de suelo urbano no sectorizado.

Art.10.3.3. Contenido de las ficha de condiciones del SUNS

En la categoría del área de SUNS se establece una ficha reguladora para el ámbito que recoge las condiciones generales de ordenación.

TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 11.1.- Disposiciones generales

Art.11.1.1. Definición y delimitación

- 1.- Constituye el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General incluye como tal, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Por estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Que el Plan General considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, ganadero o sus riquezas naturales.
- 2.- La delimitación de suelo no urbanizable aparece grafiada en los planos de ordenación y dentro de su delimitación se han diferenciado las diferentes categorías en función de las circunstancias que motivan su protección o de la conveniencia de preservar los valores agrícolas o riquezas naturales.

Art.11.1.2. Objetivos en el suelo no urbanizable

- 1.- Los objetivos que a continuación se enuncian, constituyen la base de cualquier posible interpretación del Plan General, así como de las posibles figuras de planeamiento que se redacten:
 - a) Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, interviniendo sobre los conflictos actuales que restan eficacia o hipotecan el futuro de la zona (protección y regulación de cauces y caminos, control de la implantación de edificaciones residenciales, construcción de invernaderos, etc.).
 - b) Mejorar la calidad ambiental de este suelo, aprovechando cualquier oportunidad pública o privada, para reducir degradaciones y repoblar suelos.
 - c) Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran detectarse en el futuro.
 - d) Proteger ciertas perspectivas o caminos de interés paisajístico o turístico, mediante separaciones especiales de instalaciones, barreras vegetales, etc..
 - e) Protección de las Vías de Comunicación y de las Vías Pecuarias.

Art.11.1.3. Categorías del suelo no urbanizable

- 1.- Se distinguen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:
 - a) SNU-EPLE.- Especial protección por legislación específica. Se corresponde con las protecciones de espacios naturales , de los Montes Públicos, de los yacimientos arqueológicos, las protecciones de Ramblas y/o Cauces, protecciones de Vías Pecuarias y protecciones de Infraestructuras. Distinguiéndose los siguientes tipos:
 - ◆ Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989 (SNU-EPLE 1)
 - ◆ Espacios Naturales Protegidos por la Ley 4/1989 (SNU-EPLE 2)
 - ◆ Zonas de Interés Cultural (SNU-EPLE 3)
 - ◆ Influencia de cauces públicos (SNU-EPLE 4)
 - ◆ Vías Pecuarias (SNU-EPLE 5)

- ◆ Influencia de Vías de Comunicación (SNU-EPLE 6)
- b) SNU-EPPT.- Especial protección por la Planificación Territorial. Distinguiéndose los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y los establecido por las presentes Normas. Distinguiéndose los siguientes tipos:
 - ◆ Espacios protegidos por el Plan de Protección del Medio Físico (SNU-EPPT 1)
 - Vega Baja del Andarax (AG-18)
 - Complejo Serrano (CS-9)
 - Paraje Sobresaliente (PS-1)
 - ◆ Zonas protegidas por el P.G.O.U. (SNU-EPPT 2)
- c) SNU-NR.- Protección de carácter Natural o Rural.

Art.11.1.4. Régimen urbanístico

La compatibilidad de usos y actividades permitidas en las diferentes categorías de suelo no urbanizable, quedan establecidas en la matriz de compatibilidad que se incluye en el presente Plan, siendo matizadas las limitaciones parciales de uso en algunas zonas, en las condiciones particulares del uso correspondiente.

Art.11.1.5. Núcleo de población

- 1.- Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demanda o necesidad de servicios urbanísticos propios de suelos urbanos tales como suministro de agua, saneamiento, alumbrado público o acceso viario público.
- 2.- Se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, en el municipio de Rioja cuando concurren alguna de las siguientes causas:
 - a) Sea presumible la existencia de una parcelación urbanística conforme a lo previsto en el Art. 11.1.6.
 - b) Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
 - c) Concentración en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas, no respetando las distancias mínimas de separación a linderos.
 - d) La alineación de edificaciones de cualquier tipo a lo largo de carreteras o caminos clasificados, a distancia inferior a 100 metros entre ellas y sin respetar distancias a linderos. Se exceptúan del cumplimiento de esta distancia, los almacenes agrícolas regulados en el Art. 11.2.12.
 - e) La ubicación, en un área determinada, de edificaciones destinadas a vivienda en número superior a 2, cuando la distancia de éstas a un núcleo de población existente sea inferior a 500 metros.
 - f) La construcción de cualquier edificación no permitida en la zona de que se trate.

Art.11.1.6. Parcelaciones en suelo no urbanizable

- 1.- En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal y como se definen en el Art. 3.5.1 y solo podrán realizarse parcelaciones con fines agrícolas. Estas parcelaciones se ajustarán a lo establecido en la legislación agraria y en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.
- 2.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, y en

consecuencia no podrán autorizarse estas operaciones si generan parcelas inferiores a la mínima de cultivo.

- 3.- De conformidad con la Ley 19/1995 de 4 de Julio sobre Modernización de Explotaciones Agrarias y la Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, la unidad mínima de cultivo que se fija es de:
- a) Secano: 3,00 Has
 - b) Regadío: 0,25 Has

Art.11.1.7. Prevención de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

- 1.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen aislada o simultáneamente alguna de las actuaciones siguientes:
 - a) Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aun cuando la superficie de las parcelas sea superior a la parcela mínima de cultivo.
 - b) Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
 - c) Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola.
- 2.- En ningún caso se autorizarán parcelaciones en suelo no urbanizable, cuando entrañe riesgo de formación de núcleo de población o de agrupación de actividades no autorizables en este suelo.
- 3.- No podrán autorizarse divisiones de parcelas que contengan edificaciones o instalaciones, si la parcela segregada o resto que contiene estas, no cumplen las condiciones que se definen en el presente Plan para poder autorizar la edificación o instalación existente.

Art.11.1.8. Actuaciones sobre terrenos forestales

Las actuaciones que pudieran afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, tales como cambios de uso y aprovechamiento, deberán someterse al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997 por el que se prueba el Reglamento Forestal de Andalucía, o disposición que los sustituya.

Capítulo 11.2.- Usos del SNU y mecanismos para su regulación

Sección primera. Definición y clases

Art. 11.2.1. Definición de usos

Se define una regulación específica para los usos en SNU, sin perjuicio de que a determinados usos admisibles o complementarios a los usos vocacionales del SNU, les sea de aplicación lo establecido con carácter general de la presente Normativa referente a construcciones implícitas a la actividad tales como granjas, establos, silos, vivienda ligada a la explotación, etc.

Art. 11.2.2. Clases de usos en SNU

- 1.- Usos Vocacionales: Se trata de los usos considerados como óptimos para el ámbito específico o unidad homogénea de normativa, en función de su capacidad de acogida. Se considera que estos

usos influyen positivamente en los objetivos de protección y regeneración de los recursos naturales del término, según el modelo establecido por el P.G.O.U. de Rioja.

- 2.- Usos Admisibles: Se consideran admisibles aquellos usos que en condiciones de compatibilidad con la actividad vocacional establecida para la unidad territorial (unidad homogénea o ámbito específico), se estime viable su implantación en el mismo. La implantación de usos admisibles en una unidad territorial determinada deberá ser sometida, según el caso al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), Informe Ambiental (IA) o Calificación Ambiental (CA). En todo caso la implantación de un determinado ámbito para este tipo de usos está limitada por su propia capacidad de acogida, lo que deberá ser contemplado en el estudio técnico que se someterá al proceso de Evaluación Ambiental. En todo caso la Administración Competente podrá declarar la saturación territorial de usos admisibles para una determinada zona homogénea o ámbito, provocada por la implantación sucesiva de estos en una misma unidad territorial.

Se establecen los siguientes grados de usos admisibles:

- a) Admisibles sin medidas correctoras, según las condiciones establecidas para cada ámbito o zona homogénea.
 - b) Admisibles con medidas correctoras, establecidas por el trámite ambiental que proceda (EIA, IA o CA)
 - c) Admisibles con medidas correctoras y compensatorias, deducidas del trámite ambiental.
- 3.- Usos Inadmisibles: Son los usos expresamente prohibidos por la presente Normativa, o por la aplicación de la Legislación específica correspondiente en cada caso. Se consideran incompatibles con la Naturaleza y la capacidad de acogida de cada unidad territorial. Se consideran Usos Inadmisibles, todos los usos no incluidos entre los Vocacionales o los Admisibles, aunque no se incluyan expresamente en esta normativa como Inadmisibles.

Sección 2ª Usos pormenorizados en SNU

Art. 11.2.3. Usos de Protección Ambiental

- 1.- Conservación **(A1)**: Mantenimiento de las características y situación actual, y con continuidad del uso. La actividad del hombre se incardinará a la conservación de una dinámica de desarrollo sostenible.
- 2.- Mejora Ambiental **(A2)**: Intervenciones y actividades tendentes a reconducir una zona a un estado de equilibrio ecológico de mayor valor ambiental. Esta mejora se materializa en distintas actuaciones según sea la problemática ambiental detectada en la unidad territorial de la que se trate (reforestación, restauración de la vegetación, poda selectiva, pastoreo controlado, limpieza, tratamiento y control de plagas, restauración de la red de drenaje, etc.)

Art. 11.2.4. Usos educativos, de ocio y esparcimiento

- 1.- Uso público extensivo **(B1)**: Uso y disfrute con fines de ocio, turismo (como el excursionismo y contemplación), educación e interpretación del medio natural, mediante actividades de bajo impacto, sin equipamientos significativos, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal o ecuestre, sin requerir otra infraestructura o acondicionamiento, que no sean la ordenación y acondicionamiento de itinerarios, descansaderos o miradores, integrados cuidadosamente en el paisaje.
- 2.- Uso público intensivo **(B2)**: Uso y disfrute con fines turísticos, de ocio, educativos o de interpretación y conocimiento del medio natural y del patrimonio, en base a equipamientos, que implican la adaptación de un espacio localizado para dichas actividades. Distinguimos:

- a) Educativo concentrado **(B2.1)**: Adaptación de un espacio localizado para la educación, la interpretación de la naturaleza o el patrimonio, con dotación de equipamiento, como bancos, paneles informativos, servicios, fuentes etc... También puede incluir una edificación de tamaño moderado, destinada exclusivamente al uso educativo-divulgativo.
- b) Recreo Concentrado **(B.2.2)**: Adaptación de un espacio localizado para el recreo, dotándolo de equipamiento del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o alguna edificación de escasa entidad.
- c) Camping **(B2.3)**: Instalación con dotaciones y servicios, destinado al alojamiento provisional de grupos humanos, y que supone una presión sobre el medio natural.
- d) Campo de Golf **(B2.4)**: Terreno acondicionado expresamente para la práctica de este deporte, excluyendo en todo caso las edificaciones y obras de urbanización que pueda llevar aparejado y que requieren de un tratamiento específico.
- e) Campo de Polo **(B2.5)**: Terreno acondicionado expresamente para la práctica de este deporte, excluyendo en todo caso las edificaciones, estabulaciones, y obras de edificación que pueda llevar aparejado y que requieren de un tratamiento específico.
- f) Instalaciones deportivas al aire libre **(B2.6)**: Cualquier pista deportiva destinada a la práctica del deporte al aire libre, como campo de fútbol, tenis, baloncesto, piscinas etc... (excepto lo indicado en los puntos B2.4 y B2.5).
- g) Actividad cinegética o pesquera **(B2.7)**: Práctica de la caza o la pesca, dentro de lo establecido por reglamentación estatal o autonómica que la regule.
- h) Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor **(B2.8)**: Se refiere a la circulación de vehículos a motor, paso campo a través o por vías de interés general excluidas las carreteras principales, es decir por pistas, caminos rurales y vías similares. Se excluye en todo caso el tránsito de vehículos con fines deportivos o de competición.
- i) Instalaciones de Alojamiento rural **(B2.9)**: Establecimiento destinado a la actividad hostelera ligada al turismo rural y de interior. Vinculado en general a la rehabilitación de edificaciones existentes, y de pequeña envergadura (no mas de 20 plazas por casa rural).

Artículo 11.2.5. Usos relativos a la explotación Agropecuaria y Forestal

- 1.- Agricultura **(C1)**: Actividades destinadas a la preparación de la tierra para su puesta en cultivo, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenaje o consumo.
 - a) Construcciones relacionadas con la explotación agraria **(C1.1)**: Construcciones destinadas al almacenaje de útiles, aperos de labranza y productos agrarios.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda familiar ligada a una explotación agropecuaria **(C1.2)**: Vivienda destinada exclusivamente a residencia de agricultores, estrictamente ligadas a la explotación y previa demostración de su necesidad.
- 2.- Invernaderos **(C2)**: Instalaciones provisionales o permanentes, con cerramientos destinados a desarrollar alguna o todas las fases del ciclo de los cultivos.
- 3.- Ganadería **(C3)**: Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo y la práctica de éste.
 - a) Construcciones ligadas a la actividad ganadera (establos, almacenaje de forraje, etc) **(C3.1)**
 - b) Cercados, bordas y abrevaderos **(C3.2)**.
- 4.- Uso Forestal **(C.4)**: Plantación, siembra y cultivo de especies arbóreas, ya sea para fines

ecológicos y paisajísticos, o con el fin del aprovechamiento productivo del bosque.

- a) Uso Forestal de Protección **(C4.1)** : Cultivo de especies arbóreas con el fin de protección o regeneración ambiental o paisajística.
 - b) Uso Forestal de Producción **(C4.2)** : Aprovechamiento económico sostenible de las masas arbóreas.
 - c) Construcciones ligadas al Uso Forestal para el Manejo de las masas **(C4.3)**.
 - d) Construcciones para el almacenamiento de útiles y productos **(C4.4)**.
 - e) Construcciones ligadas a la primera transformación de los productos **(C4.5)**.
- 5.- Industrias Agropecuarias **(C5)** : Construcciones destinadas a:
- a) Aprovechamientos ganaderos **(C5.1)** : Destinados a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente, sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos.
 - b) Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrarios ligados o no directamente a una explotación **(C5.2)** .

Art. 11.2.6. Usos relativos a las actividades extractivas

- 1.- Cantera **(D1)**: Actividad encaminada a la extracción de los recursos minerales así como las auxiliares vinculadas directamente a ésta. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de recursos.

Art. 11.2.7. Usos relativos a las infraestructuras

- 1.- Infraestructuras viarias **(E1)** :
- a) Autovías, carreteras nacionales y autonómicas **(E1.1)**.
 - b) Carreteras locales **(E1.2)**.
 - c) Terciario asociado a la carretera (Estaciones de servicio) **(E1.3)**.
 - d) Caminos rurales **(E1.4)**.
 - e) Vía Pecuaria **(E1.5)**.
2. Infraestructuras básicas **(E2)**:
- a) Líneas eléctricas aéreas **(E2.1)**.
 - b) Líneas telefónicas aéreas. **(E2.2)**
 - c) Infraestructuras subterráneas (electricidad, telefonía, gas, agua y saneamiento) **(E2.3)**
 - d) Infraestructuras básicas puntuales de pequeña magnitud (depósitos, estaciones de bombeo, etc) **(E2.4)**
 - e) Infraestructuras puntuales de producción energética (Centrales, subestaciones) **(E2.5)**
 - f) Infraestructuras de producción energética por energía eólica **(E2.6)**
 - g) Infraestructuras de telecomunicaciones (torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión, comunicación vía satélite y telefonía móvil) **(E2.7)**
 - h) Infraestructuras básicas puntuales de gran magnitud (depuradoras, centros de tratamiento de residuos etc) **(E2.8)**

Art. 11.2.8. Usos relativos a deposición de residuos controlados

- 1.- Escombreras (**F1**) : Acumulación de residuos sólidos inertes, procedentes de:
 - a) Derribos
 - b) Desmontes y vaciados
 - c) Tierras sobrantes de las canteras
- 2.- Vertedero de residuos urbanos (**F2**) : Acumulación controlada de residuos procedentes de basuras domésticas.
- 3.- Vertidos tóxicos (**F3**) : Vertidos de procedencia industrial de tipo nocivo, tóxico o peligroso.

Art. 11.2.9. Otros usos posibles en SNU

Bajo circunstancias excepcionales pueden implantarse en SNU, usos que podemos señalar como urbanos y que son los que siguen:

- 1.- Equipamientos comunitarios aislados de Interés social (**G.1**) : Edificaciones e Instalaciones para equipamientos comunitarios de Interés social, de titularidad pública o privada, siempre que se obtenga previamente la preceptiva declaración de Utilidad Pública o Interés Social.
- 2.- Cementerios y Tanatorios: Inhumación de cadáveres humanos, incluyendo las instalaciones propias de este equipamiento: crematorios, capilla, etc. (**G.2**) .

Art.11.2.10. Usos inadmisibles

Son usos prohibidos, con carácter general, en suelo no urbanizable, sin perjuicio de mayores limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

- a) El uso de nuevas viviendas familiares que no estén vinculadas a explotaciones agrícolas y en general el residencial.
- b) Usos industriales, dotacionales, terciarios, comerciales y cualquier otro no ligado al medio rural, excepto los expresamente considerados de interés público.
- c) Los vertidos de residuos sólidos o líquidos de cualquier tipo, excepto los vertidos de residuos agrícolas en las zonas autorizadas.
- d) Se considera que la cubierta impermeable de los invernaderos, así como cualquier construcción o instalación o relleno que impida el acceso del agua de lluvia al terreno y su filtración parcial en éste, supone una alteración de las condiciones naturales del terreno y por ello, en aplicación del Artículo 47 del R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se establecen las siguientes limitaciones:
 - ◆ Queda prohibida la evacuación sobre los predios inferiores, colindantes o caminos públicos, de los caudales de aguas pluviales o las de condensación procedentes de cualquier cubierta impermeable, hasta alcanzar el umbral de escorrentía natural que tendría el terreno sin la cubierta impermeable.
 - ◆ Los predios inferiores y los caminos públicos están obligados a recibir los caudales de aguas pluviales procedentes de cualquier cubierta impermeable, a partir del umbral de escorrentía natural del terreno sin la cubierta impermeable, no pudiendo realizar obras ni instalar obstáculos que impidan esta servidumbre.
 - ◆ Como consecuencia de lo anterior todas las construcciones o instalaciones agrarias con cubierta impermeable, están obligadas a disponer en el interior de la parcela un depósito con

capacidad para almacenar el agua de lluvia o de condensación procedentes de las cubiertas impermeables, hasta el umbral de escorrentía natural del terreno sin cubierta impermeable, establecido en 35 l/m². Estarán exentos de esta obligación las parcelas que puedan evacuar directamente a cauces públicos con salida al mar y aquellas que incluyan la filtración en el terreno, mediante sondeos u otros sistemas, de forma que quede garantizada la misma capacidad de evacuación de agua de lluvia que la del umbral de escorrentía. Todas las instalaciones destinadas a almacenar o evacuar las aguas de lluvia, deberán disponer de las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos accidentales.

- ◆ Quedan prohibidos los rellenos, muros o cualquier otro obstáculo en los predios inferiores que impidan la evacuación o produzcan acumulación de las aguas de escorrentía natural de los predios superiores
- ◆ El Ayuntamiento de Rioja, de oficio o a instancia de los particulares interesados, podrá promover obras de infraestructura para la evacuación de las aguas pluviales que no puedan ser almacenadas en las parcelas.

Art.11.2.11. Edificaciones e instalaciones permitidas

Solo se admitirán en Suelo No Urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 52 de las Ley 7/2.002, concretamente:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda agropecuaria, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- e) Las obras de reforma, ampliación o sustitución de las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, con un máximo de 150 m² para vivienda y otros 150 m² para almacén anejo, siempre que quede demostrado que han sido utilizadas continuamente desde antes del año 1990. En el supuesto de que estas viviendas se encuentren en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras y Cauces, o servidumbre de dominio público actual o previstas, las obras de ampliación o sustitución sólo podrán autorizarse si se ajustan a la normativa sectorial correspondiente. Para las obras de sustitución o ampliación la distancia a linderos podrá reducirse a 4,00 metros.
- f) Las obras de rehabilitación, conservación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que no queden en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauces y que fueran construidos en su día conforme a licencia municipal.
- g) Usos o instalaciones complementarios de los previstos en los apartados anteriores que no superen el 5% de la superficie construida del uso o instalación autorizable en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.

Capítulo 11.3.- Condiciones generales de edificación

Art.11.3.1. Condiciones estéticas y ambientales

Con independencia de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) En los lugares de paisaje abierto, natural o rural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos singulares, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter turístico o pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- b) No se permitirá en el suelo no urbanizable, la construcción de edificios de carácter y tipología urbana. Las construcciones utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social podrán adoptar la tipología edificatoria más adecuada a sus fines.
- c) Con objeto de reducir el impacto visual en el suelo no urbanizable, toda obra de edificación deberá incluir en su parcela la suficiente plantación de arbolado formando masas, hileras cortavientos paralelas al vallado, etc. Cuando en las parcelas colindantes existan invernaderos junto a la linde, no se harán plantaciones de arbolado de características tales que puedan perjudicar a la zona invernada, bien por la influencia de sus raíces o por la sombra que produzcan. En cualquier caso la línea de arbolado se situará a una distancia mínima de 6 metros medidos en horizontal desde el tronco hasta el lindero en el que existan invernaderos.
- d) El color a utilizar en zonas exteriores de edificios serán claros, preferiblemente blancos u ocres. No se admitirá el ladrillo o bloque, sea cerámico o de mortero, ejecutado visto.
- e) Se procurará aplicar las condiciones bioclimáticas de forma correcta, teniendo en cuenta la orientación, con utilización de elementos pasivos tales como parasoles, procurando regular las condiciones ambientales con elementos vegetales.
- d) Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente de forma que no cree interferencias, resolviendo el acceso (en especial de vehículos lentos o cuando sea frecuente) con amplitud suficiente, necesitando siempre informe favorable de la administración reguladora del viario al que se accede.

La previsión de aparcamientos se realizará obligatoriamente en el interior de la parcela.

Art. 11.3.2. Estudio de Minimización del Impacto Ambiental

- 1.- En base a las características de la edificación o instalación específica y además de aquellos casos en que resulte obligado por estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Minimización del Impacto Ambiental (Estudio de Impacto Ambiental), con la justificación de las soluciones adoptadas para la necesaria integración ambiental.
- 2.- Siempre que la instalación posea una superficie construida superior a 1.000 M², se verá sujeta al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, cuando la superficie construida se sitúa entre 500 y 1.000 m² requerirá Informe Ambiental.
- 3.- En el Anexo I a las normas de protección, contenidas en la memoria de ordenación del plan

especial de protección del medio físico y catálogo de la provincia de Almería, se contiene una relación de actividades, proyectos y actuaciones que habrán de contener estudio de impacto ambiental, y en los anexos de la Ley 7/1.994 de la comunidad autónoma andaluza (B.O.J.A nº 179 de 31 de mayo de 1.994) quedan relacionadas las actividades, proyectos y actuaciones que habrán de ser sometidas a evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y calificación ambiental, relaciones que se dan por reproducidas en el presente documento, siendo por tanto de aplicación plena.

Art. 11.3.3. Altura Máxima.

Dos plantas o siete metros, medido en el caso de cubierta inclinada a la parte superior de la cumbre. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de siete metros, siempre que se justifique su necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental, de acuerdo con el apartado anterior.

Art. 11.3.4. Salvaquardia de los núcleos clasificados

- 1.- En una franja de 100 metros medidos desde el límite de los suelos clasificados urbano o urbanizable, solamente se admitirán almacenes agrícolas con una superficie construida máxima de 50 metros cuadrados; se tendrá expreso cuidado para que estas construcciones no ocupen las posibles prolongaciones de la estructura viaria del Suelo Urbano o Urbanizable. En esta franja se prohíbe expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas. Esta franja se reducirá a la mitad respecto a los límites de las Agrupaciones Rurales.
- 2.- En una franja de 100 metros de anchura situada exteriormente a la definida en el apartado anterior, solamente se admite la ejecución de construcciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados, limitándose su superficie construida a un máximo de 150 m², prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas.
- 3.- Se prohíbe el estercolado y cualquier tipo de sistema de mejora del suelo que pueda producir molestias medioambientales a los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o agrupaciones rurales, para ello se establece una franja de 200 metros medidos desde el límite de los suelos a proteger en que esta prohibición es expresa. El ancho de la franja de prohibición podrá reducirse a 100 metros si en el exterior del límite de los 100 metros se establece una franja de arbolado de un ancho no inferior a 15 metros, con una densidad de 750 árboles por hectárea; los árboles a plantar tendrá una altura media de 1,80 metros y un calibre mínimo de 300 milímetros, dejando una distancia de 10 metros entre dicha barrera y el terreno a estercolar.
- 4.- Las fumigaciones y/o abonados a realizar desde una altura superior de 1,50 metros del terreno se realizarán a una distancia mínima de los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o agrupaciones rurales de 750 metros, distancia que se aumentará a 15.000 metros en el caso de utilización de medios aéreos (avionetas, helicópteros,..) para las fumigaciones y/o abonados

Art. 11.3.5. Protección del arbolado

- 1.- En las zonas no incluidas en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, el arbolado existente, no frutales, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.
- 2.- La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando, por deterioro u otras causas,

desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida, realizándose la plantación a razón dos unidades por cada una desaparecida; siempre que sea posible las especies a plantar serán iguales a las antiguas o otras similares y porte similar.

- 3.- En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Art. 11.3.6. Normas sobre Protección de Tierras

- 1.- En los proyectos de transformación de tierras para usos agrícolas, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:
 - a) Queda prohibida la roturación de terrenos con pendientes superiores al 40%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel de 50 metros de ancho.
 - b) Las roturaciones de tierras con pendientes superiores al 20% requerirán la redacción y tramitación de Estudio de Impacto Ambiental.
- 2.- En todo caso es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, esto con arreglo a la Ley 2/1.992, Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Capítulo 11.4.- Regímenes específicos de las construcciones

Art.11.4.1. Viviendas agropecuarias

- 1.- Se podrán autorizar, conforme a las determinaciones contenidas en este artículo, viviendas unifamiliares ligadas a la explotación agropecuaria y unidades de alojamiento temporal de trabajadores de la finca, en parcelas destinadas a la producción agraria con excepción de los eriales o pastos, cultivos de secano, cultivos en regadío de hortalizas al aire libre, cultivos en regadío de frutales al aire libre y en aquellos lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- 2.- Previamente a la licencia de obras, deberán ser autorizadas estas construcciones por el órgano autonómico de acuerdo con el procedimiento establecido en la LOUA para Actuaciones de Interés Público.
- 3.- A la petición ante el Ayuntamiento se acompañará la siguiente documentación:
 - a) Memoria de la actuación prevista en la que se justificarán los siguientes aspectos:
 - ◆ Superficie total de la finca y de las actividades de producción agraria que se realizan.
 - ◆ Necesidad de la vivienda agropecuaria o unidad de alojamiento temporal de trabajadores, y garantía de vinculación a la explotación.
 - ◆ Que en el emplazamiento propuesto, no se dan las condiciones objetivas de formación de núcleo de población previstas en el Art. 11.1.5.
 - ◆ Se establecerán las necesarias previsiones de abastecimiento, depuración de residuos y servicios precisos.
 - b) Planos de situación y emplazamiento suficientes para localizar la actuación prevista y justificar gráficamente que no se dan las condiciones objetivas de formación de núcleo de población.
- 4.- Son incompatibles las edificaciones reguladas en este artículo con las siguientes zonas en suelo no urbanizable:
 - a) SNU-EPLE
 - b) SNU-EPPPT

- 5.- Las condiciones de las edificaciones destinadas a los usos de vivienda unifamiliar y alojamiento temporal de trabajadores en la finca son las siguientes:
- a) Parcela mínima: 10.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano.
 - b) Superficie construida máxima: 300 m² por cada Ha en regadío y 100 m² por cada Ha secano. Máxima superficie edificada 300 m².
 - c) Ocupación máxima de parcela: 1,5%.
 - d) Altura máxima: 7 metros y 2 plantas.
 - e) Distancia a linderos:
 - ◆ 10 metros si son linderos públicos.
 - ◆ 4 metros a linderos privados.
 - ◆ Respecto de los caminos públicos existentes o propuestos como públicos por el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberá situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

Art.11.4.2. Almacenes agrícolas al servicio de la finca

- 1.- Se considera almacén agrícola al servicio de la finca, el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las instalaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.
- 2.- La edificabilidad máxima será de 150 m²/Ha quedando incluido en este porcentaje, todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa y las destinadas a vivienda o alojamiento agropecuarios. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será del 10%.
- 3.- Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta, y de altura máxima 4,5 metros sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 7 metros.
- 4.- Se consideran incompatibles los almacenes agrícolas con las siguientes zonas en suelo no urbanizable:
 - a) SNU-EPLE
 - b) SNU-EPPPT
- 5.- Se establece un retranqueo a linderos de 10,00 metros.
- 6.- Los almacenes alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino y como mínimo el retranqueo establecido en el apartado anterior. Cuando un almacén se sitúe en un cruce de caminos deberá dejar una distancia de visibilidad tal que permita a cualquier vehículo que se aproxime al cruce ver, desde una distancia de 20 metros antes del cruce, una longitud de 20 metros de todos los caminos que concurren en dicho cruce. Las distancias indicadas se medirán sobre el eje de los caminos.
- 7.- Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo un enfoscado y encalado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos u ocres.
- 8.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m².
- 9.- Se resolverán todas las condiciones de depuración y aparcamiento en el interior de la parcela.

Art.11.4.3. Invernaderos

- 1.- Se considera el invernadero como una instalación provisional que estará sometida a autorización municipal. El Ayuntamiento establecerá un procedimiento simplificado para la obtención de estas autorizaciones que afectará además del propio invernadero a la balsa, las instalaciones de agua para riego y energía y el almacén individual siempre que la superficie construida sea inferior a 20 m².
- 2.- Los invernaderos deberán disponer la cubierta de forma que puedan recoger el agua de lluvia y la propia condensación, y dotarse de los elementos necesarios para este fin. Dichas aguas serán almacenadas y utilizadas posteriormente para riego. Se recomienda por ello, situar la balsa por debajo de la cota de la instalación.
- 3.- Queda prohibido evacuar aguas sobre los predios colindantes y sobre los caminos de uso público. En todo caso, las aguas no almacenadas, serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.
- 4.- Los restos de cosecha, plásticos, botes, etc... se depositarán en lugares que el Ayuntamiento señale expresamente, prohibiéndose la quema y el vertido libre. A falta de tal regulación, se almacenarán en el interior de cada parcela.
- 5.- Toda parcela dejará un espacio libre destinado a acceso, carga y descarga, y demás maniobras agrícolas necesarias quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones. Para estos usos y para las balsas se reservará una superficie no inferior al 15% de la parcela.
- 6.- Las construcciones destinadas a instalaciones y almacén se situarán de forma que no dificulten el mejor aprovechamiento agrícola del suelo, respetando la separación caminos y linderos del artículo siguiente. Se aprovechará el espacio libre entre camino y edificaciones para plantar arbolado.
- 7.- Se consideran incluidos en la instalación de invernadero, los muretes perimetrales cuya altura no sea superior a 0,50 metros sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural, la incorporación de suelo de cultivo, los anclajes perimetrales, la estructura del invernadero y su cerramiento superior (cubierta) y lateral (bandas).
- 4.- La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.
- 5.- Los linderos deberán quedar accesibles para las operaciones de limpieza y desinfección y permitirán la libre ventilación. Para ello las bandas laterales de cierre del invernadero se separarán como mínimo 1,50 metros del lindero común con otras parcelas, salvo acuerdo expreso entre colindantes, que se acompañará a la solicitud de licencia, en la forma siguiente:
 - a) Se acredite mediante documento público.
 - b) Quede garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.
- 6.- Los invernaderos alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino. Las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos se resolverán con chaflanes de 5 x 5 metros.
- 7.- Las instalaciones de invernaderos no podrán situarse a menos de 3,00 metros de distancia de las viviendas existentes.
- 8.- De conformidad con las normas sobre evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, las instalaciones de los invernaderos incluirán las instalaciones necesarias para conducir las aguas

de lluvia y de condensación de la cubierta hasta el depósito de recogida u otros dispositivos de evacuación previstos en el Art. 11.2.3.

9.- Se considera incompatible esta actividad con las siguientes zonas del suelo no urbanizable:

- a) SNU-EPLE
- b) SNU-EPPPT

10.-Influencia de los núcleos de población, en los primeros 100 metros a partir de la delimitación de suelo urbano o urbanizable.

Art. 11.4.4. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas

1.- Se entenderán comprendidas en este artículo, las instalaciones necesarias para el suministro de energía, para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación, gasolineras con los servicios complementarios de reparación de neumáticos, lavado, engrase y bar-cafetería vinculado, o instalaciones de emergencia junto a las carreteras, y controles de inspección técnica o similares.

2.- No se admitirá la tramitación por este artículo de los restaurantes y hostales.

3.- Se consideran instalaciones al servicio de las carreteras las siguientes:

- a) Áreas de Servicio, integradas en las carreteras como parte funcional de las mismas y localizadas en terrenos de dominio público.
- c) Estaciones de Servicio, cuando el servicio principal que se presta es la venta de carburantes, pudiendo prestarse otros servicios complementarios. En esta modalidad los terrenos en los que se localiza puede ser de titularidad privada.

4.- Las áreas de servicio:

- a) Deberá su localización estar prevista por el organismo público del que depende la carretera, y los terrenos que ocupe deberán ser de uso y dominio público.
- b) Podrá albergar todos los servicios que se consideren necesarios para el usuario de la carretera y su entretenimiento y explotación.
- d) No podrá otorgarse licencia de obras sin la autorización del organismo del que dependa la carretera.

5.- Las Estaciones de Servicio:

- a) Se consideran actividades complementarias de la principal de venta de carburantes, las de oficina, bar, mini-tienda y taller para grúa y reparación de neumáticos, siempre que la superficie construida sea inferior a 250 m². La instalación de túnel de lavado se considera también actividad complementaria no computando su superficie como construida.
- b) Cuando la Estación de Servicio incluya alguna de las siguientes actividades: cafetería, restaurante, hotel, talleres o servicios de urgencia, su autorización deberá someterse al procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.
- c) No podrán autorizarse Estaciones de Servicio que incluyan otras actividades que las indicadas en este artículo.
- d) Se considera incompatible esta actividad, con las siguientes zonas de suelo no urbanizable:
 - SNU-EPLE

6.- En base a las "Directrices sobre autorización de instalaciones de servicio a las obras públicas" de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para las Instalaciones al Servicio de las Carreteras se establecen los siguientes parámetros:

- a) Se deberá justificar en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 2.000 metros cuadrados y superficie máxima de parcela de 10.000 metros cuadrados.
 - b) Las construcciones tendrán la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10,00 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en este Capítulo.
 - c) Superficie máxima construida: 0,30 m² por cada m² de parcela limitándose a 2.000 metros cuadrados.
 - d) La ocupación máxima de la parcela por edificación e instalaciones se limita al 50% de la superficie de la parcela.
 - e) Se destinará a espacios verdes una superficie mínima equivalente al 20% de la superficie de la parcela.
 - f) Se destinará a aparcamiento de vehículos una superficie equivalente al 25-35% de la superficie de la parcela.
 - j) Ha de aportarse informe favorable del organismo gestor de la carretera a la que sirve la instalación.
- 7.- En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.
- 8.- La Licencia Municipal de Obras se tramitará conforme a lo establecido en la sección cuarta del Capítulo 5.2. de las presentes Norma acreditándose la propiedad de la finca.

Art. 11.4.5. Régimen específico de las instalaciones de interés social y utilidad pública

- 1.- Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos, que deben ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia, o por la mejor situación respecto a la población a la que sirven.
- 2.- Se considerarán de utilidad pública las instalaciones clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, incluidas en los siguientes supuestos:
 - a) Especial peligrosidad, a pesar de las necesarias medidas correctoras, que aconsejen su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industriales. Tal es el caso de productos inflamables, gases, explosivos, de especial toxicidad, etc...
 - b) Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Sin embargo, se deberán tener en cuenta para su autorización, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo en función de distancias a poblaciones, los vientos dominantes, etc...
 - c) Se autorizarán por este procedimiento las instalaciones de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de maderas y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento.
 - d) Se autorizarán por este procedimiento, todas aquellas instalaciones, edificaciones y/o actividades, promovidas por la Administración Pública o Empresa Pública, que resuelvan un déficit dotacional existente, que solucionen un problema ligado con la defensa nacional, espacio aéreo, o que posibilite el uso y disfrute de la naturaleza, no estando sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la instalación proyectada.
 - e) Igualmente se autorizarán por este procedimiento las industrias alimenticias.
- 3.- Las actividades de especial toxicidad se situarán a una distancia superior a 500 m. del límite de suelo urbano o urbanizable residencial. Se admitirá en estas mismas instalaciones la comercialización

de fertilizantes.

- 4.- En todos estos casos se buscarán ubicaciones que reúnan las características siguientes:
- Acceso directo desde carreteras de población y de grandes tramas e infraestructuras agrícolas (masas de invernaderos y canales de riego, principalmente), con objeto de no interferir tales infraestructuras productivas.
 - Alejamiento visual respecto de las poblaciones y de elementos singulares del paisaje.
- 5.- Las edificaciones comprendidas en este grupo se adaptarán a las siguientes condiciones:
- a) Se deberá justificar en la memoria del proyecto la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, estableciéndose, en general, una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados, esto con la excepción señalada en el apartado 2.d.
 - b) La edificación tendrá la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en este Capítulo. y un 50% de espacios libres de parcela que aseguren un tratamiento paisajístico y ambiental adecuado.
 - c) Deberán resolver de forma efectiva la dotación de los servicios, de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
 - d) Para las instalaciones a que hacen referencia los apartados 2a., 2c y 2e, será obligatoria la redacción y tramitación de Estudio de Impacto Ambiental.
 - e) En el caso de edificaciones de utilidad pública promovidas directamente por las Administraciones o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores a las especificadas en las Normas Generales de Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación y al uso solicitado.
- 6.- Las Licencias Municipales de Obras para las edificaciones e instalaciones permitidas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en la sección undécima del Capítulo 5.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 11.4.6. Régimen de las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

- 1.- Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.
- 2.- No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.
- 3.- Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos

necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4.- Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.
- e) En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5.- El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- a) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - Características socioeconómicas de la actividad.
 - Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
 - Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- c) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
 - Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
 - Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
 - No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
 - Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
 - Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
 - Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
 - Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6.- Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o

Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquellos.

- 7.- El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Capítulo 11.5.- Normas aplicables a las diferentes zonas del suelo no urbanizable

Sección primera. Suelo no urbanizable protegido por legislación específica (SNU-EPLE)

Art.11.5.1. Régimen de aplicación a los Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989 (SNU-EPLE 1)

- 1.- El «Paraje Natural de Sierra Alhamilla», LIC ES0000045 “Sierra Alhamilla declarado por la Ley 2/1.989 de 18 de julio del Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía, cumplirá lo allí establecido. El régimen de autorizaciones y las normas de protección vienen recogidas en los artículos 10 y 16 de la Ley, que se transcriben a continuación:

Art. 10.

- 1. Las actividades tradicionales que se realicen en los Parajes Naturales, podrán continuar ejerciéndose en los términos que reglamentariamente se establezca, siempre que aquéllas no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección.*
- 2. Toda otra actuación en el interior de los Parajes Naturales deberán ser autorizada por la Agencia de Medio Ambiente, quien, previa presentación por su promotor del oportuno estudio de impacto ambiental, la otorgará cuando aquélla no ponga en peligro los valores protegidos».*

Art. 16.

- 1. Las autorizaciones a otorgar por la Agencia de Medio Ambiente que se requieran en virtud de la presente Ley, cuando tuvieren por objeto actividades sujetas a autorización o licencia en materia urbanística, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, a cuyo efecto el interesado presentará por duplicado la documentación precisa ante el Ayuntamiento respectivo.*
 - 2. En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación con su informe facultativo a la Agencia de Medio Ambiente. Esta evacuará informe, que vinculará si fuere denegatorio, y remitirá el expediente en el plazo de dos meses a la administración Urbanística competente.*
 - 3. Los plazos establecidos para la concesión de las autorizaciones o licencias en materia urbanística, quedarán en suspenso, en tanto se lleve a cabo la tramitación dispuesta en el apartado anterior o se produzca el silencio administrativo previsto en el párrafo siguiente.*
 - 4. Transcurridos dos meses a partir de la fecha en que la solicitud hubiera tenido entrada en la Agencia de Medio Ambiente sin que se notifique informe alguno a la Administración Urbanística competente, ésta podrá otorgar la preceptiva licencia o autorización en su caso, siempre que la actividad autorizada por silencio administrativo se ajuste al resto del ordenamiento jurídico.*
 - 5. En los demás casos, la solicitud de autorización se presentará directamente ante la Agencia de Medio Ambiente, conforme al mismo régimen».*
- 2.- Se establece una franja de amortiguación de la actividad agrícola de 50 metros a partir del límite del Paraje, en la que no se autoriza ningún tipo de construcción permanente.
- 3.- La regulación de usos es la que establece su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado por Decreto 242/2000, de 23 de Mayo.

Art.11.5.2. Régimen de aplicación al LIC ES6110006 “Ramblas de Gergal, Tabernas y Sur de sierra Alhamilla” afectado por art. 7 de la Ley 4/89 (SNU-EPLE 2)

- 1.- El LIC ES6110006 “Ramblas de Gergal, Tabernas y Sur de sierra Alhamilla” queda afectado por el art. 7 de la Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, según el cual, durante la tramitación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que dificulte la consecución de los objetivos del Plan, ni podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión que habilite la realización de tales actos, sin informe favorable de la Administración actuante.

Art.11.5.3. Delimitación del suelo no urbanizable de Interés Cultural (SNU-EPLE 3)

- 1.- El suelo no urbanizable de Interés Cultural, lo constituyen las zonas y yacimientos arqueológicos delimitados en el plano de ordenación del territorio, en base a lo establecido en el Informe evacuado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y al interés puesto de manifiesto por parte del Ayuntamiento de Rioja.
- 2.- El régimen de protección de las zonas y yacimientos arqueológicos se ha incluido, para todas las clases de suelo, en el Título 8 Normas generales para la protección del patrimonio histórico.

Art.11.5.4. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces públicos (SNU-EPLE 4)

- 1.- Se considera dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 29/1985 de 2 de Agosto de Aguas, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, entendidos como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- 2.- Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (Artículo 5 de la Ley 29/1985).
- 3.- En base a estas determinaciones de la Ley de Aguas, en los planos de información del territorio se han grafiado todas las líneas de escorrentía natural, las cuales son cauces públicos o privados de acuerdo con las definiciones incluidas en los puntos 1 y 2 de este artículo.
- 4.- Corresponde al Organismo de cuenca el apeo y deslinde de los cauces de dominio público existentes en el Término Municipal.
- 5.- La regulación de usos en los cauces públicos y privados es la que se deduce de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Quedan prohibidas todas las actividades susceptibles de dificultar el desagüe natural de las aguas.
- 6.- Los márgenes de las riberas estarán sujetos, en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una Zona de Servidumbre, de 5 metros de anchura, destinada a uso público.
 - b) A una Zona de Policía, de 200 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- 7.- Cualquier actuación de desarrollo del PGOU que afecte a los cauces públicos o su zona de policía,

deberá someterse al trámite previsto en los Artículos 52 a 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- 8.- Se establece un retranqueo mínimo de 10 metros de los anclajes de los tirantes de los invernaderos respecto de la línea de deslinde del dominio público hidráulico.
- 9.- Queda expresamente declarados como fuera de ordenación por este Plan, todas aquellas instalaciones o edificaciones que afecten a los cauces públicos y no cuenten con autorización del Organismo de Cuenca.
- 10.-El régimen de protección de las zonas con riesgo de inundación se establece en el Decreto 189/2002, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- 11.-Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
 - a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
 - b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.
 - c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
- 12.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo anterior:
 - a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
 - b) En la zona de policía se definirán los usos y actividades admisibles de modo que, con carácter general, se facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce, se mantenga o mejore la capacidad hidráulica de éste, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

Art.11.5.5.. Régimen de aplicación a las Vías Pecuarias (SNU-EPLE 5)

- 1.- El Expediente de clasificación de las vías pecuarias fue aprobado por Orden Ministerial de 7 de Septiembre de 1971, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 6 de octubre de 1971.
- 2.- En el expediente aprobado se describen las siguientes vías pecuarias:
 - a) “Paso de la Rambla de Tabernas y Río Andarax”, con una anchura legal igual a la del Río Andarax y Rambla de Tabernas por las que transita.
 - b) “Cordel de los Arcos” con una anchura legal variable, entre 5 y 40 metros en el tramo que coincide con la Rambla Abriojal, y 20,89 metros en el resto del recorrido.
 - c) “Vereda de la Palma”, con una anchura legal de 20,89 metros.
 - d) “Vereda del Cerro de los Nidos”, con una anchura legal variable entre 5 y 40 metros en el tramo que coincide con la Rambla Abriojal, y 20,89 metros de anchura en el resto de recorrido.
 - e) “Vereda del Rey”, con una anchura legal variable, en la Rambla del Rey con la anchura de la rambla, y 20,89 metros de anchura en el resto del recorrido.
 - f) “Colada de La Campana”, con una anchura legal variable. Todo su recorrido lo hace por la Rambla de la Campana, tomando su anchura de la rambla.
- 3.- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1.999 (Según la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, BOJA 31/12/1999), seguirán el procedimiento administrativo de desafección previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.
- 4.- Las vías pecuarias existentes en el municipio de Rioja, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de Vías Pecuarias, mantienen su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.
- 5.- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.
- 6.- En tanto no se produzca por la Administración Titular de este Dominio Público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el presente Plan General se establece una protección cautelar y transitoria de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal definidos en los Planos de Ordenación y Anexo de las Vías Pecuarias:

Cañada.....	50 m
Cordeles.....	30 m
Veredas.....	20 m
Coladas.....	20 m
Elementos funcionales	30 m
- 7.- La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias del municipio, quedará automáticamente suprimida, la protección cautelar definida en el apartado anterior.

- 8.- Cualquier nueva edificación admisible previa autorización cercana a vías pecuarias, deberá retranquearse del límite de está definido en el presente Plan General de Ordenación Urbana, un mínimo de 20m en Cañadas, y 10m en cordeles y coladas.
- 9.- En aplicación de la Legislación Sectorial vigente, queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación incluidas los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.
- 10.- Sin perjuicio de lo anterior se definen los siguientes usos definidos del artículo 11.2.3. al 11.2.9:
 - a) Usos vocacionales: E1.5, A1, A2 y B1.
 - b) Usos admisibles: B2.7, C3, C4.1, E2.1 y E2.3.
 - c) El resto de los usos definidos en dicho artículo así como cualquier otro no incluido en la descripción de usos pormenorizados establecidos por el presente Documento se considerarán Inadmisibles.

Art.11.5.6. Régimen de aplicación a las zonas de influencia de las Vías de Comunicación (SNU-EPLE 6)

- 1.- Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un Plan Especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.
- 2.- El régimen de edificación de las actuaciones que se vayan a establecer en las inmediaciones de carreteras o caminos estará en función de la titularidad de las mismas:
 - a) Para las carreteras de titularidad estatal, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, o disposición que la sustituya.
 - b) Para la red de carreteras de titularidad autonómica se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, o disposición que la sustituya.
 - c) Para la red de carreteras de titularidad provincial se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Carreteras de la Diputación de Almería, o disposición que la sustituya.
 - d) La línea de edificación en carreteras de titularidad municipal se establece a una distancia de 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada.
 - e) No podrán llevarse a cabo construcciones de ningún tipo a una distancia inferior a 8 metros del eje de los caminos agrícolas existentes. Esta norma es aplicable a las vallas de obra.
- 3.- Se aplicará el régimen de protección establecido en este artículo a las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos de la red definida en el plano de ordenación del territorio del Plan General.
- 4.- Las vías de comunicación existentes en Rioja son:
 - a) Autovía A - 92 competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - b) Carretera N-340. Siendo travesía y teniendo competencia municipal en el tramo que va desde la Estación de Servicio en el acceso de Rioja por la autovía hasta el comienzo del puente que cruza el Río Andarax. En el resto de su recorrido será competencia del estado.
 - c) Carretera provincial ALV-101 de titularidad provincial y dependiente de la Diputación de Almería
 - d) Caminos rurales.
- 5.- Será de aplicación a la carretera CN-340, competencia del Estado, la normativa contenida en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre, y en concreto las siguientes definiciones contenidas en dicha normativa:
 - a) Son de *dominio público* los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y

de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras de sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

- b) La *zona de servidumbre* de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- c) La *zona de afección* de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- d) A ambos lados de las carreteras estatales se establece la *línea límite de edificación*, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. A los efectos de distancias establecidas en el párrafo anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.
- e) Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (actualmente, Ministerio de Fomento), sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley.
- f) En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley.
- g) Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.
- h) El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
- i) La zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:
 - ◆ Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
 - ◆ Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

- ◆ Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
 - ◆ Condiciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
 - ◆ Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
 - ◆ Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento
- j) El planeamiento de desarrollo del PGOU tendrá como límite más próximo a las carreteras estatales, la línea de expropiación de dichas vías quedando el dominio público fuera del ámbito de dicho planeamiento.
- 6.- Para las carreteras autonómicas como es la caso de la A-92 se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio de carreteras de Andalucía en la que establece en las carreteras las siguientes zonas:
- a) Dominio Público Viario:
- ◆ El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (Art. 2).
- b) Zonas funcionales de las carreteras:
- ◆ Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (Art. 11).
- c) Zonas de dominio público adyacente:
- ◆ La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.
 - ◆ En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (Art. 12.1)
 - ◆ La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (Art. 12.2).
 - ◆ En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (Art. 12.4)
 - ◆ La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (Art. 12.6).
- d) Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:
- ◆ Para las Áreas de Servicio de las Carreteras y las Zonas de Servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (Arts. 13 y 14).
- e) Zonas de servidumbre legal:
- ◆ La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de

veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art. 54.1).

- ◆ En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (Art. 54.3).

f) Zona de afección:

- ◆ La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art. 55.1).
- ◆ Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (Art.64.2).

e) Zona de no edificación:

- ◆ La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art.56.1).
- ◆ En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (Art. 64.3)

f) Accesos a las carreteras:

- ◆ La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (Art.57.1)
- ◆ Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (Art. 57.2).

e) Publicidad y carteles:

- ◆ Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (Art. 58.1).
- ◆ En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (Disposición Transitoria Tercera-1).

7.- Para la carretera ALV-101 se estará a lo dispuesto del Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación Provincial de Almería disponiéndose:

- a) Se establecen tres zonas de protección (Art. 2): zona de dominio público (Art. 3), zona de servidumbre (Art. 5) y zona de afección (art. 6).

- b) La línea de edificación se situará a dieciocho metros de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (Art. 7).
- c) Sólo podrán realizarse obras e instalaciones en la zona de dominio público de las carreteras, previa autorización por la Diputación Provincial, cuando la prestación de un servicio de interés general así lo exija. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación (Art. 9).
- d) En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada. Se podrá autorizar excepcionalmente la utilización del subsuelo en la zona del dominio público, para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general, con los requisitos y procedimiento establecidos en el presente Reglamento. En el caso previsto en el apartado anterior, las obras e instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos (Art. 10).
- e) En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización por la Diputación Provincial. El otorgamiento de las autorizaciones anteriores para la utilización por terceros de la zona de servidumbre, corresponderá a la Diputación Provincial. La zona de servidumbre podrá utilizarse por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, y para los siguiente fines:
- ◆ Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
 - ◆ Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
 - ◆ Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por alguna causa.
 - ◆ Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
 - ◆ Almacenamiento temporal de materiales, máquinas y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
 - ◆ Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento (Art. 11).
- f) Desde la línea de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Excm. Diputación Provincial, entendiéndose la conformidad de ésta si no manifestase reparo alguno basado en la contravención de este Reglamento, en el plazo de un mes. Se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial. Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de una estación de servicio podrán quedar situados en los límites establecidos en el apartado anterior. Entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean

fácilmente desmontables y las indicadas en el punto anterior. Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la línea límite de edificación, ningún derecho a indemnización. Las balsas de materiales sueltos se podrán autorizar dentro de los límites y condiciones establecidos en el párrafo segundo anterior (Art. 17).

- g) Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición de en ningún caso derecho a indemnización. La prohibición afectará todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, colocación de soportes y cualquiera otra manifestación de la citada actividad publicitaria, salvo las exceptuadas en el presente Reglamento (Art. 25).

8.- Carreteras Municipales y Caminos rurales

a) Distancias mínimas:

- ◆ Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezca específicamente otras:
 - Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 25 metros, distancia que se reducirá a 14 metros para los caminos rurales.
 - Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 10 metros, siendo ésta de 5 metros para los caminos rurales.

b) Construcción:

- ◆ Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario únicamente el Proyecto de Construcción.

c) Regulación de caminos clasificados:

- ◆ Se incluyen en este apartado todas las vías construidas en Suelo No Urbanizable por particulares, o por la propia administración, que dan acceso a más de una parcela.

d) Distancias mínimas:

- ◆ Se estará a lo establecido para los caminos rurales.

e) Construcción:

- ◆ Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:
 - Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas Normas Urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
 - Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
 - La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento de Rioja, no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura

9.- Para la red de caminos rurales, así como para las carreteras municipales que se proyecten, las distancias para la implantación de usos y actividades, medidas desde la arista exterior de la explanación, serán para las carreteras municipales de 11 m. para vallas, invernaderos e instalaciones provisionales y 25 m. para edificaciones. En el caso de caminos rurales serán de 8 m y 15 m. respectivamente.

10.-En los caminos rurales no podrá considerarse, a efectos de las limitaciones establecidas, una distancia de la arista exterior de la explanación al eje del camino inferior a 3,00 metros ni en las carreteras una distancia inferior a 5 metros.

Sección segunda. Suelo no urbanizable protegido por la Planificación Territorial (SNU-EPPT)

Art.11.4.7. Régimen de aplicación a los Espacios Protegidos por el Plan de Protección del Medio Físico (SNU-EPPT 1)

Son los espacios correspondientes a:

- a) Vega Baja del Andarax (AG-18)
- b) Complejo Serrano (CS-9)
- c) Paraje Sobresaliente (PS-1)

Se estará sujeto en cuanto a los usos a lo que diga el Plan Especial de Protección del Medio Físico cuyas consideraciones transcribimos a continuación, y en todos ellos se prohibirá el uso de invernaderos.

- a) Vega Baja del Andarax (norma 42)

◆ 42.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)

1. *Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.*
2. *En todos estos espacios se prohíbe:*
 - a) *Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.*
 - b) *Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.*
 - c) *Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.*
 - d) *Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.*
 - e) *Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.*
 - f) *Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.*
 - g) *Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.*
3. *Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:*
 - a) *Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.*
 - b) *Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.*
 - c) *Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.*
 - d) *Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.*
 - e) *Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h).*
 - f) *Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos*

espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Complejo Serrano (Norma 39)

♦ 39.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL (CS)

1. *Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.*
2. *En estos espacios se prohíbe:*
 - a) *Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.*
 - b) *Los parques de atracciones.*
 - c) *Aeropuertos y helipuertos.*
 - d) *Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.*
 - e) *Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.*
 - f) *La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma.*
3. *Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:*
 - a) *La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.*
 - b) *Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.*
 - c) *Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.*
 - d) *Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.*
 - e) *Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.*
 - f) *Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:*
 - *No situarse a distancias mayores de 1 km. del núcleo de población más próximo.*
 - *No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.*
 - *No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.*
 - *Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio*

protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.*
 - h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km. de un núcleo de población.*
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.*
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.**
 - i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.*
- c) Paraje Sobresaliente (Norma 38)

38.- PARAJES SOBRESALIENTES (PS)

- 1. Se entiende por tales aquellos espacios que se caracterizan por en reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notable. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.*
- 2. En estos espacios se prohíbe:
 - a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.*
 - b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.*
 - c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.*
 - d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.*
 - e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.*
 - f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.*
 - g) Las actividades turística-recreativas excepto las que más adelante se señalan.*
 - h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.*
 - i) Las construcciones y edificios públicos singulares.*
 - j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.*
 - k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.**

- l) *Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.*
3. *Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:*
- a) *Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27.*
 - b) *Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.*
 - c) *Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.*
 - d) *Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.*
 - e) *Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurren algunas de las circunstancias establecidas en la letra h) de la Norma 39.3.*

Art.11.5.8. Régimen de aplicación a los Espacios Protegidos por el P.G.O.U. (SNU-EPPT 2)

Es el espacio correspondiente a la zona de los Baños de Alfaro con interés en su reconstrucción y posterior mantenimiento con una actividad acorde con la original.

Sección tercera. Suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural (SNU-NR)

Art.11.5.9. Régimen de aplicación a los Espacios de carácter Natural o Rural (SNU-NR)

- 1.- En esta categoría de Suelo quedan limitadas las actuaciones de uso de suelo, parcelación, y edificación que impliquen la transformación de su naturaleza rústica y afecten al esencial objetivo de preservar estos suelos del proceso urbanizador.
- 2.- Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales, desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales, amparadas en supuestos procesos de explotación agraria.
- 3.- Las limitaciones de uso y edificación en esta categoría de suelo, se regulan mediante la técnica de calificación del territorio en unidades homogéneas de normativa, ámbitos espaciales delimitados para los que se establece un régimen de usos preferentes, admisibles y prohibidos.
- 4.- Sin perjuicio de lo anterior se definen los siguientes usos definidos del artículo 11.2.3. al 11.2.9:
 - a) Vocacionales: A1,A2, B1, B2.7.
 - b) Admisibles: Con las consiguientes medidas que se deriven del procedimiento de evaluación de Impacto se tienen los siguientes: B2.2,B2.3, B2.9, C1, C2,C3, C3.2, C4, C4.1,D1, E1.2, E1.4, E1.5, E2.1, E2.2, E2.3, E2.4,E2.8, G1 y G2.
 - c) El resto de los usos se consideran Inadmisibles.

Capítulo 11.6. Normas para la protección del paisaje y medio ambiente

Art. 11.6.1. Determinaciones Generales

- 1.- La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada en este Plan General, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable, contemplados en el artículo 11.1.2. del capítulo 11.1. En cualquier caso, será de aplicación lo regulado en la Ley 7/1994, de

18 de mayo, de Protección Ambiental, así como los Reglamentos que la desarrollan; en la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento, y la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, con carácter previo a la autorización de aquellas actividades que estén sometidas a las referidas Leyes y Reglamentos.

- 2.- En los apartados siguientes se regulan las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

Art. 11.6.2. Extracción de Recursos Minerales y Tierras

- 1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica y de las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierra, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La solicitud deberá venir acompañada de la Declaración de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o, en su caso, de la autorización ambiental específica emitida por la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración, para restituir los terrenos a su condición natural, redactado de acuerdo con el Real Decreto 2994/1.982 de 15 de Octubre y Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.
- 2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e informe de la Consejería de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso será necesario la obtención de la licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la exploración para restituir los terrenos a su condición natural. Para los movimientos de tierra que comporten un volumen de material removido o a remover superior a 5.000 m³ o afectando a una superficie superior a 2.500 metros cuadrados se estará a lo establecido en el apartado 1 de este mismo artículo.
- 3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situados a cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Con la solicitud de la licencia se adjuntará Estudio de Impacto Ambiental que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, así como autorización del Organismo de Cuenca correspondiente. En las solicitudes para estas actividades deberá justificarse que no van a producir acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

Art. 11.6.3. Actividades Recreativas

- 1.- Las actividades de recreo activo, sin infraestructura, se permiten en todo el suelo no urbanizable. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, serán objeto de autorización

previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo siguiendo el trámite previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante la presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación, su incidencia en el medio y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

- 2.- La acampada libre no se permite, al no ser uso ambientalmente compatible, en todo el Suelo No Urbanizable del municipio.

Art. 11.6.4. Carteles y elementos Publicitarios

- 1.- Se prohíben los elementos publicitarios en el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido, en el resto de los suelos, con independencia de legislaciones específicas que le sean de aplicación, la preceptiva licencia se condicionará al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.
- 2.- La licencia de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y a las autorizaciones de los Organismos con competencia en la zona de que se trate.
- 3.- En las carreteras o caminos municipales, se autorizan los carteles informativos, por no considerarse publicidad siempre que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Carteles informativos o rótulos exclusivamente con la denominación del establecimiento comercial, situados junto al mismo.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que vayan a desarrollarse o se desarrollen en un determinado terreno y colocados sobre el mismo.
 - c) Carteles informativos referidos a servicios útiles para el usuario de la carretera, lugares de interés general o turístico, restaurantes de carreteras, gasolineras, talleres, hoteles, salas de fiesta, con establecimiento en el propio término municipal.
 - d) Carteles o rótulos de anuncios de servicios de carácter público, urgencias, ferias o festivales.
 - e) Podrá colocarse un solo cartel informativo para cada servicio indicado a una distancia no superior a 1 Kilómetro del lugar donde esté situado éste, en cada margen de la carretera o camino que en él confluyan. También podrá colocarse una señal de dirección en el punto de la carretera de donde parta el acceso exclusivo o principal para dicho servicio o instalación.
 - f) Las dimensiones máximas y demás características, materiales y colores, serán los establecidos en las normas oficiales de señalización aprobadas por el Ministerio o Consejería Autónoma correspondiente. En cualquier caso, las dimensiones máximas serán de 1,50 m² de superficie, en materiales resistentes a la intemperie. Deberán colocarse en la zona de servidumbre o afección de la carretera, previa autorización del Ayuntamiento y nunca en zona de dominio público. No podrán situarse sobre cotas elevadas o dominantes desde el punto de vista paisajístico.

Art. 11.6.5. Repoblación Forestal

- 1.- Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas, para regenerar el ecosistema, en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, y Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía.

Art. 11.6.6. Infraestructuras

1.- La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias por razón de la materia, a las normas siguientes:

a) Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras.

Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

b) La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal efecto los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán contener la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

c) Redes de riego e instalaciones complementarias:

♦ Para la construcción de Sistemas de Infraestructuras, Instalaciones y Servicios de carácter hidráulico destinados al riego de explotaciones agrícolas con una superficie superior a diez (10) hectáreas, y la construcción balsas con una superficie superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) se necesitará la siguiente documentación:

- Proyecto Técnico redactado por Técnico Competente.
- Declaración Municipal de su Utilidad Pública e Interés Social.
- Acreditación de la disponibilidad de los terrenos necesarios para ejecutar las obras.
- Autorización de la Comunidad de Usuarios del Acuífero o Junta Central Correspondiente.
- Acreditación cartográfica, catastral y registral de las fincas beneficiadas por la infraestructura proyectada.
- Para fincas en las que el aporte de agua implique una modificación del tipo de explotación agraria que ejercita, deberá acreditarse que dispone de las autorizaciones necesarias para realizar el mencionado cambio.
- Identificación de las fuentes de suministro y acreditación de la legalidad de las mismas, así como de disponer de las autorizaciones necesarias para el uso de los caudales proyectados.

♦ Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el en las presentes Normas Urbanísticas.

DISPOSICIÓN FINAL.

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2002, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo y la Adaptación parcial de las NN. SS. aprobada en sesión de 27 de marzo de 2009, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación y sometidos a las limitaciones establecidas en el Capítulo 3.2.- del presente Plan.

