

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARDERO

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES.....	3
TÍTULO SEGUNDO.- EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL ...	9
CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	9
CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	11
CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	14
CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	20
TITULO TERCERO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	21
CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	21
CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	23
CAPÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	25
SECCIÓN 1ª.- SUELO URBANO.....	26
SECCIÓN 2ª.- SUELO NO URBANIZABLE.....	32
SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE.....	40
CAPÍTULO IV.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	42
CAPÍTULO V.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	45
TITULO CUARTO.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.	
CATALOGO	58
CAPÍTULO I.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	58
CAPÍTULO II.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	69
ANEXO I. FICHAS CATÁLOGO PROTECCION ARQUITECTÓNICO.	
ANEXO II. FICHAS CATÁLOGO PROTECCION ARQUEOLÓGICO	
TÍTULO QUINTO.- NORMAS EN SUELO URBANO.....	71
CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	71
CAPÍTULO II.- DISPOSICIONES COMUNES.....	75
CAPÍTULO III.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	83
SECCIÓN 1ª.- ÁREAS HOMOGÉNEAS. DISPOSICIONES GENERALES.....	83
SECCIÓN 2ª.- ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USOS RESIDENCIAL.....	86
SECCIÓN 3ª.- ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO PRODUCTIVO.....	103
SECCION 4ª.- ÁREA HOMOGÉNEA EQUIPAMIENTOS DOT.....	111
SECCION 5ª.- ESPACIOS LIBRES.....	114
SECCION 6ª.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIAL EN RECONVERSIÓN.....	117
CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE USO.....	121
SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES GENERALES.....	121
SECCIÓN 2ª.- RÉGIMEN GENERAL DE COEXISTENCIA DE USOS.....	121
CAPÍTULO V.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	123

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES GENERALES.....	123
SECCIÓN 2ª.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	124
TÍTULO SEXTO.- NORMATIVA PARTICULAR CASCO ANTIGUO	125
CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	125
CAPÍTULO II.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN.....	127
SECCIÓN 1ª.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN	127
SECCIÓN 2ª.- GESTIÓN DEL PLAN	128
CAPÍTULO III.- ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	129
CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL	131
SECCIÓN 1ª.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN	131
SECCIÓN 2ª.- EDIFICIOS, ELEMENTOS Y USOS INADECUADOS	133
SECCIÓN 3ª.- CONSERVACIÓN DEL AMBIENTE URBANO.....	135
CAPÍTULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	137
SECCIÓN 1ª.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN	137
SECCIÓN 2ª.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA	139
TÍTULO SÉPTIMO.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE.....	143
CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE	143
CAPÍTULO II.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE	155
CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SECTORES DELIMITADOS.....	156
SECCIÓN 1ª.- SECTORES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL	156
SECCION 2ª.- SECTORES DESTINADOS A USOS INDUSTRIALES Y PRODUCTIVOS	157
CAPÍTULO IV.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	158
SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES GENERALES.....	158
SECCIÓN 2ª.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE SECTORES EN AREAS RESIDENCIALES	160
TÍTULO OCTAVO.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	161
CAPÍTULO I.- CATEGORÍAS Y RÉGIMENES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LARDERO	161
CAPÍTULO II.- USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	169
CAPÍTULO III.- ACTIVIDADES Y USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE LARDERO	185
CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE ..	186

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza

1.- El presente Plan General Municipal es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Lardero, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, y concretamente con el artículo 54 de la LOTUR, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

2.- El presente Plan se redacta de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/98 de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en lo sucesivo LOTUR), la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y el Real Decreto Ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes, (en lo sucesivo LRSV).

Artículo 2.- Ámbito Territorial

Las Normas urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo de edificios y elementos a proteger, el Programa de actuación y el Estudio económico y financiero integran el Plan General Municipal de Lardero, cuyo ámbito territorial tendrá efectos sobre la totalidad de su término municipal.

Artículo 3.- Vigencia

1.- Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 LRBRL y tendrá una vigencia indefinida, en tanto en cuando no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya y modifique.

Artículo 4.- Efectos del Plan General Municipal

1.- El Plan General Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.

2.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito o cédula urbanística en el plazo máximo de un mes, a contar desde la solicitud del régimen urbanístico aplicable a cada finca, Unidad o Sector de Planeamiento.

3.- La ejecutoriedad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4.- La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Artículo 5.- Documentos integrantes del Plan General Municipal

1.- A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con el art. 66 de la LOTUR.

2.- La Memoria Justificativa establece los objetivos del Plan y contendrá las conclusiones de la información urbanística, objetivos y criterios de la ordenación, descripción y justificación de la misma, y demás determinaciones de carácter general que justifiquen las decisiones del Plan.

3.- Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipio y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4.- Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de

uso del suelo y de la edificación y complementan -por tanto- los preceptos integrados en la Normativa Urbanística.

5.- La Normativa Urbanística constituye el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6.- Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.

7.- Programa de actuación, que constituye la programación temporal del desarrollo y ejecución del Plan en cuanto a las acciones públicas, concretadas en dos cuatrienios.

8.- Estudio económico y financiero, que constituye la previsión económica del Plan.

9.- Ordenanzas de Edificación, Urbanización y Tramitación.

Artículo 6.- Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional

El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por el Artículo 98 de la LOTUR. Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, podrán autorizarse usos y obras no previstos en los Planes, de carácter provisional.

A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la licencia, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Artículo 7.- Interpretación del contenido del Plan General Municipal

1.- La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Lardero en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida al Gobierno de La Rioja, en virtud de la legislación urbanística de aplicación, y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.

2.- Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte.

En todo caso, y de existir contradicciones, la Normativa Urbanística prevalece sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.

3.- Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante corrección de Errores o Modificación Puntual.

4.- Toda aclaración o interpretación que se suscite de dudas razonables, discrepancias o contradicciones entre las determinaciones de los diversos documentos que constituyen el presente Plan General Municipal, requerirá un informe técnico – jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose el Ayuntamiento de Lardero sobre cuál es la correcta, basándose en criterios y consideraciones de interés social, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y de reducción del volumen edificado o cualesquiera otra de similares características, incorporándose dicha aclaración o interpretación en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.

Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

5.- Las referencias a prescripciones o artículos de la LOTUR, como, por lo demás, a determinadas leyes y normativas sectoriales que resulten de aplicación, se entiende que resultan también vinculantes en relación con las prescripciones y determinaciones equivalentes de aquellas leyes o normativas que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 8.- Grafismos

1.- Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a

reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7, en el que prevalecerán las primeras.

2.- La significación exacta de los grafismos utilizados en el Plan es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas.

3.- A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

- a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
- b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
- c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

Artículo 9.- Circunstancias que justifican la revisión

1.- Serán causas suficientes para proceder a la revisión del Plan conforme al artículo 101 de la LOTUR:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
- b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.
- c) El agotamiento de la capacidad residencial e industrial prevista por el Plan.

2.- El Programa de Actuación del Plan podrá revisarse conforme al artículo 105 de la LOTUR. En el plazo de cuatro años desde la entrada en vigencia del presente Plan, el Ayuntamiento acordará la revisión o ratificación del citado Programa.

Artículo 10.- Modificaciones del Plan

1.- Se entiende por modificación del Plan toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, sin

reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio.

No obstante, no se considerarán modificaciones del Plan aquellos ajustes contemplados en los apartados 5 y 6 del artículo 102 de la LOTUR.

2.- Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones o aumento de edificabilidad o aprovechamiento.

3.- En todo caso, las modificaciones puntuales, a las que se dará un número correlativo, contendrán todos aquellos planos y/o textos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Igualmente se entregará una copia en formato digital de toda la documentación de la propuesta.

4.- La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 103 de la LOTUR.

TÍTULO SEGUNDO

EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión

1.- El Ayuntamiento de Lardero constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, sin perjuicio de los dispuesto en la LOTUR sobre competencia de la Comunidad Autónoma.

2.- En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

A) De carácter general

1.- La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

2.- La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

3.- La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

B) Referentes al desarrollo del planeamiento

1.- El cumplimiento de las previsiones de este Plan, mediante las iniciativas previstas en el propio Plan, o en su caso, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

C) Referentes a la gestión del planeamiento

1.- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

2.- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

D) En relación con la conservación y la edificación

1.- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.

2.- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Artículo 12.- Instrumentos de Actuación Urbanística

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

1.- Instrumentos de Planeamiento.

2.- Instrumentos de Gestión.

3.- Instrumentos de Ejecución.

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 13.- Concepto y formulación

1.- Son los instrumentos normativos de desarrollo del presente Plan de conformidad de la legislación urbanística vigente y con las determinaciones del propio Plan.

2.- Se agrupan en dos clases:

A.- Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.

B.- Figuras complementarias: Estudio de Detalle y Planes Especiales, Proyectos de Intervención Medio Ambiental.

3.- De acuerdo a lo determinado en el artículo 88 de la LOTUR, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Estudios de Detalle, podrán ser promovidos por el Ayuntamiento, por los Organos competentes en el orden urbanístico o por los particulares legitimados para hacerlo.

Los Proyectos de Intervención Medio-Ambiental, se redactarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados.

Artículo 14.- Planes parciales

1.- Para el desarrollo de las previsiones del Plan General en suelo urbanizable delimitado se elaborarán planes parciales por sectores, conforme prevé el artículo 73 de la LOTUR.

2.- El contenido y los documentos de los Planes Parciales serán los determinados en la legislación vigente.

3.- Aprobado definitivamente el plan parcial, las obras a que se refiere el Artículo 17 de la LRSV deberán someterse a las determinaciones del plan parcial.

Artículo 15.- Estudio de detalle

1.- Se elaborarán y aprobarán estudios de detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el art. 78 de la LOTUR, con las limitaciones

y condiciones expresadas en dicho artículo, así como, en su caso, en la normativa urbanística particular correspondiente a unidades de ejecución o, en general, ámbitos de planeamiento definidos en el Plan.

2.- El contenido y documento de los Estudios de Detalle serán los determinados en la legislación vigente.

Artículo 16.- Planes Especiales

Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo sectorial de las previsiones contenidas en el Plan para alguna de las finalidades previstas por el artículo 76 LOTUR.

En particular, se formularán Planes Especiales de Reforma Interior en el ámbito de las "Bodegas" y en las áreas delimitadas como Áreas de Reforma Interior, en zonas de reconversión funcional.

Artículo 17.- Proyectos de Intervención Medio-Ambiental

1.- Los Proyectos de Intervención Medioambiental constituyen un instrumento para el desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan para el Suelo No Urbanizable de Lardero, a fin de establecer las condiciones que garanticen la regeneración medioambiental de las áreas que, en su caso, se delimiten como Áreas de Intervención Medio Ambiental.

2.- El contenido de los Proyectos de Intervención Medio-Ambiental será el siguiente:

A) Memoria que contendrá como mínimo:

- Diagnósis de la situación medioambiental y usos existentes.
- Inventario de Recursos Medio-Ambientales.
- Régimen de derechos en el Área de Intervención.
- Propuesta de Uso y Gestión del Área de Intervención.

B) Planos, a escala 1:2000, parcelario y topográfico, de la situación actual y la propuesta.

C) Presupuesto desglosado en sus partidas más significativas. Medios y formas de financiación.

3.- El Proyecto que contemplará las actuaciones precisas y compatibles con el entorno a fin de lograr la regeneración del medio natural, será redactado por técnico competente en materias medioambientales y se tramitará ante el Ayuntamiento con la misma tramitación y régimen de aprobación que los Proyectos de Urbanización.

4.- Plan de Movilidad Sostenible

El Ayuntamiento elaborará, en un plazo no superior a 3 años desde la entrada en vigor del Plan General Municipal, un Plan de Movilidad Sostenible, con objeto de resolver o paliar los problemas de tráfico y accesibilidad y reducir la utilización y dependencia del automóvil privado y, consiguientemente, las emisiones generadas por el transporte motorizado. En dicho plan, que contemplará entre otras medidas la potenciación del transporte público y transporte no motorizado, se estudiarán y definirán posibles trazados de una red peatonal y ciclista que, además de resolverse en continuidad dentro del municipio, faciliten su articulación con espacios y municipios colindantes, en particular. La estructura de dicha red, así como los criterios que para nuevos desarrollos puedan establecerse en el Plan de Movilidad, habrán de ser respetados por el planeamiento de desarrollo que se redacte en los sectores delimitados en suelo urbanizable.

Los resultados de los estudios de tráfico contenidos en dicho Plan de Movilidad Sostenible, realizados en coherencia con los planes de accesos comarcales y Movilidad Sostenible del Área Metropolitana, determinarán las obras necesarias para adecuar las infraestructuras de comunicación a las exigencias derivadas del desarrollo urbanístico y poblacional previsto en el Plan. En relación con ello además de elaborar el Plan de Movilidad Sostenible antes de 3 años el Ayuntamiento se compromete a establecer una reserva de suelo para un corredor para la circunvalación de la carretera LR-254, mediante la oportuna modificación del Plan, que se redactará antes de 2 años, y en coherencia con los trabajos y conclusiones del Plan de Accesos y Movilidad del Área Metropolitana.

Como acción complementaria a la elaboración de dicho Plan, se instalarán paneles informativos relativos a los niveles de contaminación atmosférica.

Artículo 18.- Proyectos de Urbanización

Los proyectos habrán de ajustarse a lo dispuesto en el art. 79 de la LOTUR y demás disposiciones vigentes que resulten de aplicación.

El Ayuntamiento, promoverá, en un plazo no superior a 3 años desde la entrada en vigor del Plan General, la ejecución de infraestructuras necesarias para resolver el saneamiento generado por nuevos desarrollos urbanos, tanto de aguas pluviales como residuales y la conexión directa de éstas a la Estación Depuradora, en el marco de un proyecto integral de urbanización. La redacción del proyecto o proyectos consiguientes, y, en su caso, la ejecución de las obras, se asumen por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, cuando proceda, en razón de su condición de obras de reforma y/ o ampliación de infraestructuras, generadas o requeridas por tales desarrollos, su coste deba ser imputado, a los propietarios de los sectores y áreas en desarrollo, tal como se establece legalmente y en la normativa urbanística del Plan.

Con independencia de ese compromiso, y en razón de que las infraestructuras actuales de Abastecimiento podrían servir a una población máxima de 19.444 habitantes, alcanzada esa cifra sería preciso contar con un nuevo depósito complementario del actual, cuya construcción se ha requerido expresamente por el Servicio de Salud. Por lo que se refiere a Saneamiento, en la medida en que la red actual podría atender a una población de 12.500 habitantes, alcanzada esa cifra será necesario ejecutar nuevos colectores en el sentido en que se ha solicitado en informes sectoriales que han motivado el compromiso municipal, antedicho, de redactar los proyectos y ejecutar las obras correspondientes a nuevos colectores en un plazo máximo de 3 años.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 19.- Sistemas de Actuación

1.- Los Sistemas de Actuación materializan el derecho al aprovechamiento urbanístico y posibilitan la ejecución del planeamiento urbanístico.

2.- El Plan establecerá cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el art. 114 LOTUR, entendiéndose, que de no especificarse, el sistema elegido en todo caso será el de compensación.

Artículo 20.- Actuación directa

1.- En Suelo Urbano Consolidado se podrá edificar en aquellos terrenos que reuniendo las condiciones legales tengan la condición de solar, de conformidad con el art. 10 de la LOTUR, mediante la petición de licencia y concesión de la misma, realizando previamente las cesiones de terrenos que correspondan en su caso y asegurando el peticionario la ejecución de las obras de urbanización que le correspondan, conforme prevé el artículo 113 de la LOTUR.

Artículo 21.- Patrimonio municipal del suelo

1.- Se consideran implícitas entre las propuestas de este Plan las operaciones tendentes al incremento del patrimonio municipal del suelo como instrumento urbanístico para corregir los siguientes objetivos:

- Obtención de suelo para sistemas generales, locales, o elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio.
- Adquisición de terrenos, relacionados con la utilización recreativa de elementos naturales, áreas forestales, entornos a proteger por razones paisajísticas, arqueológicas, etc.
- Intervención en áreas en las que concurren circunstancias que recomienden la intervención pública por sus especiales características de interés arquitectónico, necesidad de rehabilitación o renovación, escasa incidencia de la iniciativa privada.
- Intervención en la regulación del mercado de la vivienda y del suelo industrial.

Los objetivos descritos se consideran al margen de la clase del suelo en la que se enclaven los terrenos y del sistema de obtención de los mismos.

2.- Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del suelo serán los que establece el artículo 166 de la LOTUR.

Artículo 22.- Actuaciones urbanísticas de iniciativa particular

1.- Prescindiendo de que se trate de suelo urbano o urbanizable, las actuaciones de los particulares que supongan urbanización de los terrenos deben sujetarse a las disposiciones previstas para las actuaciones sistemáticas, por lo que deberán aportar la documentación precisa para la tramitación y especialmente la adicional descrita en el artículo 84 de la LOTUR, con el grado de precisión que se determine a continuación:

- a) La memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación deberá coordinarse con las disposiciones del Plan General, parcial o especial correspondiente.
- b) La relación de nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados, así como cualquier otro interesado al que legalmente sea necesario notificar. Se exigen, independientemente de los datos catastrales y

registrales, los correspondientes a titulares reales, perfectamente depurados y acompañados de un plano de propiedades existentes asignadas a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

- c) Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto de las correspondientes al proyecto de urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas. Como criterio general la conservación por parte del Ayuntamiento se efectuará una vez recibidas las obras de urbanización, aunque pueden apreciarse circunstancias que recomienden el establecimiento de entidades de conservación y otros sistemas para el mantenimiento convenido entre el Ayuntamiento y particulares. En estos casos el Ayuntamiento lo manifestará a si en la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión referente al sector o unidad.

- d) Sobre los compromisos, habrán de señalarse en primer lugar los plazos de ejecución de las obras de urbanización.

Deberán concretarse las responsabilidades derivadas de la Disposición adicional Cuarta de la LOTUR sobre protección al desalojo de residentes en caso de ser necesario.

- e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos, que se mantendrán en tanto persistan las obligaciones de los promotores, abarcando como mínimo la recepción definitiva de las obras de urbanización. A estos efectos se entiende como garantía la constitución de una fianza del 6% del coste previsible de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución. Si no estuviera redactado el proyecto de urbanización, se tomará como base una estimación razonada. En todo caso se revisará por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infravaloraciones.

Artículo 23.- Sistema de compensación

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

A tal fin, estos propietarios cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización legalmente establecidos en la legislación urbanística vigente y se

constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- Para poner en marcha el sistema será necesaria la mayoría de propietarios que representan como mínimo el 50% de la unidad de ejecución, lo que si no se logra en el plazo de seis meses a partir del plazo previsto en el presente Plan, facultará al Ayuntamiento para actuar conforme prevé el artículo 116 de la LOTUR.

3.- La tramitación y aprobación de los Estatutos y la constitución de la Junta se efectuara conforme a los artículo 122 y siguientes de la LOTUR.

4.- El Proyecto de Compensación, será elaborado por la Junta conforme prevé el artículo 124 de la LOTUR y deberá ser aprobado definitivamente por el Ayuntamiento conforme a los artículos 122 y 124 de la LOTUR, aprobación que producirá cesión en el pleno dominio y libres de cargas de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita para su incorporación al patrimonio municipal o afección de los usos previstos por el Plan.

5.- En caso de unanimidad en la formulación del proyecto de reparcelación y formalizada ésta en escritura pública, se tramitará como reparcelación voluntaria conforme al artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística (en lo sucesivo R.G.U.).

Artículo 24.- Sistema de Cooperación

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesiones obligatorias y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.

2.- La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por la legislación vigente.

3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución o sector, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo previsto en el Artículo 129 de la LOTUR.

4.- El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme a los artículos 131 y siguientes de la LOTUR.

Artículo 25.- Sistema de expropiación

1.- En el sistema de expropiación, la actuación correspondiente íntegramente a la Administración, quien actuará conforme a lo establecido en el artículo 141 y siguientes de la LOTUR. La administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecutará en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

El coste de las expropiaciones, obras y operaciones posteriores podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

2.- La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará de conformidad con el Título IV Ley 6/98, en cumplimiento de estas finalidades:

- a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Para la ejecución de los Sistemas Generales y dotaciones locales.
- c) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo o obtención de terrenos destinados en el planeamiento o construcción de viviendas de promoción pública.
- d) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano de especial trascendencia, urgencia o interés general para el municipio.
- e) Para la urbanización de unidades de ejecución completas.
- f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a construcción de viviendas en régimen de V.P.O. u otro régimen de protección pública, promovidas por la administración o por promotores de viviendas de los referidos regímenes.
- g) Por incumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos si así lo acuerda expresamente el Ayuntamiento.

Artículo 26.- Concesión de Obra Urbanizadora

1.- De conformidad con lo dispuesto en artículo 144 de la LOTUR, el Ayuntamiento de Lardero podrá otorgar la concesión de suelo urbanizable, asumiendo el concesionario la realización de las obras de urbanización, y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, conforme al procedimiento previsto en el artículo 145 de la LOTUR o legislación vigente que resulte de aplicación.

2.- Procederá este sistema de actuación en los supuestos previstos en el artículo 115.1 de la LOTUR o cuando justificativamente así lo considere el Ayuntamiento por incumplimiento de las obligaciones de ejecución del planeamiento de los propietarios del suelo.

Artículo 27.- Reparcelación

1.- De conformidad con el artículo 131 de la LOTUR, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas ajustándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el Plan.

2.- Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos.

3.- La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan o la normalización de fincas, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una Unidad de Ejecución, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 135 y 136 de la LOTUR.

4.- No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 129.2 de la LOTUR, y 73 del R.G.U. y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el Artículo 188 del propio Reglamento.

Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficio y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de actuación delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartado b) y c) del citado artículo 73 del R.G.U.

Artículo 28.- Parcelaciones Urbanísticas

1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por el Plan.

2.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Legislación Urbanística, no siendo posible la misma en tanto no se haya realizado el reparto de cargas y beneficios.

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 29.- Instrumentos de ejecución del planeamiento

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

- A) De urbanización.
- B) De edificación.
- C) Otras actuaciones urbanísticas.
- D) De actividad.

Artículo 30.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación.

3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporados a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

4.- Se adjuntará al Ayuntamiento copia digitalizada del plano de situación y emplazamiento final de la edificación, en orden a que pueda proceder a la actualización de la cartografía municipal.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Artículo 31.- Función del Plan General en orden al Derecho de Propiedad

El Plan General Municipal y su desarrollo mediante planeamiento subordinado y complementario someten el régimen urbanístico del derecho de propiedad, actuando dentro del marco que la Ley y sus disposiciones a tal efecto establecen.

Artículo 32.- Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo

1.- Los titulares de suelo tienen derecho a desarrollar sobre el mismo el aprovechamiento urbanístico permitido por el presente Plan, mediante el cumplimiento de las condiciones establecidas al efecto.

2.- Son deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/98 y artículos 11 y 24 de la LOTUR.

Artículo 33.- Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano Consolidado

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado estarán sujetos a los requisitos y disposiciones que respecto a alineaciones, cesiones, aprovechamiento de la parcela y volumen edificable se señalen en el presente Plan y a la normativa contemplada en las distintas Ordenanzas que igualmente componen el presente planeamiento, así como a completar a su coste la urbanización necesaria. Sus derechos y deberes serán los establecidos en el Artículo 11.1 y 11.2 de la LOTUR.

Artículo 34.- Transmisión del Suelo

La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

Artículo 35.- Entes asociados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 36.- Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General

1.- En el presente Plan General Municipal, el régimen urbanístico del suelo se determina por todos o por algunos de los extremos que a continuación se citan:

a) En orden a la gestión:

- Clasificando los suelos en urbano, no urbanizable y urbanizable.
- Dividiendo el territorio municipal a efectos de planeamiento y gestión en Áreas de Reparto, Sectores en suelo urbanizable, Unidades de Ejecución (U.E.) y Áreas Homogéneas.
- Estableciendo los regímenes de actuación en todas y cada una de las Unidades existentes y parcelas asistemáticas.

b) En orden al funcionamiento de la ordenación:

- Establecimiento de los sistemas generales.
- Determinando las infraestructuras necesarias para la ordenación y como mínimo las de agua, energía eléctrica, saneamiento y alumbrado público.

c) En orden a la ordenación del término municipal:

- Estableciendo la calificación del suelo con diferentes tipos de usos.
- Determinando extremos de ordenación como:
 - Ocupación del suelo, densidades, edificabilidades.
 - Alturas máximas y mínimas.
 - Delimitación de las áreas públicas y privadas.
 - Establecimiento de las alineaciones interiores y/o exteriores.
 - Expresión de los usos y edificaciones que se consolidan, de los que se proponen y de los que se quedan fuera de ordenación.

- Tipologías constructivas.
- Los elementos, zonas o áreas de especial protección.
- Otro tipo de especificaciones ambientales para los espacios públicos.

2.- Todas o parte de estas determinaciones, se desarrollan en los denominados "Planos de Ordenación", a lo largo de las presente Normas Urbanísticas, así como en los correspondientes documentos denominados "Ordenanzas".

CAPÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 37.- Criterio General

1.- La clasificación del suelo de conformidad con el art. 6 y siguientes de la LOTUR constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y de definición de los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o tipo.

2.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo No Urbanizable.

SECCIÓN 1ª.- SUELO URBANO

Artículo 38.- Suelo urbano

1.- El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la LOTUR.

2.- Dentro de esta clase de suelo, se señalan aquellos ámbitos de suelo considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

3.- Las modificaciones puntuales de la ordenación en suelo urbano consolidado que supongan cambios radicales en la ordenación y procesos de renovación urbana puede provocar su consideración como suelo no consolidado.

Artículo 39.- Conversión en suelo urbano

1.- La conversión en suelo urbano del suelo urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

2.- Tras la fecha de incorporación al suelo urbano, podrán admitirse algunos acabados o terminaciones, que en caso de que dependan de la iniciativa particular, deberán garantizarse su ejecución mediante plazos fijados y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.

3.- La fecha de incorporación al suelo urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de su consideración de suelo urbano, bien sea de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

- a) En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el artículo 180.3 del R.G.U. o normativa que lo sustituya.
- b) En los demás sistemas, la de recepción provisional de las obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 40.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado

1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes queda determinado el Suelo Urbano Consolidado que como tal se considera en este Plan.

2.- Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento, su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas Normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular, salvo que la normativa urbanística impida el derribo de la edificación existente.

3.- En el suelo urbano consolidado se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

- Renovación parcial o total de manzanas, o de la edificación.
- Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
- Cambio de uso.
- Reurbanización y mejora.

a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:

- Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitiva de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
- Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos a lo previsto en el presente Plan.

b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:

- En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen

edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.

- Los particulares presentarán el Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.
- En el Suelo Urbano Consolidado de Uso Industrial se podrán efectuar actuaciones de ampliación de la actividad industrial sobre la propia parcela, cumpliendo la normativa que para tal actividad se marca en las presentes Normas y previo Proyecto de Edificación tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, quien podrá establecer las medidas correctoras o limitaciones justificadas que estime oportunas.

Caso de que las referidas ampliaciones supusieran una alteración sustancial del planeamiento, el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación de un Plan Especial.

c) Cambio de uso.

En las presentes Normas se posibilitan los cambio de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presente Normas Urbanísticas.

Una vez aprobada definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.

d) Reurbanización y mejora.

Se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.

Artículo 41.- Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado por la urbanización y Áreas de Planeamiento Remitido (A.P.R.)

1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes queda determinado el Suelo Urbano no consolidado.

2.- En estos suelos la normativa en suelo urbano determina las actuaciones previstas para cada Unidad de Ejecución o Área Homogénea, en que se divide; o bien

remite a su planeamiento de origen, actualmente en ejecución y/o urbanización en las Áreas de Planeamiento Remitido (A.P.R.)

3.- Para el caso que deba efectuarse en estos suelos el proceso de equidistribución se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) En actuaciones sistemáticas que pueden llevarse a cabo coincidiendo con una parcela de propietario único, se efectuarán las acciones urbanizadoras de una manera directa, cuando propiedad y aprovechamiento lo permitan.
- b) Cuando las actuaciones se limitan a la apertura de viales, la actuación se irá desarrollando a medida que los particulares soliciten edificar, cediendo estos el suelo para viales y urbanizándolo en la parte que de su parcela corresponda.

El Ayuntamiento, si lo estima conveniente, podrá ejecutar de forma conjunta la Actuación mediante la declaración de ésta como Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el sistema de cooperación siendo innecesaria la parcelación o por imposición de Contribuciones Especiales.

- c) En el caso en que existan dos o más propiedades para el ejercicio del aprovechamiento, se efectuará previamente, si ello fuera necesario, una tramitación de reparto de cargas y beneficios mediante el correspondiente sistema de gestión.

Artículo 42.- División del Territorio Municipal

1.- El Plan define como Áreas Homogéneas a aquellas zonas que participan de cierta unidad morfológica o funcional.

2.- Las Unidades de Ejecución son espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Por ello, el Ayuntamiento, si lo estima conveniente, podrá proceder a reajustar las delimitaciones propuestas con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, con exposición pública de 15 días, notificación personal a los afectados y resolución motivada del expediente en el ámbito municipal.(art.146 LOTUR).

3.- Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, éste se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.

Artículo 43.- Edificios fuera de ordenación

1.- A los efectos del Artículo 99 de la LOTUR se consideran disconformes con el planeamiento, esto es, Fuera de Ordenación, los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) A los que en virtud de las nuevas alineaciones ocupan suelo destinado a Sistema General o Local viario, zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público u otros usos incompatibles con su mantenimiento y uso actual o futuro, con excepción de las alineaciones denominadas fuera de línea, situación en la que se permitirán realizar en los edificios todo tipo de obras con obligación de ceñirse a la nueva alineación únicamente en el caso en que se produzca su sustitución.
- b) Los que están destinados a usos que resulten incompatibles, con los de las dotaciones públicas generales y locales previstas por el Plan.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneran los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales de Actividades Clasificadas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del Medio Ambiente.
- d) Usos y edificaciones situadas en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional o transitorio específico.
- e) Usos y edificaciones situadas en Sectores del Suelo Urbanizable Delimitado que contravengan la ordenación o resulten incompatibles con el uso global asignado.

2.- El régimen de este tipo de edificios y los efectos de que conservación o reconstrucción serán los indicados en el artículo 99 LOTUR.

3.- No se consideran “fuera de ordenación” a los efectos del presente Plan las instalaciones industriales ó construcciones en suelo no urbanizable a las que específicamente se regule un régimen de tolerancia o transitoriedad para posibilitar su adecuación a la normativa sectorial que les posibilite continuar ejerciendo su actividad durante el tiempo que el Plan así lo considere.

Artículo 44.- Posición de la edificación respecto de la Alineación

1.- Respecto a las alineaciones, las edificaciones podrán estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es coincidente con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrán quedar fuera de la línea respecto a las alineaciones exteriores.

3.- Salvo que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en el artículo anterior, las edificaciones o instalaciones que a la entrada de vigor del presente Plan queden fuera de línea, no se consideran como fuera de ordenación, pero en caso de sustitución de la edificación deberán alinearse conforme al presente Plan; o en caso de ser elementos o instalaciones inadecuadas cuando se afectan obras mayores o de rehabilitación en la parcela estas deberán respetar la nueva alineación.

Artículo 45.- Normas particulares

La normativa particular relativa a Unidades de Ejecución o Unidades Morfológicas, en Suelo Urbano, Sectores, en Suelo Urbanizable delimitado, y Áreas en Suelo Urbanizable no delimitado se recogen en los artículos correspondiente de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN 2ª.- SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 46.- Régimen urbanístico general

1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Lardero incorpora las previsiones normativas de la Ley 10/98, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante, en lo que a actividades y usos del suelo se refiere -artículo 16 LOTUR-. Al amparo de los artículos 17 a 20 de la citada Ley, las limitaciones establecidas en los diferentes regímenes de protección de suelo no urbanizable se consideran mínimas y básicas, pudiendo el presente Plan establecer condiciones de protección superiores para alguna de las categorías de suelo en razón de las específicas características o condiciones de la misma.

2.- Conforme al artículo 3 del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de la Rioja (PEPMAN) la normativa general para la protección de recursos naturales (apartado primero del título II) y la regulación de determinadas actividades que inciden en el medio natural (capítulo segundo del título II) del citado Plan Especial, son de aplicación al suelo no urbanizable del municipio de Lardero, prevaleciendo en todo caso la regulación más restrictiva en caso de existir contradicción entre la normativa del PGOU y del PEPMAN.

3.- Con carácter general, las acciones en el Suelo No Urbanizable estarán sujetas a lo establecido en el artículo 20 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley Estatal 6/98).

- a) Quedan específicamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, (aquellas que su utilización no esté ligada al medio agrícola).
- b) Se prohíbe la parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable.
- c) Cuando surja alguna iniciativa de especial interés municipal o social, debidamente justificada y así declarada como tal por el Pleno municipal, con quórum de mayoría absoluta; y, debidamente tramitada y aprobada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se podrán autorizar construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable sin sujeción a las limitaciones del articulado correspondiente, ni a la de parcela mínima edificable.
- d) Las actividades ganaderas (granjas, corrales, establos, etc..) con sujeción a las distancias y condicionamientos impuestos por la Legislación Sanitaria,

solamente se podrán ubicar a una distancia superior a los 1.000 metros del límite del Suelo Urbano o Urbanizable con uso previsto residencial.

- e) Las actividades Insalubres o Peligrosas, solamente se podrán emplazar a más de 2.000 m. del límite del Suelo Urbano o Urbanizable con uso residencial sin perjuicio de otras limitaciones impuestas por Legislación específica de la actividad a que se refiera.
- f) En las segregaciones y divisiones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.
- g) La determinación específica que deben cumplir todas las actuaciones será la planteada en los artículos correspondientes del presente Título.
- h) Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable y fuera de ordenación en el momento de aprobación de este Plan General de Ordenación Urbana, se consideran consolidadas de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción. No obstante, la reforma o ampliación de los edificios consolidados estarán sujetas al régimen que se determina en la presente Normativa.

4.- Las obras y construcciones que vayan a realizarse dentro de la zona de policía del río Iregua y del resto de los cauces existentes en el término municipal de Lardero (100 m de anchura a ambos lados de un cauce público), deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 9 del RDPH), así como para las actuaciones en el dominio público hidráulico de estos cauces.

Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

- 1) Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el Art. 24 del citado Texto Refundido de Ley de Aguas.
- 2) Las obras que se realicen en zona de policía (100 m) deberán solicitar la preceptiva autorización al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- 3) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de

paso establecida en los Arts. 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

- 4) Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertidos directos o indirectos de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.
- 5) Se necesitará autorización de este Organismo para realizar acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos (100 m desde el cauce), que de acuerdo con la legislación vigente necesiten autorización de los Organismos competentes en materia de regulación de campamentos turísticos, según se establece en el Art. 82 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 47.- Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

Se entiende por Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, los Estudios de Impacto Ambiental recogidos en la Ley 6/2001 de 8 de mayo, o normativa que la sustituya y aplicable a los supuestos contenidos en la misma; y, los Informes Ambientales que se emitirán en todas aquellas actuaciones que determine la presente normativa o en las que el Ayuntamiento considere necesario para autorizar, y cuyo objetivo es asegurar la adecuación ambiental de las actividades o usos que pretende el proyecto sustantivo; y que constarán de las siguientes determinaciones:

- Análisis del proyecto con las diferentes alternativas y su justificación técnica
- Análisis del medio físico del emplazamiento en el que se va a acometer dicha actuación incidiendo especialmente en las características geológicas, edáficas, botánicas, zoológicas y paisajísticas
- Análisis de los impactos previsibles
- Planteamiento de medidas correctoras y compensatorias valoradas económicamente
- Plan de vigilancia ambiental y programa de seguimiento.

El Informe Ambiental podrá ser redactado por el técnico redactor del proyecto; y su tramitación se hará como parte del proyecto sustantivo correspondiendo la aprobación al Ayuntamiento.

Artículo 48.- Condiciones en las que se realizarán los usos no constructivos en suelo no urbanizable

Se consideran actividades no constructivas las previstas en el apartado 1 del artículo 16 de la LOTUR y en la normativa del presente Plan, y deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Podrán ser: Permitidas, autorizables o prohibidas.

b) Se regulan según los artículos 18, 19 y 20 de la LOTUR y las determinaciones establecidas en cada categoría por el presente Plan.

c) Será necesaria la licencia previa municipal, con presentación del oportuno Proyecto Técnico o Memoria de Explotación, sin perjuicio de la preceptiva autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en las acciones sobre el suelo o el subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como explotaciones mineras, extractivas de gravas y arenas, canteras, defensa de ríos y rectificación de cauces, aperturas de pistas y abancalamientos; o, de las autorizaciones de organismos sectorialmente competente.

d) Las actividades no constructivas y actuaciones que a continuación se relacionan deberán someterse para la obtención de la licencia municipal a la previa Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, regulada en la presente normativa:

- Talas de árboles, cuando se eliminen masa forestales para sustituirlas por otro uso o especie, excepto cultivos de choperas.
- Desmontes y aterrazamientos en el interior de espacios que lleven aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes originales superiores al 15% cuando la altura sea mayor de 3 metros y del 30 % con carácter general, o que afecten a una superficie de más de 5.000 m².
- Explotaciones de extracción de gravas, canteras de arcilla y escombreras debiendo incluir el Estudio un Plan de Restauración e Integración Paisajística de la explotación y el ofrecimiento de garantía económica suficiente para su ejecución, garantía que quedará en poder del Ayuntamiento hasta la conclusión de las fases de explotación y restauración del área afectada. El Plan de Restauración contendrá fases detalladas para su ejecución conforme se vaya produciendo la explotación de la gravera, que será igualmente periodizada en fases para evitar un impacto prolongado en el tiempo y, tenderá en lo posible a efectuar la restauración con aporte de escombros evitando así la proliferación de escombreras en el

término municipal. El Estudio referido en el presente apartado será igualmente exigible a las explotaciones en funcionamiento actualmente quien tendrán un plazo de un año para la presentación ante el Ayuntamiento del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y de tres para adecuar su funcionamiento actual a las medidas correctoras derivadas del mismo y de la licencia municipal, en su caso.

- Proyectos de concentración parcelaria y transformaciones en regadío.

e) Como criterio general quedan prohibidas las actividades que impliquen:

- Incremento de la erosión y pérdida de la calidad de los suelos.
- Producción de ruidos o emisión de gases innecesarios.
- Destrucción arbitraria de masas de vegetación.
- Vertidos sólidos y líquidos que puedan contaminar o degradar suelos o acuíferos.
- Destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno.
- Vertido, abandono de objetos, residuos, escombros u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

f) Las acciones y actividades humanas prohibidas o no autorizadas que impliquen consecuencias degradantes para el medio natural serán perseguidas administrativamente por el Ayuntamiento de Lardero.

Artículo 49.- Condiciones en las que se realizarán los usos constructivos en Suelo No Urbanizable

Se consideran actividades y usos constructivos los previstos en el apartado 2 del artículo 16 LOTUR y en la normativa del presente Plan y deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Podrán ser: Permitidas, autorizables o prohibidas.
- b) Se regulan según los artículos 18, 19 y 20 de la LOTUR y las determinaciones establecidas en cada categoría por el presente Plan.
- c) Será necesaria la licencia previa municipal, con presentación del oportuno Proyecto Técnico de construcción, sin perjuicio de la preceptiva autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en los supuestos de viviendas, actividades vinculadas a la carretera y previstas en la ordenación sectorial de éstas, instalaciones de suministro de

carburantes, equipamientos, dotaciones, servicios, actividades industriales e infraestructuras; o, de las autorizaciones de organismos sectorialmente competentes.

- d) El tratamiento urbanístico de las edificaciones en suelo no urbanizable será el previsto en el capítulo IV, del título VIII de la presente normativa.
- e) Las actividades constructivas, proyectos y actuaciones que a continuación se relacionan deberán someterse para la obtención de la licencia de obras a la previa realización de una Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental:
- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado caprino u ovino.
 - Granjas de más de 400 cerdas.
 - Granjas de más de 12.000 aves o 700 conejas.
 - Piscifactorías.
 - Vertederos de residuos de todo tipo.
 - Actuaciones ligadas a la explotación de los recursos mineros, de todo tipo.
 - Bodegas de crianza, cuando no se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen, o grupo reducido de explotaciones vecinas.
 - Parque de Atracciones.
 - Construcciones y edificaciones públicas singulares de todo tipo (sanitario, enseñanza, cultural, etc.).
 - Actuaciones de carácter infraestructural de todo tipo, salvo instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, o de entretenimiento de las mismas.
 - Campings y caravanings de más de 10.000 m².
 - Restaurantes y bares de capacidad superior a 200 plazas.
 - Espectáculos deportivos.
 - Instalaciones deportivas de más de 10.000 m².
- f) Como criterio general queda prohibida la vivienda en suelo no urbanizable si no se encuentra vinculada a una explotación agrícola.

Artículo 50.- Núcleo de población

1.- Concepto de núcleo de población y prohibición.

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales

como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de acceso viario y servicios similares, que son característicos de las áreas urbanas.

No se concederán licencias cuando exista riesgo de formación de núcleo de población

2.- Condiciones objetivas de formación de núcleo de población.

Existe posibilidad de formación de nuevo núcleo de formación cuando se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m.
- b) Que la densidad existente sea igual o superior a 5 viviendas por Ha o cuando en cualquier círculo imaginario de 300 m. de diámetro queden inscritas 10 o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
- c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o mas lotes, cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta o cuando, aún sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
 - Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
 - Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2 m. con independencia de que cuenten con acera.
 - Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas

ellas; de red de saneamiento con recogida única; ó cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o insertaciones en medio de comunicación social, en la que no figure la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la aprobó.

SECCION 3ª.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 51.- Suelo Urbanizable

Este Plan General clasifica como suelo urbanizable el que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la LOTUR, no tiene la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Se establecen dos categorías: suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

- En el suelo urbanizable delimitado este Plan General contienen las siguientes determinaciones:
 - a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.
 - b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
 - c) División del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General en planes parciales especiales, según el caso.
 - d) Densidad máxima de viviendas.
 - e) Disposiciones específicas a las que se condicionan los planes parciales.
 - f) Aprovechamiento medio de cada uno de los sectores, conforme al artículo 59 de la LOTUR.

- En el suelo urbanizable no delimitado se determina:
 - a) Su ámbito.
 - b) Áreas en las que se divide, con expresión de usos dominantes y prohibidos en los distintos ámbitos.
 - c) Intensidades de uso máximas, dotaciones exigibles y sistemas generales a ejecutar.
 - d) Criterios para la posible delimitación de sectores y las condiciones necesarias para incorporarse al desarrollo urbano.

Artículo 52.- Conversión en suelo urbanizable delimitado

1.- La conversión de un terreno en suelo urbanizable delimitado puede producirse mediante la delimitación sectorial de suelo urbanizable no delimitado y la consiguiente revisión del Programa de actuación.

Las revisiones del Programa de actuación tendrán las características siguientes:

- a) Incorporarán preferentemente al suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como urbanizables no delimitados, y de acuerdo con las limitaciones de uso e intensidad para ellos establecidas. La incorporación de terrenos clasificados como no urbanizables requerirán la debida justificación.
- b) Seguirán los criterios generales utilizados para definir la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, salvo que se trate de una revisión del Plan General.
- c) Supondrá la consideración del suelo hasta entonces delimitado como un ámbito ya cerrado a efectos de los mecanismos de reparto del aprovechamiento medio. Cada sector que se delimite en suelo urbanizable no delimitado constituirá un ámbito independiente a efectos del cálculo del aprovechamiento medio.

CAPÍTULO IV.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 53.- Sistemas generales

1.- La estructura general y orgánica del territorio está integrada, además de por los usos globales e instalaciones fundamentales, por los elementos siguientes del proceso urbano, y que constituyen sistemas generales:

- a) Sistemas generales de comunicación.
- b) Espacios libres destinados a zonas verdes
- c) Equipamientos comunitarios.

2.- Sólo en los supuestos concretamente previstos en estas Normas, la alteración de alguno de los sistemas generales o las modificaciones en la intensidad de los usos exigirá la revisión o la modificación del Plan General.

Artículo 54.- Sistemas locales

1.- La estructura orgánica del territorio se complementa con los siguientes elementos determinantes, a escala local, del proceso urbano:

- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres y zonas verdes
- c) Estacionamientos.
- d) Dotaciones comunitarias.

2.- La previsión de estos elementos, designados genéricamente en estas Normas con el nombre de sistemas locales, completa, a nivel local, los sistemas generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente la continuidad de los objetos asignados a los sistemas generales.

Artículo 55.- Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas

1.- La Administración actuante podrá obtener conforme al art. 141 y 51 de la LOTUR el suelo correspondiente a dotaciones públicas de cesión obligatoria, expropiación, u ocupación directa.

2.- En caso de actuaciones en suelo urbano o urbanizable que se deban adelantar a la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renunciar a los derechos de titularidad hasta el momento de la ejecución de la unidad de ejecución en que estén incluidos los terrenos.

3.- Las dotaciones locales incluidas en unidades de ejecución que se ejecuten mediante los sistemas de cooperación, compensación o concesión de obra urbanizadora, se obtendrá con resultado de reparcelaciones o proyectos de compensación y sus derechos se adjudicarán en dichos ámbitos.

Artículo 56.- Titularidad y afectación del suelo

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

2.- La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

Artículo 57.- Sistema general de comunicaciones

1.- El Plan establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su ulterior precisión o desarrollo en detalle de los sistemas generales de comunicación y del entorno de los sistemas.

Artículo 58.- Sistema general viario

1.- El sistema general viario comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal.

2.- Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales. Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establecen por este Plan General las siguientes:

- En suelo urbano las derivadas del uso específico asignado en el Plan.
- En suelo urbanizable delimitado, las indicaciones vinculantes para la redacción del correspondiente plan parcial o especial en el que se incluya.
- En suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado, se establece por este Plan General y por razones de ordenación urbana una franja coincidente con la zona de dominio público más la de servidumbre y conceptuada como "suelo no urbanizable protegido especial de infraestructuras" en la que se establece un régimen específico de incompatibilidad.

Artículo 59.- Sistema general de espacios libres

1.- Se consideran como tales las zonas verdes, tanto parques y jardines como plazas, al servicio del conjunto del municipio.

2.- En las zonas verdes, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias vinculadas al carácter de cada espacio, que no rebasen la ocupación del 10% de su superficie. Su altura máxima será de 10 m. Se admitirá un cuerpo singular de hasta 15 m.

CAPÍTULO V.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 60.- Asignación de usos. Principio General

El presente Plan complementa las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación al propio Plan y a su estrategia de desarrollo de los principios que se expresan en este Capítulo.

Artículo 61.- Usos. Definición

1.- Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una parcela, unidad, sector o ámbito de suelo no urbanizable o en las edificaciones o espacios de actividad económica ubicados en ellos.

2.- Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 62.- Limitaciones en el uso y destino del suelo

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derecho de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación vigente y, en virtud de la misma, en el presente Plan con arreglo a la calificación urbanística del suelo.

Artículo 63.- Clase de usos

1.- A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases de usos:

- a) Por el nivel de asignación:
 - Global o característico
 - Pormenorizados
 - Detallados

Uso Global o característico es el dominante en las Áreas Homogéneas, Unidades de Ejecución, y sectores de Suelo Urbanizable, entendiéndose por tal el que ocupa mayor superficie construida en la actualidad o la ocupará conforme al planeamiento.

Usos pormenorizados son aquellos que se prevén en las distintas Unidades o Sectores.

Usos detallados son aquellos cuyo régimen de permitidos, tolerados o prohibidos, se detalla para cada ámbito del suelo o plantas de la edificación.

- b) Por su idoneidad para los fines de la ordenación, o compatibilidad con el uso global se distinguen los siguientes usos detallados:

Por permitido se entiende el uso establecido en estas Normas.

Por tolerado el que se considera permisible en una determinada proporción. En el caso de que la normativa particular no establezca una proporción concreta distinta, el uso tolerado no deberá asignarse a una superficie superior al 25% de la superficie prevista.

Por prohibido el que, por su incompatibilidad, no se permite en ningún caso.

- c) Por su función:

- 1.- Residencial (R)
- 2.- Productivo (P)
- 3.- Servicios Terciarios. Comercio, Oficinas y usos afines
- 4.- Dotacional (DOT)

Equipamiento Comunitario	Público ó privado	
Educativo	E	e
Socio Cultural	SC	sc
Sanitario Asistencial	SA	sa
Deportivo	D	d
Religioso	R	r
Polivalente	P	p
Administrativo Púb.	PA	
Servicios urbanos	SU	
Servicios Infraestructuras	SI	

5.- Espacios libres y Zonas Verdes

6.- Especial

- a) Almacenes
- b) Servicio de Obras Públicas
- c) Terciario al Servicio de Carretera

d) Actividades productivas de pequeño tamaño relacionadas con el medio natural

7.- Uso Agrario

8.- Uso ganadero

Artículo 64.- Uso Residencial: Definición y clases. Condiciones de las viviendas

1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

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

A) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas y que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- Vivienda unifamiliar: es la que dispone de un acceso independiente. Se identifica mediante la clave RU (Residencial Unifamiliar), y puede responder a las tipologías de Vivienda Unifamiliar Exenta o Vivienda Unifamiliar Adosada, cuya regulación genérica se establece, respectivamente, en la normativa particular correspondiente a las denominadas Áreas Homogéneas RUE y RUA.
- Vivienda plurifamiliar o colectiva: el edificio que comprende diversas viviendas que cuentan con un acceso común desde el exterior. Se identifica mediante la clave RC (Residencial Colectiva), y puede responder a tipologías de Manzana, o Edificación Abierta o en bloque, cuya regulación genérica se establece, respectivamente, en la normativa particular correspondiente a las denominadas Áreas Homogéneas RCM y RCA .

Tanto en tipología de vivienda unifamiliar, RUE y RUA como, en su caso, de vivienda colectiva, RCM y RCA, se considera el uso de espacio libre privado, que se asigna a espacios no edificables asociados al uso residencial. Su regulación se establece en el artículo 111. c, de esta normativa.

B) Residencia comunitaria: Cuando el uso residencial aparece destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidos huéspedes.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados. Cuando excedan de esa superficie les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

3.- Las viviendas cumplirán en general las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa estatal y/o autonómica vigente, así como la normativa sectorial que, en razón de su condición específica, resulte de aplicación.

Artículo 65.- Número máximo de viviendas

No se establece un número máximo de viviendas en suelo urbano y suelo urbanizable. La superficie edificable destinada a uso residencial se expresa en términos de superficie edificable máxima, incluido el posible aprovechamiento bajo cubierta y los vuelos, en las condiciones establecidas al efecto, en el suelo urbano no consolidado (ámbito de las Ues), y en términos de edificabilidad máxima, sometida a una densidad residencial, así mismo máxima, expresada en m²/ Ha., en los sectores de suelo urbanizable destinados a uso residencial.

Artículo 66.- Viviendas de Protección Pública

Las viviendas constituidas en Régimen de Protección Pública estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones estatales y/o autonómicas correspondientes.

Artículo 67.- Dotación de aparcamiento en relación al uso residencial

En toda edificación de nueva planta destinada a uso residencial, se dispondrán plazas de aparcamiento interiores en la siguiente cuantía, en función de tipología y uso:

Residencial colectiva o plurifamiliar: Una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos de uso residencial y una plaza por cada 100 m² construidos de cualquier uso no residencial, excepto garajes.

Residencial unifamiliar: Dos plazas por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de uso no residencial, excepto garajes.

Artículo 68.- Uso Productivo: Definición y clases

Se entiende por uso productivo el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de extracción de primeras materias del suelo ó del subsuelo, su elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

1.- Actividad Industrial Extractiva; es la destinada a la extracción, presentación y primera transformación de los recursos mineros del Suelo o del Subsuelo (arenas, gravas, arcillas, o similares) cuya ubicación está condicionada por la proximidad a las fuentes de extracción.

2.- Producción Industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la guarda o depósito de medios de producción y productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladoras, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público, salvo determinación normativa distinta en virtud de la cual se tolere la exposición y venta vinculada a la actividad productiva.

3.- Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

4.- Actividades compatibles con el uso residencial:

- Pequeños talleres de superficie no superior a 300 m², siempre que cumplan la normativa de Actividades Clasificadas.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.
- Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individuales, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

5.- Actividades insalubres, nocivas o peligrosas de carácter especial. Aquellas que por las características de los procesos de transformación o almacenaje de las

materias primas empleadas y/o productos finales, exijan una condiciones especiales de implantación.

En función de la naturaleza y magnitud de las actividades, y a los efectos de su regulación en el presente Plan, se distinguen tres tipos de instalaciones industriales. Talleres (T), Industria pequeña o ligera (IP) e Industria grande o pesada (IG), a las que, - salvo determinación particular distinta, establecida en Unidades de Ejecución o Sectores- , se vinculan las siguientes condiciones de parcelación:

Talleres	Parcela mínima	300 m ²
	Frente mínimo de parcela	15 m
Industria Pequeña	Parcela mínima	2.000 m ²
	Frente mínimo de parcela	20 m
Industria Grande	Parcela mínima	5.000 m ²
	Frente mínimo de parcela	30 m

Artículo 69.- Aplicación

1.- Las actividades y usos industriales habrán de cumplir la normativa de Actividades Clasificadas que en cada momento resulten de aplicación.

2.- Las condiciones que se señalen para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reforma o reestructuración si así lo exigiera la ley.

Artículo 70.- Actividades compatibles

Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Artículo 71.- Dotación de aparcamiento en relación a uso industrial

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de suelo útil de taller.

Artículo 72.- Ordenación de la carga y descarga

1.- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2.- Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

Artículo 73.- Servicios Terciarios. Comercio, Oficinas y usos afines

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración financiera u otras, seguros, etc...

2.- A los efectos de su pormenorización con el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- A) Hostelería y Hospedaje o residencial eventual: Servicio terciario destinado a proporcionar servicios relacionados con la expedición de bebidas (bares, cafés,...) o la restauración (restaurantes) y/o a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- B) Comercial minorista: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor, integrado en áreas residenciales
- C) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Así mismo, se incluyen oficinas de organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

D) Exposición – venta directa: Servicio terciario destinado a la venta directa de productos en parcela de superficie > 2000m², integrado en polígonos productivos.

E) Garaje: Locales destinados a la estancia regular de vehículos.

Artículo 74.- Uso Dotacional: Definición y clases

1.- Se considera uso dotacional a los efectos de la presente normativa, el vinculado equipamientos, públicos y privados, que hagan posible el desarrollo, educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte,...de los ciudadanos, así como a servicios de carácter administrativo público, servicios urbanos y servicios vinculados a infraestructuras.

2.- El uso dotacional se subdivide, según ello, en:

- a) Equipamientos comunitarios, (indicados gráficamente mediante la notación DOT)
- b) Servicios Urbanos, (SU)
- c) Servicios de Infraestructuras (SI)

Artículo 75.- Usos Dotacionales

1.- Equipamiento Comunitario

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

- Educativo: Destinados a la docencia y formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación. (Notación gráfica E, público y privado)
- Socio Cultural: Destinados a la formación cultural de las personas y su promoción social (Notación gráfica SC y sc)
- Sanitario- Asistencial: Destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, -excluidos servicios que se presten en despachos profesionales,- así como la prestación

de asistencia no específicamente sanitario a las personas, mediante los servicios sociales. (Notación gráfica SA y sa).

- Deportivo (D): Destinados a la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física. Notación gráfica D y d.
- Religioso:: Destinados a la celebración de los diferentes cultos.
- Administrativo Público: Comprende oficinas e instalaciones de la Administración central, autonómica o local, pública. (Notación gráfica PA)

Polivalente: Asignado a espacios en que no se determina un uso dotacional público específico, lo que permite su destino a distintos tipos de equipamiento. (Notación gráfica P y p)

El sistema de equipamientos comunitarios, representado gráficamente en el plano de ordenación correspondiente, comprende las dotaciones, -existentes o propuestas-, más significativas del municipio.

La identificación gráfica de tales equipamientos se hace sin perjuicio de la existencia de otros, públicos o privados, no representados.

Se permite la ampliación de equipamientos -públicos o privados- existentes siempre, que dicha ampliación se justifique en razón del interés público, la pervivencia del uso dotacional y resulte coherente con la ordenación.

Cuando se trate de equipamientos docentes, la ampliación podrá ocupar espacios vacantes del recinto escolar, contribuyendo a conformar, en la medida en que sea posible, la calle o espacio público exterior.

2.- Servicios Urbanos. Quedan englobados bajo esta acepción espacios dotacionales como cementerios, centros o estaciones vinculados a transporte público y espacios análogos.

3.- Servicios Infraestructuras. Comprende elementos como Depósitos, Subestaciones eléctricas e instalaciones análogas, e instalaciones vinculados a las redes de infraestructuras.

Artículo 76.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y en aquellos lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin con posterioridad.

Artículo 77.- Compatibilidad de usos dotacionales

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso global, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación.

Artículo 78.- Sustitución de los usos dotacionales existentes o previstos

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio o en otro lugar.

Artículo 79.- Espacios libres y zonas verdes

Aunque las Zonas Verdes se inscriben en el conjunto de Espacios Libres Públicos, se distinguen, tanto gráficamente como a efectos normativos, zonas verdes y otros espacios públicos.

1.- Usos Públicos

Entre los espacios libres de Uso Público se diferencian los siguientes.

Zonas Verdes

Parques y Jardines: espacios libres de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos, así como, en su caso, a la defensa y conservación de valores paisajísticos, en los que domina el tratamiento de zona verde o área ajardinada.

Plazas: espacios libres de uso público de naturaleza netamente urbana, en que dominan las zonas pavimentadas.

La diferenciación entre parques y jardines y plazas se establece a título meramente indicativo, y, por lo mismo, su diseño y tratamiento material podría variar, de forma justificada, a instancia del Ayuntamiento.

Espacio Público-Viario

Viario Peatonal: constituido por recorridos, espacios y calles de comunicación no rodada.
Viario rodado: Constituido por el conjunto de calles destinadas expresamente a circulación rodada.

Viario de coexistencia: Constituido por calles y espacios en que coexisten tránsito peatonal y rodado en los que se reconoce una prevalencia del peatón sobre el automóvil.

La diferenciación del espacio público viario en tres tipos de espacio participa de carácter indicativo y, por lo mismo, el carácter inicialmente asignado a cada espacio y, consiguientemente, su diseño y tratamiento material, podrían variar, de forma justificada, a instancia del Ayuntamiento.

2.- Usos Privados

Espacio Libre privado: Espacio libre de dominio y uso privado al servicio del uso principal.

Los espacios libres, -públicos o privados-, aparecen regulados en el art. 111 (a, b y c) de esta Normativa.

Artículo 80.- Uso Especial

1.- Son usos no incluidos en los definidos en los artículos precedentes y que tienen una singularidad por su tamaño y situación.

2.- En su caso, la pormenorización de los mismos se realiza en la Normativa Particular, distinguiéndose las siguientes clases:

- a) Almacenes: Almacenamiento de elementos agrícolas o industriales.
- b) Servicio de las Obras Públicas: Es el conjunto de construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de Obras Públicas.
- c) Terciario al Servicio de Carreteras: Es un elemento infraestructural del territorio sobre el que se asientan actividades de apoyo al transporte de mercancías y viajeros por Carretera. Se incluyen actividades como gasolineras, reparación de vehículos, etc.
- d) Actividades productivas de pequeño tamaño, relacionadas con el medio natural, la comarca, etc. que necesiten de una fachada o escaparate para la mejor comercialización de sus producciones.

Artículo 81.- Compatibilidad de usos

En los suelos destinados a usos especiales, además del uso global, será compatible cualquier otro que coadyuve a los fines previstos por el Plan General Municipal para las citadas Áreas, y conforme a las ordenanzas edificatorias del presente Plan.

Artículo 82.- Uso Agrario

Se consideran como tales a las actividades que guardan una relación con la explotación antrópica de los recursos vegetales del suelo y se orientan directamente al cultivo de especies vegetales para la alimentación humana, ganadera o para otros consumos de carácter antrópico (industriales, sanitarios, ornamentales, etc.).

Artículo 83.- Actividades Agrícolas

La actividad agrícola podrá realizarse en la modalidad de agricultura extensiva, agricultura de huerta y viveros o invernaderos. Cada una de dichas modalidades se ejercerá evitando la degradación del suelo y manteniendo los valores agronómicos tradicionales en el mismo.

Artículo 84.- Compatibilidad de Usos

Al igual que en usos precedentes, se podrán autorizar usos complementarios que coadyuden al uso agrícola, conforme a las normas y ordenanzas del presente Plan.

Artículo 85.- Uso Ganadero

Uso Ganadero es el que tiene por objeto la cría o reproducción de las distintas especies de ganado para la obtención de sus productos y subproductos por el hombre, realizada bien mediante un aprovechamiento directo (pasto a diente) de los recursos vegetales por parte del ganado (ganadería extensiva), o bien cuando una parte importante del abastecimiento alimenticio del ganado se realice en forma directa (ganadería semiextensiva), bien mediante un régimen alimenticio intensivo en el que no hay ningún aprovechamiento directo de los recursos vegetales por parte del ganado.

Con carácter general, las instalaciones de las explotaciones pecuarias que puedan autorizar este Plan General Municipal en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales legalmente previstas,

así como el conjunto de normas y leyes sectoriales autonómicas o estatales vigentes que regulan dichas condiciones.

Artículo 86.- Compatibilidad de Usos

Las superficies calificadas para uso ganadero, además de uso global, podrán disponer de cualquier otro que coadyuve a los fines previstos y conforme a las normas y ordenanzas del presente Plan.

TÍTULO CUARTO

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO. CATALOGO

CAPÍTULO I.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 87.- Objeto del Catálogo y Grados de Protección

El objeto del Catálogo y Normativa relativos a Patrimonio Arquitectónico es garantizar la salvaguarda de aquellos edificios cuyo interés histórico, arquitectónico, constructivo, tipológico o ambiental exige una protección individualizada.

En función de dicho interés se establecen tres grados de Protección.

- I Protección Integral
- II Protección Estructural
- III Protección Ambiental

Con carácter general se establece que cualquier obra que se pretenda realizar en un edificio catalogado deberá tramitarse ante el Consejo Superior del Patrimonio Histórico y Artístico de la Rioja.

Si se pretendiera el derribo total o parcial de un edificio catalogado, en el supuesto de que su grado de protección lo permita, siempre se acompañará de un reportaje fotográfico del conjunto del edificio y de sus aspectos o elementos arquitectónicos más interesantes, a efectos de otorgamiento de la correspondiente licencia.

Será preceptivo en todos los casos el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2004 de patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de la Rioja.

Artículo 88.- Principios generales de Intervención, Normas comunes a los distintos grados de Protección y tipos de obras.

1.- Principios de intervención.

- En los edificios catalogados, se harán prevalecer permanencia y rehabilitación sobre cualquier otra determinación del Plan.
- Los edificios protegidos individualmente, no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible

eliminar en orden a su restauración, adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad.

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia, reiterada de un edificio protegido, comportará la obligación de su reconstrucción.

- La determinación de las intervenciones que puedan o deban realizarse en los edificios dependerá del grado de protección que les afecte, la documentación relativa al inmueble recogida en las fichas particulares del catálogo o aportada como información previa a la concesión de licencia de obras y, la inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o, en su caso, por el Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, o los técnicos designados al efecto.

2.- Normas comunes a los distintos grados de protección.

Además de las normas específicas correspondientes a cada grado de protección y las determinaciones que, en su caso se establecen en las fichas particulares que componen el Catálogo, las actuaciones en cualquier edificio protegido respetarán las siguientes normas genéricas:

1. Las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés que hubieran motivado su protección.
2. Se permiten las obras necesarias para la implantación y el mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras.
3. Se permiten las obras necesarias para la conservación de los edificios y su consolidación.
4. Se permiten las obras de restitución, incluyendo el derribo de aquellos añadidos sin valor que, en su caso, se especifiquen en las fichas particulares y la reconstrucción de partes o elementos de valor desaparecidos.
5. En los materiales de acabado de fachadas, cierres de parcela y paramentos interiores, protegidos o que tengan interés, aparte de las obras de conservación, sólo se permite su reposición.
6. En los acabados exteriores de los muros de planta baja se emplearán los mismos materiales que en el resto de la fachada o los similares que

puedan autorizarse. Su tratamiento será acorde con los criterios de composición y materiales del resto de la fachada.

7. Podrán autorizarse las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente sobre evacuación y protección de incendios.
8. Podrá autorizarse la colocación de elementos de mobiliario urbano e instalaciones de servicio público fijados a las fachadas.
9. La protección de los edificios incluye aquellos bienes muebles de interés que se consideren integrados en los mismos, aparezcan o no recogidos en las fichas particulares. Deberán permanecer en su situación original y en ningún caso podrán ser trasladados fuera del edificio sin autorización expresa.
10. En las fachadas de los edificios protegidos se prohíbe: El cierre de balcones y terrazas, y la implantación de antenas, marquesinas y, en general, instalaciones que desvirtúen su imagen.
11. En relación con el uso posible de los edificios protegidos, no se establecen, en principio, restricciones, pero podrán limitarse o excluirse aquellos usos que por su naturaleza conlleven exigencias funcionales incompatibles con la conservación de los valores y elementos de interés que hubieran motivado su catalogación o puedan provocar su deterioro o desaparición.
12. Con objeto de garantizar la protección y respeto de los edificios catalogados en grado I y II, (protección Integral y Estructural), el Ayuntamiento podrá limitar la altura de edificios colindantes en orden a que no supere la altura de coronación de aquellos, o solicitar soluciones arquitectónicas que, sin restar sustancialmente la edificabilidad que corresponda a tales edificios, respondan a la idea de respetar la prevalencia del edificio catalogado en su entorno próximo.

3.- Tipos de obras. Definiciones

A efectos de interpretar de la normativa general o particular de este catálogo, los distintos tipos de obra responderán a las siguientes definiciones:

1. **Conservación:** Mantenimiento de un edificio o elemento en las adecuadas condiciones de estado y utilización.

2. **Consolidación:** Intervención en un edificio para asegurar o reforzar sus elementos estructurales. La consolidación comprende, cuando sea preciso, reponer elementos estructurales.
3. **Restauración:** Técnicas específicas que tienen por objeto devolver un edificio o elemento a su estado original.
4. **Reposición:** Sustitución de partes o elementos de un edificio por otros que tengan características similares a los originales. Podrán autorizarse variantes actuales de los materiales y técnicas primitivos.
5. **Restitución:** Intervención en un edificio para devolverlo, en todo o en parte, a su estado primitivo, incluyendo en esta denominación, los elementos de interés aportados a lo largo de su historia.
6. **Recuperación tipológica:** Intervención en un edificio para restituir la traza o la organización espacial parcialmente perdidas.
7. **Reconstrucción:** Intervención que pretende volver a levantar un edificio o parte de él, desaparecido pero cuyas características se conocen, de manera fiel a su situación original.
8. **Rehabilitación:** Adecuación de un edificio a un uso existente o nuevo pudiendo variar elementos estructurales, espaciales, formales u ornamentales pero manteniendo su traza y estructura general.
9. **Reestructuración:** Alteración, total o parcial, del trazado o la organización espacial de un edificio o elemento.
10. **Vaciado:** Derribo de las estructuras internas horizontales y en su caso verticales de un edificio manteniendo las fachadas. Se considera vaciado, a los efectos de esta normativa, cuando el derribo supera el 50% de la superficie interior.
11. **Demolición:** Derribo de todo o parte de un edificio. Supone la acción humana sobre el edificio y excluye el hundimiento accidental del mismo.
12. **Ampliación:** Realización de obras que supongan un aumento de la superficie construida. Pueden darse tres casos:
 - a) Aumento de la superficie construida sin aumento de volumen.
 - b) Aumento de volumen sin incremento de la ocupación en planta.
 - c) Aumento de volumen sin incremento de la ocupación en planta.

13. **Sustitución:** Cambio de un edificio o parte de él por otro cuyas características pueden ser diferentes del original.

4.- Elementos de interés arquitectónico.

En el caso de edificios no catalogados, pero poseedores de elementos de interés, (puertas en arco de medio punto o adintelado, escudos, fábricas de piedra de interés, etc.), estos elementos, en caso de derribo del edificio, deberán restituirse en la composición general de la nueva construcción, manteniendo su carácter, disposición y funcionalidad.

Artículo 89.- Grado I. Protección Integral

Se asigna a edificios y elementos de excepcional valor arquitectónico o histórico-artístico que constituyen elementos relevantes de la historia de la Ciudad y deben ser conservados básicamente en su integridad, con independencia de su estado físico.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Integral respetarán los siguientes criterios:

- 1.- Los edificios deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.
- 2.- Únicamente se permitirán intervenciones que no afecten a dichos elementos o propicien su recuperación. En virtud de ello, las obras se limitarán a:

La restauración

La reposición de elementos

Modernización y actualización de instalaciones.

Ello no excluye la demolición de elementos añadidos al inmueble, siempre que no participen de interés arquitectónico asociado a estilos arquitectónicos posteriores a su construcción.

- 3.- Si la recuperación del edificio lo justifica, se permitirán obras de modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no afecten a la distribución general ni a la estructura resistente, ni desvirtúen la tipología original del edificio o los valores que justificaron su protección.

4.- Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales, de forma que resulten compatibles con la configuración espacial, estructural y tipológica del edificio protegido.

• **Normas de Actuación en edificios protegidos en Grado I.**

1. Las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés.
2. Sólo con carácter excepcional podrán autorizarse obras de reestructuración parcial para la adaptación del edificio a la normativa vigente de protección de incendios, evacuación, introducción de aparatos elevadores u otras circunstancias similares. En las intervenciones profundas se deberá llevar a cabo la recuperación tipológica de los elementos de interés de la parte afectada.
3. Se prohíbe el vaciado del edificio. Podrán autorizarse derribos parciales con el fin de eliminar añadidos impropios o situaciones incoherentes con los valores del conjunto, en particular si aparecen expresamente requeridos en la ficha particular correspondiente al edificio.
4. Se mantendrán las alineaciones actuales de la edificación excepto en aquellas situaciones en que estén constituidas por partes o elementos sin interés.
5. Se mantendrá la composición de las fachadas y la disposición y tamaño de sus huecos. Podrá autorizarse su recuperación tipológica.
6. La introducción de elementos originales y la recuperación de huecos no existentes deberá quedar adecuadamente documentada y justificada.
7. En el caso de que sea necesario, las carpinterías y rejerías serán repuestas por otras similares a las originales. Excepcionalmente podrá autorizarse la sustitución de alguno de esos elementos cuando no suponga merma de los valores catalogados.
8. Se conservarán o repondrán los revestimientos, elementos constructivos y ornamentales de interés y se aplicará sobre ellos técnicas específicas de restauración. Los materiales a emplear se ajustarán a los existentes en el edificio y la textura y color de sus acabados exteriores serán, en lo posible, similares a los originales.
9. En la consolidación de elementos estructurales deberán utilizarse soluciones constructivas funcionalmente similares a las existentes.

10. Cuando no sea técnicamente posible la ejecución de obras autorizadas manteniendo un elemento catalogado se podrá solicitar permiso para su desmontaje y posterior recolocación con el mismo material, forma y dimensiones que tenía en su origen. Este tipo de obra será siempre excepcional y se exigirán las garantías convenientes para la recuperación de dicho elemento. Cuando se considere imposible su recolocación, primará la conservación del elemento catalogado sobre el régimen de obras autorizado.
11. Se mantendrá la volumetría actual de las cubiertas, excepción hecha de cuerpos y elementos que constituyen añadidos impropios, y se prohíbe la aparición de nuevos volúmenes.

Se mantendrán las pendientes. Se conservarán o repondrán los materiales de la cubierta original. Se conservarán las partes o elementos de interés de la cubierta original. Podrá autorizarse la sustitución de los elementos estructurales de la cubierta sin variar su expresión exterior.
12. Podrán autorizarse cambios en la distribución interior del edificio cuando no afecten a su organización espacial y tipológica.
13. Podrán autorizarse las obras necesarias para mejorar la accesibilidad.
14. Se prohíben las ampliaciones en altura. Podrán autorizarse, de manera excepcional, las ampliaciones en planta.
15. La renovación de las instalaciones y la introducción de nuevas tecnologías será cuidadosa en orden a no desvirtuar los valores del edificio, evitando la sumisión del edificio a su implantación.

Artículo 90.- Grado II. Protección Estructural

Se asigna a aquellos edificios de interés que participan de especial valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Estructural se regirán por las siguientes normas:

- 1.- Los edificios deben conservar los valores y elementos estructurales que justifican su protección permitiéndose en ellos cuantas obras contribuyan a consolidar o restablecer la tipología original del edificio, cuando ésta hubiera sido alterada.

2.- Las obras permitidas se limitarán a:

La restauración

La reposición de elementos

Cambios de tabiquería derivados de reordenación interior que no afecten a su estructura portante y valores tipológicos.

Modernización y actualización de instalaciones.

No se permitirán añadidos salvo que resulten imprescindibles para la reutilización del edificio.

3.- Si la recuperación funcional del edificio lo justifica, en particular si se destinara a un uso dotacional, se permitirán reformas y ampliaciones siempre que no contravengan valores estructurales. En todo caso, se mantendrá íntegramente la fachada, dimensiones de huecos, materiales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones primitivas en el caso de que hubieran sido alteradas.

4.- Se admiten aquellos usos que resulten compatibles con los valores de naturaleza estructural que justifican la protección del edificio.

• **Normas de Actuación en edificios protegidos en Grado II.**

1. Las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés.
2. Salvo que se indique otra cosa en este artículo o en la normativa particular, las obras permitidas o autorizables en los edificios de grado I serán también permitidas o autorizables en los mismos términos en los edificios de grado II. Se prohíbe la reestructuración total.
3. Se prohíbe el vaciado interior del edificio. Podrán autorizarse derribos parciales, en particular si aparecen requeridos en la ficha particular correspondiente al edificio.
4. Se mantendrán las alineaciones actuales excepto en las partes afectadas por reestructuraciones parciales o ampliaciones autorizadas y en los casos en que fuera necesario el derribo de elementos sin interés o añadidos impropios.
5. En las reestructuraciones parciales se llevará a cabo la recuperación tipológica del edificio y de los elementos de interés de la parte afectada.

6. Se mantendrá la composición de las fachadas y la disposición y tamaño de sus huecos. Podrán autorizarse pequeñas modificaciones cuando no afecten a los elementos de interés.
7. Podrá autorizarse la sustitución de las carpinterías y rejerías cuando resulten acordes con las fachadas catalogadas y no resulten incompatibles por su diseño, material, textura o color.
8. Se conservarán o repondrán los revestimientos y elementos constructivos u ornamentales de interés y se integrarán en la rehabilitación general del edificio. Podrá autorizarse su sustitución.
9. Podrán autorizarse las ampliaciones tanto en planta como en altura. Se prohíben las ampliaciones en altura que afecten a los elementos de interés del edificio.
10. Se mantendrá la volumetría actual de las cubiertas pudiendo autorizarse, de manera excepcional, la aparición de nuevos volúmenes.
11. Se conservarán o repondrán los materiales de la cubierta. Podrá autorizarse su sustitución.
12. Se permite la sustitución de elementos estructurales del edificio.
13. Se permiten los cambios de distribución interior.
14. La renovación de las instalaciones, la introducción de nuevas tecnologías y la mejora de la accesibilidad y evacuación del edificio se someterá a la conservación de los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés.

Artículo 91.- Grado III. Protección Ambiental

Se asigna a cuantos edificios, elementos y conjuntos participan de las invariantes constructivas y materiales que caracterizan la arquitectura tradicional del Casco Antiguo y contribuyen a conformar la escena urbana.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Ambiental se regirán por las normas siguientes:

- 1.- Se permitirán obras de reforma interior, de conservación y mejora, siempre que no se alteren los valores volumétricos tipológicos y ambientales que han motivado su protección.

- 2.- Se permitirá un vaciado interior si no conlleva la desaparición de elementos tipológicamente valiosos, pero en ningún caso la demolición de la fachada, que podrá, no obstante, ser objeto de adecuación constructiva y compositiva en orden a recuperación de valores ambientales.
- 3.- En todo caso los proyecto de derribos interiores y, en su caso, modificación de fachadas, deberá ser objeto de proyecto específico y solicitarse, con carácter previo o complementario a la presentación del proyecto de ejecución correspondiente a la renovación arquitectónica interior.
- 4.- Se permiten aquellos usos que resulten compatibles con los valores de naturaleza ambiental, que justifican la protección del edificio, considerándose como especialmente apropiado a estos inmuebles el uso residencial.

- **Normas de Actuación en edificios protegidos en Grado III.**

1. Todas las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés, en particular su fachada.
2. Salvo que se indique otra cosa en este artículo o en la normativa particular, las obras permitidas o autorizables en los edificios de grado I y II serán también permitidas o autorizables en los mismos términos en los edificios de grado III. Podrá autorizarse el vaciado del edificio.
3. Cuando se planteen obras de rehabilitación o reestructuración, podrá condicionarse su autorización a la ejecución de las obras o demoliciones necesarias para la conservación o restitución morfológica de los elementos catalogados.
4. Se permiten las ampliaciones en planta siempre que no afecten negativamente a las fachadas catalogadas y a otros elementos de interés. Podrán autorizarse las ampliaciones en altura.
5. Se mantendrá la composición de sus fachadas y la disposición y tamaño de sus huecos. Podrán autorizarse pequeñas modificaciones cuando no afecten a los elementos de interés.
6. En los edificios donde se catalogan elementos interiores: escaleras, portales, locales de planta baja, sótanos, etc., la intervención los integrará en el conjunto.
7. El tratamiento exterior de la planta baja será acorde con los criterios de composición y materiales del resto de la fachada, pudiendo autorizarse el uso de otros materiales y diseños que no afecten a los valores catalogados.

Artículo 92.- Relación de Edificios y elementos Protegidos

Nº	EDIFICIO	PROTECCIÓN
1	Iglesia de San Pedro	I. Integral
2	Basílica de San Marcial	I. Integral
3	Crucero	I. Integral
4	Casa palacio en c/ Eduardo González, 13	II Estructural
5	Casa en c/ Eduardo González, 15	III Ambiental
6	Casa palacio en c/ Eduardo González, 2	III Ambiental
7	Casa en travesía de Gallarza, 19	III Ambiental
8	Casa en c/ Soldevilla, 6	III Ambiental

Las fichas de Normativa Particular correspondientes a los edificios catalogados, se ofrecen como Anexo I de este Título.

Elementos de Interés arquitectónico.

Con independencia de que cualquier elemento de interés arquitectónico deba de ser conservado y, en su caso, restituido en la composición general de una nueva construcción, serán objeto de protección específica los dinteles de piedra e impostas de los accesos de Planta Baja de los números 7 de la Calle Eduardo González Gallarza, y 51 y 53 de la Avenida de Entrena.

Se adjuntan fichas con documentación fotográfica.

CAPÍTULO II.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 93.- Objeto

El objeto de esta normativa es garantizar la protección de los yacimientos y bienes de interés arqueológico y paleontológico del municipio de Lardero.

Artículo 94.- Grados de Protección

Se establecen los grados de protección asignados en el Inventario Arqueológico y Paleontológico de Lardero, del Programa Arqueológico Conservación del Patrimonio Histórico Artístico.

Artículo 95.- Régimen de Actuación

La delimitación y protección de los yacimientos y bienes establecidas en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Lardero.

En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio en virtud del art. 43 de la Ley de Patrimonio Histórico Español. LPHE.

En cualquier caso, en cuanto afecte al seguimiento arqueológico, se estará a lo dispuesto en la legislación, estatal o autonómica, vigente.

Artículo 96.- Listado de yacimientos y grado de protección

Se ofrecen en el Catálogo anexo de Yacimientos arqueológicos y paleontológicos, en el que se establecen los grados de protección y las observaciones recogidas en el Inventario Arqueológico y Paleontológico.

Artículo 97.- Normativa Particular

Las fichas de Normativa Particular correspondientes a los Yacimientos protegidos, se ofrecen como Anexo II de este Título.

TÍTULO QUINTO

NORMAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 98.- Aplicación

1. Las normas recogidas en el presente Título regulan con carácter general las intervenciones relativas a usos y edificación en suelo urbano y se complementan con las determinaciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

Se aplicarán tanto al suelo clasificado como urbano, cuya delimitación gráfica se ofrece en los planos de ordenación, como al suelo urbanizable que se incorpore al proceso urbano.

2. Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante planes especiales o estudios de detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

3. Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como la modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al artículo 187 de la LOTUR, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior y se les aplica por tanto el régimen establecido en el artículo 99 de la LOTUR los edificios e instalaciones consideradas expresamente fuera de ordenación.

4. En supuestos de contradicción, la presente normativa prevalece respecto a la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

5. Las obras y construcciones que vayan a realizarse dentro de la zona de policía del Río Iregua y del resto de los cauces existentes en el término municipal de Lardero, (100 m de anchura a ambos lados de un cauce público), deberán solicitar la

preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 9 del RDPH), así como para las actuaciones en el dominio público hidráulico de estos cauces.

Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

- 1) Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el Art. 24 del citado Texto Refundido de Ley de Aguas.
- 2) Las obras que se realicen en zona de policía (100 m) deberán solicitar la preceptiva autorización al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- 3) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los Arts. 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.
- 4) Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertidos directos o indirectos de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.
- 5) Se necesitará autorización de este Organismo para realizar acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos (100 m desde el cauce), que de acuerdo con la legislación vigente necesiten autorización de los Organismos competentes en materia de regulación de campamentos turísticos, según se establece en el Art. 82 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

6. Vías Pecuarias.

- a) Cuando las actuaciones afecten a una vía pecuaria, se mantendrá en todo momento su carácter de camino rural no permitiéndose su urbanización mediante pavimentos superficiales urbanos (asfaltados, hormigonados, aceras, etc.).
- b) En el supuesto de que sea necesaria su urbanización por pasar a formar parte de los viales de comunicación del núcleo se deberá recomponer de forma

más o menos paralela, y través de la correspondiente modificación del trazado, una nueva vía pecuaria sin urbanizar o resuelta con un grado de urbanización acorde con su naturaleza, en orden a asegurar su continuidad, integrando si fuera posible su nuevo trazado en el ámbito de espacios libres o parques públicos previstos en la ordenación.

7.- Determinaciones de carácter medio ambiental.

Mejora de las condiciones climáticas urbanas

Zonas Verdes y Arbolado.

Se fomentará la creación de zonas verdes, masas y alineaciones arboladas, en los espacios libres, públicos o privados, resultantes de la ordenación.

En el diseño y tratamiento de tales espacios libres dominarán las superficies ajardinadas frente a las pavimentadas, salvo en aquellos ámbitos en los que por razones funcionales pueda justificarse que domine la pavimentación. Con objeto de incorporar arbolado al sistema viario, se diseñarán aceras y, en general, espacios peatonales, de dimensión suficiente, cuando menos en las condiciones establecidas al efecto en la Ordenanza de Urbanización.

Permeabilización de Suelos.

En las plazas y áreas peatonales pavimentadas, como, por lo demás, en vías de tráfico, con objeto de minimizar la incidencia de la urbanización en los sistemas de evacuación de aguas pluviales, se recomienda la adopción de pavimentos porosos y soluciones filtrantes, de acuerdo a lo establecido con carácter general en la Ordenanza de Urbanización, salvo que el análisis de las condiciones del subsuelo y situación del nivel freático aconseje otra cosa.

Conservación de vegetación y arbolado.

En la medida en que sea posible su integración en la nueva ordenación, se conservarán e incorporarán a los espacios libres y zonas verdes previstas en la misma, la vegetación y arbolado de interés presente en cada ámbito.

Medidas para disminuir las emisiones a la atmósfera

Eficiencia energética y emisiones a la atmósfera.

Los niveles de emisión de la edificación, de uso residencial o productivo, a la atmósfera no superarán los límites que en cada momento establezca la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Con objeto de reducir las necesidades y consumo energético de la edificación y, consiguientemente, las emisiones de la misma a la atmósfera, se procurará una

concepción y diseño energéticamente eficientes de los edificios que, en cualquier caso, verificarán las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación. Se recomienda la incorporación de soluciones y técnicas de bioclimatismo que contribuyan a reducir la demanda energética y, consiguientemente, las emisiones.

Medidas para disminuir la contaminación lumínica

Los proyectos de urbanización que se redacten para cada ámbito cumplirán las medidas establecidas con carácter general en el artículo de las Ordenanzas de Urbanización en que se regulan las condiciones del Alumbrado Público, al objeto de disminuir la contaminación lumínica y reducir el consumo eléctrico.

Medidas para el Ahorro energético.

Los proyectos y obras de Urbanización y edificación, tal como resulta preceptivo, estarán a lo dispuesto en cada caso en el Código Técnico de la Edificación.

Definición de zonas de acopio

La ubicación de acopios derivados del desarrollo del Plan General no se realizará en aquellos lugares que puedan ser zona de recarga de acuíferos, o en los que, por infiltración, pudiera originarse contaminación de las aguas superficiales o alteración de la red de drenaje

Seguimiento arqueológico

Se estará a lo dispuesto en los artículos 94 y 95 de la Normativa urbanística General, en que se regula la protección arqueológica, se faculta al Ayuntamiento para ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio, y se remite a lo dispuesto en la legislación estatal o autonómica que resulte de aplicación.

CAPÍTULO II.- DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 99.- Parcela edificable

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas, en su caso, para cada zona o uso. En relación con ello, será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.

Salvo en supuestos de parcelas y/o edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, que no aparezcan expresamente declaradas fuera de ordenación, o determinación distinta establecida expresamente en la Normativa Particular correspondiente a Áreas Homogéneas, Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano o Sectores de suelo urbanizable delimitado, se establecen con carácter genérico, las siguientes dimensiones mínimas:

USO	AREA HOMOGENEA	SUBAREA	PARCELA MINIMA		RETRANQUEOS MINIMOS		
			SUPERFICIE MINIMA	FRENTE MINIMO	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
Residencial	Residencial Colectiva RC	RCM	150 m ²	10 m	no	no	--
		RCA	300	15	3(3)	4(3)	
	Residencial unifamiliar RU	RU A	150 (1)	5	5	--	3
		RU E	400	15	5	3(2)	3(2)
		RUE 1	1.600				
	Casco Antiguo CA		60	5	no	no	--
Productivo	Bodegas		60	4,50	--	--	--
	Industrial	PI-1(APR) (4)	300	15	3	3 (2)	3 (2)
		PI-2(APR) (4)	300	15	3	3 (2)	3 (2)
		PI-3	2.000	20	3	3 (2)	3 (2)

- (1) Superficie correspondiente a la parcela de cualquiera de las viviendas de una agrupación, salvo que en ésta no exista suelo libre privado propio de cada vivienda sino exclusivamente mancomunado, supuesto en el que la superficie mínima correspondiente a parcela-vivienda podrá ser de 90 m².
- (2) Salvo acuerdos entre propietarios colindantes.
- (3) Ver condiciones establecidas en ficha de Subárea RC/A
- (4) Salvo determinaciones distintas establecidas en el planeamiento origen.

Artículo 100.- Alineaciones

1.- Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación expresándose si resultan obligadas o máximas.

2.- Salvo que se determine otra cosa, las alineaciones exteriores de la edificación coincidirán con las alineaciones oficiales y serán vinculantes, requiriendo su alteración la tramitación de la figura de planeamiento que corresponda, en razón de la naturaleza de la alineación que se pretenda modificar.

3.- En la planta baja se permite el retranqueo de la alineación exterior en los siguientes supuestos.

- a) Formación de soportales de uso público, siempre que del retranqueo resulte un frente continuo y completo de fachada entre dos calles. La profundidad del retranqueo será constante y no inferior a 3,00 mts.
- b) Formación de pasajes peatonales y pasos rodados siempre que su anchura no sea inferior a 3 y 5 metros respectivamente.
- c) Retranqueos coincidentes con accesos a portales o locales comerciales.
- d) Formación de espacios de espera horizontal exigidos en el acceso rodado a garajes.
- e) Otros supuestos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, en orden a facilitar la creación de plantas diáfanas accesibles al público, en general, o al uso comunitario.

Artículo 101.- Alturas de la Edificación

1.- La altura de la edificación aparece determinada gráficamente en planos, expresada en número de plantas, o se regula de forma diferenciada por áreas homogéneas ó en función de la anchura de la calle o espacio a que la edificación de frente.

2.- En cualquier caso, la altura de la edificación expresada en metros, no excederá de la resultante de aplicar a la planta baja una altura de 4,50 metros, medida desde la rasante exterior a la cara inferior del forjado techo de dicha planta, (incluida por tanto, en su caso, en esa medida, la altura que pueda emerger sobre la rasante exterior la planta de sótano), y de 3 metros a cada una de las plantas de piso previstas en la ordenación.

Las alturas libres de cada una de las plantas, medidas entre pavimento y techo, acabados, se ajustarán a las limitaciones siguientes.

Plantas	Alturas libres	Altura s/rasante	
	Mínima	Máxima	Mínima
Sótanos y semisótanos	2,20	1,20	
Planta baja	3,00	4,50	3,00
Plantas de piso	2,50		---

Estas limitaciones se refieren a edificación cuyo uso global sea el residencial, no afectando a edificios destinados a usos industriales, comerciales o dotacionales.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie no superior al 30% de la útil de la habitación.

3.- Entreplantas.

En las plantas bajas no destinadas a vivienda, se permite la construcción de entreplantas en las siguientes condiciones .

Su superficie no excederá del 50% de la superficie del local.

Su altura libre no será inferior a 2,10 mts., en tanto la altura libre del espacio inferior bajo su forjado no será inferior a 2,20 mts.

Su espacio formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma. Deberá quedar retranqueada de la fachada una distancia no inferior a 3 mts.

La superficie de la entreplanta computará a efectos de edificabilidad.

4.- Aticos

Se entiende por ático la planta situada sobre la altura de cornisa, que dispone de fachada retranqueada respecto de la alineación general anterior o posterior del edificio, en la que se abren huecos verticales de iluminación y ventilación, y, en su caso, acceso a terraza.

Salvo que en la normativa particular del Plan o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen se determine otra cosa, no tiene la consideración de planta de piso, en relación con la regulación de la altura máxima expresada en número de

plantas, y podrá ser construída, con carácter general, tanto en suelo urbano como urbanizable, sobre la última planta de piso establecida en la ordenación, en las condiciones funcionales y dimensionales establecidas al efecto en la normativa en que se regula el aprovechamiento bajo cubierta.

5.- Aprovechamiento Bajo Cubierta.

Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, - considerado como tal el situado sobre el forjado techo de la última planta de piso edificada,- con destino a instalaciones del edificio, almacenes o uso residencial.

En el supuesto de que se destine a vivienda, la superficie no excederá del 50% de la correspondiente a la última planta edificable, excluidos los posibles vuelos de esa planta, y su aprovechamiento computará a efectos de edificabilidad.

La superficie destinada a uso residencial podrá, indistintamente, estar vinculada a la vivienda de la planta inferior o constituir una vivienda autónoma. En cualquier caso, la habilitación del espacio bajo cubierta para cualquiera de los usos citados respetará las condiciones volumétricas y constructivas establecidas al efecto en las ordenanzas de edificación.

Artículo 102.- Vuelos

Salvo determinación particular distinta, y a excepción del Casco Antiguo, ámbito en el que son objeto de regulación específica, los vuelos cumplirán las condiciones establecidas al efecto en el artículo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación, y computarán en los términos establecidos al efecto, en función de su condición de espacios cerrados o abiertos.

Artículo 103.- Medianerías

1.- Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada.

2.- Si la medianera o línea de separación de dos solares contiguos no fuera normal a la línea de fachada y formara con ella un ángulo inferior a 25º, se procurará una regularización previa a la edificación entre propiedades colindantes.

3.- En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Artículo 104.- Fondo edificable

El fondo edificable aparece definido gráficamente en los planos de ordenación, o se regula de forma genérica para cada una de las áreas homogéneas que se han diferenciado en suelo urbano.

Artículo 105.- Normas comunes a todas las Unidades y Áreas Homogéneas

1. El presente artículo se refiere al ámbito de todas las Áreas Homogéneas y Unidades de Ejecución del suelo urbano y se establecen sin perjuicio de la fijación de normativa particular distinta en alguna de ellas.
2. Determinaciones relativas a la gestión.
Proyecto de Urbanización: el Proyecto de Urbanización de las Unidades de ejecución, se redactará para todo el ámbito de la unidad e incorporará cuantas obras e instalaciones sean necesarias para el correcto funcionamiento de la Unidad, aún cuando afecten a ámbitos exteriores a la misma.

Fases de Urbanización: El Proyecto de Urbanización podrá establecer fases de ejecución de la urbanización relacionadas con las posibles fases de construcción de la edificación, al objeto de racionalizar el proceso constructivo, evitar el deterioro de los elementos de urbanización y hacer posible el funcionamiento autónomo de los edificios, aun cuando no hayan concluido las obras de urbanización del conjunto de la unidad de ejecución.

Cargas de Urbanización: El sistema de comunicaciones, tanto rodado como peatonal y sus zonas de protección, y el sistema de espacios libres en el que se incluyen los parques y zonas verdes o la adaptación de los elementos de urbanización, previstos en el ámbito de la unidad, se consideran sistemas locales y su construcción correrá a cargo de los propietarios afectados, Así mismo correrá a cargo de los propietarios afectados la construcción de los servicios de infraestructuras necesarios para el correcto funcionamiento de la Unidad, o la reforma de los existentes, independientemente de que hayan de emplazarse dentro o fuera de su delimitación.

Deber de urbanizar: En el caso de que mediante la presentación de las garantías reglamentarias, relativas a la totalidad de las obras previstas, se asegure la ejecución simultánea e las obras de urbanización no realizadas y la edificación, podrá considerarse cumplido el deber de urbanizar.

3. Determinaciones funcionales.

Régimen de tolerancia de usos: La superficie construida destinada a cada uno de los usos considerados como tolerados no superará el 25% de la superficie construida total de la planta en que se sitúe, salvo que se especifique disposición contraria en la normativa particular.

El Ayuntamiento podrá autorizar actividades de servicios (academias, oficinas y similares) en las plantas destinadas a usos residenciales.

Condiciones de uso de las parcelas libres privadas: Sobre las parcelas privadas se permiten actividades de ocio y esparcimiento, deportivas y agrícolas de ocio, No se permite la construcción de porches de obra. Podrán preverse áreas para acceso y estacionamiento de vehículos. La instalación de barbacoas deberá separarse un mínimo de 4 mt. respecto de los límites de la parcela.

Si alguno de estos usos genera volumen , computará a efectos de edificabilidad, de acuerdo con las condiciones establecidas al efecto en ordenanzas, en función de su condición de volumen abierto o cerrado.

Condiciones de tratamiento y usos del espacio público: Sobre el suelo destinado a zonas verdes, espacios libres, jardines, parques o zonas deportivas, de expansión o de recreo, deberá preverse la plantación de especies arbustivas y de arbolado atendiendo a criterios paisajísticos y ambientales. Así mismo, deberán preverse allí donde sea necesario, recorridos peatonales, zonas complementarias de estancia y parques infantiles.

El diseño de los sistemas viario y peatonal desarrollará las especificaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan:

- El diseño de los sistemas viario y peatonal desarrollará las especificaciones contenidas en la documentación gráfica.
- Los aparcamientos exigibles fuera del espacio público, esto es, en el interior de la edificación, aparecen regulados en el artículo 67 de la presente Normativa.
- Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta en las condiciones establecidas al efecto en el artículo 101 de esta normativa y el artículo 59 de las Ordenanzas de Edificación.

- Deberán respetarse las siguientes alturas máximas respecto del terreno en contacto con la edificación.

	1 planta (PB) mt.	2 plantas (PB+1) mt.	3 plantas (PB+2) mt.	4 plantas (PB+3) mt.	5 plantas (PB+4) mt.
Cara inferior del forjado-techo de la última planta	4,50	7,50	10,50	13,50	16,50
Punto superior de la cumbre	8,00	11,00	14,00	17,00	20,00

La altura, expresada en metros, de edificios cuya altura exceda de 5 plantas, se calculará a razón de 3,00 mts., más, por cada planta de piso

Si la fachada correspondiente al espacio bajo cubierta se retranquease respecto a la fachada general del edificio, salvo que en la normativa particular de cada Unidad se establezca otra cosa, ese retranqueo no será inferior a 3 mt.

Sótano: El aprovechamiento del sótano no computará a efectos de superficie construida.

En el sótano se consideran usos permitidos aquellos que no conlleven la permanencia continuada de personas y, en cualquier caso, resulten permitidos por la legislación y normativas sectoriales que resulten de aplicación.

4. Determinaciones formales.

Alineaciones: Los edificios y los cerramientos respetarán las alineaciones máximas, oficiales y de la edificación representadas en la documentación gráfica.

En el caso de que el sótano sobresalga en altura de las rasantes oficiales o del terreno en contacto con la edificación, su perímetro no superará las alineaciones de la edificación, salvo que aparezcan grafiada la parcela edificable, en cuyo caso, el sótano podrá sobresalir en el ámbito de dicha

parcela edificable siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación.

Parcelación: La parcelación representada en la documentación gráfica será vinculante en las Unidades correspondientes al suelo clasificado como urbano. No obstante, se permite la fusión de parcelas completas.

Urbanización interior: El proyecto de urbanización interior, en el que deberá incluirse el cierre entre las parcelas privadas, deberá presentarse simultáneamente al proyecto de edificación correspondiente y su ejecución será simultánea a la construcción de los edificios.

La urbanización interior correspondiente a las parcelas libres de uso privado deberán respetar las condiciones altimétricas de la topografía actual, no pudiéndose modificar las rasantes existentes en una altura superior a 1,00 metro, no excepción hecha de las excavaciones necesarias para dar acceso a la planta de sótano de los edificios, o construcción de piscinas o patios ingleses.

Elementos complementarios: Podrá concederse licencia de obra de pequeños elementos complementarios en las parcelas libres privadas (barbacoas, casetas de perro, pérgolas, y similares), siempre que no supongan superficie construida adicional y cumplan las determinaciones de las Ordenanzas incorporadas al presente Plan Municipal y normativa de otro rango que resulte de aplicación.

Normas de diseño: En el caso de que exista parcela libre privada y la alineación de la edificación coincida con la alineación oficial, el tratamiento de la fachada del edificio guardará relación con el diseño del cierre de la parcela.

Se exige la presentación y aprobación de un anteproyecto o proyecto unitario para cada cuerpo edificado continuo, suscrito por el conjunto de propietarios afectados en cada caso, al objeto de garantizar una solución arquitectónica unitaria en relación con el diseño de los garajes, fachadas, tratamiento de la cubierta, materiales, etc.

CAPÍTULO III.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION 1ª: AREAS HOMOGENEAS. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 106.- Áreas Homogéneas y Unidades Morfológicas.

1.- DEFINICION

A los efectos de ésta normativa se definen como Áreas Homogéneas aquellos ámbitos que participan de cierta unidad funcional y/o tipológica y en función de ello, son objeto de regulación específica.

Se consideran Unidades Morfológicas las manzanas o zonas formalmente diferenciadas de la ordenación en los que la edificación existente o posible en su ámbito participa de cierta unidad funcional y/o tipológica y, en razón de ello, se asocian a alguna de las áreas homogéneas definidas.

Los usos y la edificación en el ámbito de cada unidad morfológica vienen regulados por las disposiciones genéricas correspondientes al Área Homogénea a que pertenezca y, en su caso, por las determinaciones específicas de la figura de planeamiento en que se hubiera apoyado su desarrollo, (Áreas de Planeamiento Remitido). En Áreas destinadas a vivienda colectiva (RC), se admiten desarrollos tipológicos de vivienda unifamiliar, (RU), siempre que se integren en la ordenación, y, en el mismo sentido, en Áreas destinadas a vivienda unifamiliar adosada (RU/A), se admiten desarrollos de vivienda unifamiliar exenta (RU/E)

2.- AREAS HOMOGENEAS DELIMITADAS

En razón de su homogeneidad funcional y las características tipológicas de la edificación, existente o posible, dominante en su ámbito, se definen las siguientes áreas homogéneas en suelo urbano.

Área Homogénea Residencial Colectiva Casco antiguo CA

Área Homogénea Residencial Colectiva en manzana RC/M

Área Homogénea Residencial Colectiva en Edificación Abierta RC/A

Área Homogénea Residencial Unifamiliar Adosada RU/A

Área Residencial Unifamiliar Exenta o páreada RU/E

Área Homogénea Productivo Industrial PI

Área Homogénea Bodegas

Área Homogénea Equipamiento DOT

3.- AMBITO

El ámbito de las Áreas Homogéneas aparece definido en los planos de ordenación mediante delimitación gráfica ó notación expresa grafiada sobre cada una de las unidades morfológicas y/o parcelas.

Si alguna zona o unidad de la ordenación no apareciera incluida o asociada a un Área Homogénea, le serán de aplicación con carácter general las normas que correspondan a las tipologías dominantes que existan o puedan emplazarse en su ámbito.

La adscripción de una determinada unidad a un Área Homogénea, en razón del uso y tipología dominante en su ámbito, no excluye la existencia en la misma de usos y edificios que por su tipología, pertenecen en rigor, a un área distinta. Por lo mismo, y con independencia de su inclusión o adscripción a un área homogénea le serán de aplicación las determinaciones propias del área a que procedería adscribirlos en razón de su tipología.

4.- NATURALEZA DE LAS ACTUACIONES

Las Áreas Homogéneas se definen con independencia del carácter sistemático o asistemático de las actuaciones previstas o posibles en sus ámbitos. En razón de ello, aunque gráficamente la notación relativa a cada Área Homogénea se establece en el ámbito del suelo urbano consolidado o en desarrollo, en las fichas correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan, se precisa el Área Homogénea a la que, en razón de la ordenación y tipología previstas, en su ámbito, queda adscrita la edificación posible en la unidad. En el mismo sentido, en cada sector de suelo urbanizable delimitado, serían de aplicación las condiciones del Área Homogénea que resulte de aplicación en razón del uso global y tipología(s) asociados al mismo.

Con independencia de las Unidades de Ejecución delimitadas, y de acuerdo con la LOTUR y lo establecido al efecto en el capítulo V de este título, relativo a Unidades de Ejecución, en aquellas zonas de suelo urbano en que el desarrollo de la ordenación lo requiera, en orden a hacer posible la equidistribución de aprovechamientos y cargas urbanísticas, se delimitarán Unidades de Ejecución con carácter previo a cualquier actuación

Artículo 107.- Áreas de Planeamiento Remitido.

En las áreas generadas por figuras de planeamiento de desarrollo, -trátense de Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle-, se respetarán las determinaciones establecidas en dicho planeamiento de origen, salvo que el Plan General estableciera expresamente otras distintas, y, en cuanto no resulte contradictorio con tales determinaciones, las normas establecidas con carácter genérico para el Área Homogénea a la que la unidad o ámbito de que se trate venga adscrito.

Las Áreas de Planeamiento Remitido delimitadas gráficamente como APP, son las siguientes:

- APP1 Correspondiente al ámbito del Plan Parcial SAPUR1 de NNSS
- APP2 Correspondiente al ámbito del Plan Parcial SAPUT1 de NN.SS.
- APP3 Correspondiente al ámbito del Plan Parcial “Villa Patro”
- APP4 Correspondiente al ámbito del Plan Parcial “La Variante”
- APP5 Correspondiente al ámbito del Plan Parcial “Cerámicas”

Se adjuntan como Anexo Planos y Normativa de los correspondientes Planes Parciales.

SECCION 2ª. AREAS HOMOGENEAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 108.- Áreas Homogéneas de Uso Residencial

En el ámbito de suelo urbano cuyo uso global o característico es el uso residencial, se distinguen las siguientes Áreas Homogéneas.

- Área Homogénea Residencial Colectiva Casco antiguo CA
- Área Homogénea Residencial Colectiva en manzana RC/M
- Área Homogénea Residencial Colectiva en Edificación Abierta RC/A
- Área Homogénea Residencial Unifamiliar Adosada RU/A
- Área Homogénea Residencial Unifamiliar Exenta o páreada RU/E

ÁREA HOMOGÉNEA. CASCO ANTIGUO**CA****DETERMINACIONES GENERALES**

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano series P4.1 y P4.2

General. Las actuaciones posibles en el ámbito del Área Homogénea aparecen reguladas específicamente en el Título VI de esta Normativa y Capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación.

No obstante, en ésta ficha particular, se establecen las determinaciones y parámetros básicos que en defecto de normas específicas regulan de forma genérica tales actuaciones.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Residencial

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

	1.PERMITIDO	2.TOLERADO	3.PROHIBIDO					
	PLANTAS			Planta sótano	Planta baja	Planta Primera	Otras plantas elevadas	Planta bajo cubierta
USOS								
Residencial		3		1		1	1	1 (1)
Industria		3		3		3	3	3
Almacenaje		1		2		3	3	1 (2)
Comercio mayorista		3		3		3	3	3
Acts compatibles residencia		2		1		3	3	3
Garaje		1		1		3	3	3
Hostelería		1(3)		1		3	3	3
Residencia eventual		3		1		1	1	1
Comercio minorista		1		1		3	3	3
Oficinas		3		1		2 (1)	2 (1)	2 (1)
Exposición - venta		3		3		3	3	3
Equipamiento comunitario		3		1		1	1	1
Espacio libre privado				1 (2)				

(1) En las condiciones establecidas al efecto en Normativa.

(2) Vinculado al uso principal.

(3) De acuerdo a Normativa sectorial que resulte de aplicación.

DETERMINACIONES FORMALES

Parcelación.

Parcela mínima 60 m²

Frente mínimo 5 mt.

1. Se permite la agregación de parcelas con independencia del frente exterior y superficie de la parcela resultante, de acuerdo con las condiciones establecidas al efecto en el Título VI de la presente Normativa General.
2. Se permite la división de una parcela siempre que el frente y superficie de cualquiera de las parcelas resultantes supere los valores mínimos establecidos con carácter general.

Alineación. Definidas gráficamente. Los edificios cuya alineación no se ajuste a las establecidas se consideran fuera de alineación salvo que, en razón de las condiciones establecidas al efecto en el artículo 43 de la Normativa General, se encuentren Fuera de Ordenación.

Rasantes. Definidas gráficamente. En cuantos puntos no se fijan expresamente, se reconocen como oficiales las rasantes actuales.

Altura de la edificación.

Con carácter general se establece una altura máxima de cuatro plantas (B+3).

	Altura libre	
	Mínima	máxima
Plan Baja.	3,00	4,00
Plantas Piso	2,50	3,00

Fondo edificable.

Salvo que gráficamente se determine otra cosa:

Fondo máximo Planta Baja: Libre

Fondo máximo Plantas Superiores: Supuestos de conservación. Fondo actual
Supuestos de renovación . 12 mt.

Vuelos de la Edificación.

Balcones y miradores. Vuelo máximo 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 0,60 m. El vuelo solo se permite a partir de 3,00 metros de altura en calles que cuenten con acera, y 3,50 metros en calles sin acera.

Retranqueos de la edificación en relación con la alineación frontal.

No se permiten, salvo que de ellos se derive una mejora del espacio público y no generen discontinuidades en las fachadas de la edificación. En todo caso, se exige con carácter previo, la redacción de un Estudio de Detalle o Modificación Puntual según corresponda.

Condiciones Estéticas de la Edificación.

Reguladas en normativa y ordenanzas particulares del Casco Antiguo.

GESTION Y DESARROLLO

Las actuaciones serán directas en cuantas parcelas no aparezcan incluidas en Unidad de Ejecución.

Condiciones a la Urbanización

Con carácter general y salvo adopción de soluciones distintas por parte del Ayuntamiento, en función de exigencias funcionales concretas, las calles del Casco Antiguo serán, -de acuerdo con su carácter de espacio viario de coexistencia-, preferentemente pavimentadas con adoquín y losas de piedra natural o artificial, y contarán con rasante unitaria, esto es, sin cambios de plano entre aceras o espacios propiamente peatonales y calzadas y zonas de aparcamiento.

Se diferenciarán, en cualquier caso mediante cambios de textura zonas rodadas y peatonales, protegiendo, en su caso éstas últimas con balizas, arbolado y mobiliario urbano.

ÁREA HOMOGÉNEA. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA	RC/M
---	-------------

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano Series P4.1 y P4.2, por notación expresa del área (RC/M) en las Unidades adscritas a la misma.

Tipología. El área responde a la tipología de edificación, generalmente entre medianeras, que conforma manzanas cerradas o abiertas sobre alineación de calle.

Se entiende incluida en el área toda edificación que responda a esas características tipológicas, con independencia de si aparece expresamente adscrita a la misma. Por lo mismo, se adscribirán al área aquellas unidades o edificaciones que, participando de sus características, resulten del desarrollo de Unidades de Ejecución o figuras de planeamiento en suelo urbano o urbanizable.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Residencial

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

1.PERMITIDO	2.TOLERADO	3.PROHIBIDO			
PLANTAS	Planta sótano	Planta baja	Planta Primera	Otras plantas elevadas	Planta bajo cubierta
USOS					
Residencial	3	1	1	1	1 (1)
Industria	3	3	3	3	3
Almacenaje	1	2	3	3	1(2)
Comercio mayorista	3	3	3	3	3
Acts compatibles residencia	2	1	3	3	3
Garaje	1	1	3	3	3
Hostelería	1(3)	1	3	3	3
Residencia eventual	3	1	1	1	1
Comercio minorista	1	1	3	3	3
Oficinas	3	1	2 (1)	2 (1)	2 (1)
Exposición - venta	3	3	3	3	3
Equipamiento comunitario	3	1	1	1	1
Espacio libre privado		1 (2)			

- (1) En las condiciones establecidas al efecto en Normativa.
- (2) Vinculado al uso principal.
- (3) De acuerdo a Normativa sectorial que resulte de aplicación

DETERMINACIONES FORMALES

Salvo determinación particular distinta o situaciones de hecho que hagan imposible su cumplimiento se respetarán las siguientes condiciones.

Parcela mínima 150 m²

Frente mínimo de la parcela 10 mt.

Posición de la edificación en la parcela:

1. La edificación deberá ajustarse a la alineación exterior establecida al efecto o, en su defecto, a la alineación oficial.
2. No se admiten retranqueos respecto a la alineación exterior ni a linderos laterales de la parcela, o a la alineación interior, salvo que ésta última se defina como envolvente máxima de la edificación.

Ocupación de la parcela:

En los supuestos en que edificios existentes excedan el fondo establecido para plantas superiores, éste sólo será vinculante en caso de sustitución de la edificación, no quedando entre tanto la parte de la edificación afectada en situación de fuera de ordenación.

Altura de la Edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura en los planos de Alineaciones, Rasantes y Altura de la Edificación. El aprovechamiento bajo cubierta con arreglo a las condiciones generales establecidas en la presente normativa no computará a efectos de edificabilidad
2. En los supuestos de edificación existente en que no se indique gráficamente otra cosa se entiende consolidada la altura actual.
3. La altura máxima libre de pisos será:
 - a) Planta baja: 4,50 mt.
 - b) Planta piso: 3 mt.

Sótanos:

No se establecen límites al número de plantas bajo rasante.

GESTION Y DESARROLLO

Las unidades adscritas al Área Homogénea quedan sometidas al cumplimiento de cuantas determinaciones genéricas se establecen en esta ficha de normativa particular así como, en el supuesto de Áreas de Planeamiento Remitido, a las determinaciones del planeamiento de desarrollo correspondiente. La edificación prevista en Unidades de Ejecución se ajustará a los parámetros establecidos en la ficha de la unidad y, en cuanto no resulte contrario con ellos, a las determinaciones propias del Área Homogénea.

Intervenciones sobre la edificación preexistente:

En los supuestos en que la edificación existente no haya consumido la edificabilidad asignada, serán posibles obras de ampliación en las condiciones de ocupación de parcela, retranqueos, separación a linderos establecidas en la presente normativa.

El Ayuntamiento podrá autorizar intervenciones sobre la edificación existente, tales como el cierre de terrazas, construcción de miradores,... y obras análogas, siempre que aparezcan justificadas, respondan a un proyecto unitario y sean ejecutadas de forma así mismo unitaria por todos los propietarios de un edificio..

AREA HOMOGÉNEA. RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACION ABIERTA	RC/A
---	-------------

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano Series P4.1 y P4.2, por notación expresa del área (RC/A) en las Unidades adscritas a la misma.

Tipología. El área responde a la tipología de edificación aislada en bloque exento o conformando alineación de calle.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Residencial

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

	1.PERMITIDO	2.TOLERADO	3.PROHIBIDO					
PLANTAS				Planta sótano	Planta baja	Planta Primera	Otras plantas elevadas	Planta bajo cubierta
USOS								
Residencial				3	1	1	1	1
Industria				3	3	3	3	3
Almacenaje				1	2	3	3	1(2)
Comercio mayorista				3	3	3	3	3
Acts compatibles residencia				2	1	3	3	3
Garaje				1	1	3	3	3
Hostelería				1(3)	1	3	3	3
Residencia eventual				3	1	1	1	1
Comercio minorista				1	1	3	3	3
Oficinas				3	1	2 (1)	2 (1)	2 (1)
Exposición - venta				3	3	3	3	3
Equipamiento comunitario				3	1	1	1	1
Espacio libre privado					1 (2)			

- (1) En las condiciones establecidas al efecto en Normativa.
- (2) Vinculado al uso principal.
- (3) De acuerdo a Normativa sectorial que resulte de aplicación.

DETERMINACIONES FORMALES

Salvo determinación particular distinta, se respetarán las siguientes condiciones.

Parcela mínima 300 m²

Frente mínimo de la parcela 15 mt.

Posición de la edificación en la parcela:

El frente a calle de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación oficial. En caso de que fuera posible el retranqueo, y salvo que no se establezca gráficamente otra distancia, éste será como mínimo de 3 mt.

Separación de linderos:

Salvo que gráficamente se estableciera otra distancia,

1. La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de 4 m.

2. Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

Separación entre edificios:

Salvo que gráficamente se estableciera otra distancia,

1. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, con un mínimo de 8 metros.

2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercer parte de su altura (1/3 H), con un mínimo de 6 metros, en los siguientes casos:

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Ocupación de la parcela:

Salvo determinación particular distinta,

1. La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 60% de la parcela.

2. Las plantas bajo rasante respetarán retranqueos mínimos de 4 mt.

Coefficiente de edificabilidad:

Salvo determinación particular distinta, o supuestos de Áreas de Planeamiento Remitido el coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en 1,2 m² por m² de parcela.

Altura de la Edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura en los planos de Alineaciones, Rasantes y Altura de la Edificación. El aprovechamiento bajo cubierta con arreglo a las condiciones generales establecidas en la presente normativa no computará a efectos de edificabilidad.

2. La altura máxima libre de pisos será:

a) Planta baja: 4,50 mt.

b) Planta piso: 3 mt.

Sótanos:

No se establecen límites al número de plantas bajo rasante.

GESTION Y DESARROLLO

Las unidades adscritas al Área Homogénea quedan sometidas al cumplimiento de cuantas determinaciones genéricas se establecen en esta ficha de normativa particular así como, en el supuesto de Áreas de Planeamiento Remitido, a las determinaciones del planeamiento de desarrollo correspondiente. La edificación prevista en Unidades de Ejecución se ajustará a los parámetros establecidos en la ficha de la unidad y, en cuanto no resulte contrario con ellos, a las determinaciones propias del Área Homogénea.

En las unidades de ejecución destinadas a la tipología de RCA en que se prevea expresamente, podrán modificarse las condiciones de ocupación y altura, sin que de ello se derive aumento de edificabilidad y aprovechamiento, previa redacción de un estudio de detalle.

Intervenciones sobre la edificación preexistente:

En los supuestos en que la edificación existente no haya consumido la edificabilidad asignada, serán posibles obras de ampliación en las condiciones de ocupación de parcela, retranqueos, separación a linderos establecidas en la presente normativa.

El Ayuntamiento podrá autorizar intervenciones sobre la edificación existente, tales como el cierre de terrazas, construcción de miradores,... y obras análogas, siempre que aparezcan justificadas, respondan a un proyecto unitario y sean ejecutadas de forma así mismo unitaria por todos los propietarios de un edificio.

AREA HOMOGÉNEA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	RU/A
--	-------------

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano. Series P41 y P4.2, por notación expresa del área (RU/A) en las Unidades adscritas a la misma.

Tipología. El área responde a la tipología de edificación unifamiliar adosada que conforma alineaciones y desarrollos de dos o más viviendas por edificio, y cuenta con jardín privado que podrá ser privativo de cada vivienda y/o mancomunado.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Residencial

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

	1.PERMITIDO	2.TOLERADO	3.PROHIBIDO		
PLANTAS				Planta sótano	Planta baja
USOS					
Residencial				3	1
Industria				3	3
Almacenaje				1 (1)	2
Comercio mayorista				3	3
Acts compatibles residencia				3	3
Garaje				1 (1)	1 (1)
Hostelería				3	3
Residencia eventual				3	1
Comercio minorista				3	3
Oficinas				1	1
Exposición - venta				3	3
Equipamiento comunitario				1	1
Espacio libre privado					1 (1)

(1) Vinculado al uso principal.

DETERMINACIONES FORMALES

Salvo situaciones de hecho que no se encuentren fuera de ordenación, Normativa particular distinta y supuestos incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido, los desarrollos de vivienda unifamiliar adosada se regulan por las normas siguientes:

Parcelación:

Salvo que se determinara particularmente en alguna Unidad de Ejecución, la tipología de vivienda unifamiliar adosada no podrá ser desarrollada en ámbitos cuya superficie sea inferior a 600 m².

Parcela mínima de cualquiera de las parcelas resultantes de una promoción: 150 m², excepción hecha de supuestos en que no exista jardín privado propio de cada vivienda, sino únicamente jardín mancomunado, en cuyo caso la parcela mínima de cada vivienda podrá ser de 90 m².

Frente mínimo: 5 mt.

Retranqueo mínimo de la edificación: Frontal 5, Colindante lateral o posterior 3

Ocupación de parcela: Resultará de la aplicación de retranqueos.

Coefficiente de edificabilidad: Será el establecido particularmente para cada unidad o ámbito vinculado a esta tipología. En su defecto 0,40 m²t/m²s, sobre parcela neta.

Nº máx. de viviendas por agrupación edificada: 10

Altura máxima:

Nº de plantas dos (B+1) y bajo cubierta.

Cornisa 7mt.

Intervenciones sobre edificación y parcela:

En los casos en que la edificación existente no haya consumido la edificabilidad asignada, excepción hecha de los supuestos incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido, en que operan las determinaciones de los Planes de origen, serán posibles obras de ampliación en las condiciones de ocupación de parcela, retranqueos, separación a linderos establecidas en la presente Normativa.

Solución arquitectónica:

Resulta libre la concepción arquitectónica en cuantos edificios se destinen a vivienda unifamiliar sin otra limitación que la impuesta en determinaciones formales y estéticas. Cualquier solución de viviendas adosadas, exigirá la redacción de un proyecto de arquitectura común a todas ellas, en el que la composición de fachadas y tratamiento material del conjunto edificado resulten unitarios.

Vivienda única y unidad de la edificación residencial:

En cada parcela resultante de la ordenación, sólo será posible una vivienda. Queda, por lo mismo, prohibido cualquier programa funcional o diseño en el que se aprecie duplicidad de elementos, como cocinas, contadores,... así como distribuciones interiores de las que pueda inferirse una posterior división o segregación de espacios, que generen más de una vivienda. Por lo mismo queda también prohibido la segregación vertical de viviendas.

Cerramientos en el interior de la parcela:

Los cerramientos que pudieran construirse dentro de las parcelas privadas particulares o mancomunadas (protección de pistas de tenis o instalaciones análogas), serán de seto vegetal o de malla y se situarán dentro de la zona edificable de la parcela.

Intervenciones sobre la parcela:

En relación con la topografía final de la parcela, excepción hecha de la apertura de patios ingleses, vasos de piscina o elementos análogos, no se permite con carácter general su alteración en una medida superior a ± 50 cm., y, en ningún caso las posibles modificaciones del perfil del terreno se producirán en las franjas de retranqueos a linderos de parcela.

Por lo mismo, en esta franja no se permiten obras como las correspondientes a formación de vasos de piscinas, estanques,... que infringirían esa norma.

Diseño y características del cerramiento. Según condiciones generales.

Si el perfil longitudinal de la calle lo exigiera, se escalonarán los cerramientos, procurándose que dicho escalonamiento venga a coincidir con líneas de separación de propiedades.

Movimiento de tierras y rasanteo:

En cualquier intervención constructiva, se procurará la conservación del manto de tierra vegetal del área y se respetará básicamente la topografía del lugar.

Jardinería y arbolado:

Se procurará respetar e incorporar a los jardines privados resultantes de la ordenación la vegetación y arbolado existente cuyo interés y estado de conservación lo aconsejen. En las zonas de la parcela próximas a propiedades colindantes, en particular en la franja adyacente a linderos, se utilizarán especies de hoja caduca con objeto de afectar mínimamente a soleamiento e iluminación de propiedades vecinas.

Plantaciones en los espacios libre de parcela:

En todas las parcelas en las que se efectúan obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de 1 por cada 50 m² del espacio libre de parcela.

AREA HOMOGÉNEA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU
SUBAREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXENTA O PAREADA	RU/E

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano. (Series P4.1 y P 4.2), por notación expresa del área (RU/E) en las Unidades adscritas a la misma.

Tipología. El área responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada o páreada.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Residencial

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

	1.PERMITIDO	2.TOLERADO	3.PROHIBIDO		
	PLANTAS				
		Planta sótano	Planta baja	Plantas elevadas	Planta bajo cubierta
USOS					
Residencial		3	1	1	1
Industria		3	3	3	3
Almacenaje		1 (1)	2	2	1 (1)
Comercio mayorista		3	3	3	3
Acts compatibles residencia		2 (1)	2 (1)	3	3
Garaje		1 (1)	1 (1)	3	3
Hostelería		2	2	3	3
Residencia eventual		3	1	1	1
Comercio minorista		3	1	3	3
Oficinas		1	1	3	3
Exposición - venta		3	3	3	3
Equipamiento comunitario		1	1	1	1
Espacio libre privado			1 (1)		

(1) Vinculado al uso principal.

DETERMINACIONES FORMALES

Las presentes normas regularán el desarrollo de viviendas unifamiliares exentas o páreadas, salvo situaciones de hecho que no se encuentren fuera de ordenación, Normativa Particular distinta y supuestos de Planeamiento Remitido. Quedan expresamente reguladas de acuerdo con normativa específica y distinta, las áreas destinadas a vivienda unifamiliar exenta en Los Llanos, Las Acedas y Los Sauces Subárea RU/ E1 (anterior Zona 8) y Reina Sofía, (anterior Zona 12), cuyos parámetros de parcelación y edificabilidad se establecen de forma particular en esta misma ficha normativa.

Parcelación:

Parcela mínima: 400 m².

Frente mínimo: 15 mt.

Retranqueo mínimo de la edificación: Frontal 5, Colindante lateral o posterior 3

El retranqueo a colindantes se establece para viviendas aisladas, sin perjuicio de acuerdo entre propietarios, documentado en escritura pública registrada, previa a la solicitud de licencia, supuesto en que se permite la construcción de viviendas adosadas en el límite entre colindantes. En dicho supuesto, la construcción responderá a un proyecto de edificación unitario que se presentará con la primera solicitud de licencia.

Subárea RU/E1 Los Llanos, Las Acedas, Los Sauces: Parcela mínima: 1.600 m²

Ocupación de parcela: máx. 40%

Coefficiente de edificabilidad: Será el establecido particularmente para cada unidad o ámbito vinculado a esta tipología. En su defecto 0,40 m²t/m²s sobre parcela bruta, siempre que la edificabilidad resultante de la aplicación de ese índice no exceda la que resultara de considerar 0,80 m²t/m²s sobre parcela neta.

Subárea RU/E1 Los Llanos, Las Acedas, Los Sauces: Edificabilidad neta: 0,20 m²t/m²s.

Nº máx. de viviendas por edificio:

Una, salvo acuerdo entre propietarios colindantes o soluciones de viviendas páreadas, supuestos en que las viviendas por edificio podrán ser dos.

Altura máxima:

Nº de plantas dos (B+1) y bajo cubierta.

Cornisa 7mt.

Intervenciones sobre edificación y parcela:

En los casos en que la edificación existente no haya consumido la edificabilidad asignada, excepción hecha de los supuestos incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido, en que operan las determinaciones de los Planes de origen, serán posibles

obras de ampliación en las condiciones de ocupación de parcela, retranqueos, separación a linderos establecidas en la presente Normativa.

Solución arquitectónica:

Resulta libre la concepción arquitectónica en cuantos edificios se destinen a vivienda unifamiliar sin otra limitación que la impuesta en determinaciones formales y estéticas. Cualquier solución de viviendas adosadas, exigirá la redacción de un proyecto de arquitectura común a todas ellas, en el que la composición de fachadas y tratamiento material del conjunto edificado resulten unitarios.

Vivienda única y unidad de la edificación residencial:

En cada parcela, sólo será posible construir una vivienda, salvo que la superficie de la parcela exceda de 600 m², supuesto en que se permite la construcción de dos viviendas páreadas, en las condiciones de retranqueo y separación a colindantes establecidas con carácter general, y de acuerdo con un proyecto de edificación unitario. En el supuesto en que sólo sea posible la construcción de una vivienda, queda, prohibido cualquier programa funcional en el que se aprecie duplicidad de elementos, como cocinas, contadores,... así como distribuciones interiores de las que pueda inferirse una posterior división o segregación de espacios, que generen más de una vivienda. Por lo mismo queda también prohibido la segregación vertical de viviendas.

Cerramientos en el interior de la parcela:

Los cerramientos que pudieran construirse dentro de las parcelas privadas particulares o mancomunadas (protección de pistas de tenis o instalaciones análogas), serán de seto vegetal o de malla y se situarán dentro de la zona edificable de la parcela.

Intervenciones sobre la parcela:

En relación con la topografía final de la parcela, excepción hecha de la apertura de patios ingleses, vasos de piscina o elementos análogos, no se permite con carácter general su alteración en una medida superior a ± 50 cm., y, en ningún caso las posibles modificaciones del perfil del terreno se producirán en las franjas de retranqueos a linderos de parcela.

Por lo mismo, en esta franja no se permiten obras como las correspondientes a formación de vasos de piscinas, estanques,... que infringirían esa norma.

Diseño y características del cerramiento. Según condiciones generales.

Si el perfil longitudinal de la calle lo exigiera, se escalonarán los cerramientos, procurándose que dicho escalonamiento venga a coincidir con líneas de separación de propiedades.

Movimiento de tierras y rasanteo:

En cualquier intervención constructiva, se procurará la conservación del manto de tierra vegetal del área y se respetará básicamente la topografía del lugar.

Jardinería y arbolado:

Se procurará respetar e incorporar a los jardines privados resultantes de la ordenación la vegetación y arbolado existente cuyo interés y estado de conservación lo aconsejen. En las zonas de la parcela próximas a propiedades colindantes, en particular en la franja adyacente a linderos, se utilizarán especies de hoja caduca con objeto de afectar mínimamente a soleamiento e iluminación de propiedades vecinas.

Plantaciones en los espacios libre de parcela:

En todas las parcelas en las que se efectúan obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de 1 por cada 50 m² del espacio libre de parcela.

SECCIÓN 3ª: ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO PRODUCTIVO

Artículo 109.- Áreas Homogéneas de Uso Productivo

En el ámbito del suelo urbano destinado con carácter global a usos industriales o, en general, productivos, se distinguen las siguientes áreas homogéneas.

Área Homogénea Productivo Industrial PI-1 La Variante. Planeamiento remitido
Área Homogénea Productivo Industrial PI-2. Cerámicas. Planeamiento Remitido
Área Homogénea Productivo Industrial PI-3. Avenida de Madrid.

Área Homogénea Bodegas BOD. Planeamiento Especial

**ÁREA HOMOGÉNEA PRODUCTIVO INDUSTRIAL (PI-1) POLÍGONO VARIANTE
AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO. ANEXO PLAN PARCIAL**

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano. (Series P4.1 y P 4.2)

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES

Uso global o característico: Productivo Industrial

Se estará a lo establecido en el planeamiento de origen, que se adjunta como anexo.

**ÁREA HOMOGÉNEA PRODUCTIVO INDUSTRIAL (PI-2) CERÁMICAS
ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO ANEXO PLAN PARCIAL**

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano. (Series P4.1 y P 4.2)

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES

Uso global o característico: Productivo Industrial

Se estará a lo establecido en el planeamiento de origen, que se adjunta como anexo.

ÁREA HOMOGÉNEA PRODUCTIVO INDUSTRIAL (PI-3) AVENIDA DE LA RIOJA

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito. Delimitado gráficamente.

Clase y categoría de suelo. Urbano no consolidado

Uso global transitorio, Industrial.

El área constituye un Área de Reconversión, en la que se plantea una progresiva transformación funcional de los usos industriales existentes a usos residenciales mediante la redacción de Planes Especiales.

Las condiciones que regulan esa transformación se establecen en la Sección 6ª de éste Capítulo “Área de Planeamiento Especial, en Reconversión”, en la que el área es delimitada como APE1. Avenida de la Rioja.

En tanto no se produzca la reconversión prevista, la zona se considera de uso industrial y se regula por las determinaciones funcionales y formales siguientes:

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Productivo Industrial.

Tipología dominante: Naves, exentas o adosadas previo acuerdo entre colindantes. Industria grande y pequeña.

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

	1.PERMITIDO	2.TOLERADO	3.PROHIBIDO
PLANTAS	Planta sótano	Planta baja	Plantas elevadas
USOS			
Residencial	3	1 (1)	1 (1)
Industria	1	1	1
Almacenaje	1	1	1
Comercio mayorista	3	1 (1)	1 (1)
Acts compatibles residencia	1	1	1
Garaje	1	1	1
Hostelería	3	2 (1)	2 (1)
Residencia eventual	3	3	3
Comercio minorista	3	1 (1)	3
Oficinas	3	1 (1)	1 (1)
Exposición - venta	2	2	2

Equipamiento comunitario	3	1	1
Espacio libre privado		1	
Servicios de Obras Públicas	1	1	1
Terciario al Servicio de Carretera	1	1	1

(1) Vinculado al uso principal (global).

DETERMINACIONES FORMALES

Parcelación: Parcela mínima 2.000 m² Frente mínimo 20 m Retranqueos frontal y colindantes 3m. (1)

Edificabilidad máxima (referida a parcela neta) 2 m² t/m² s

Ocupación máxima de parcela 70%

Altura máxima cornisa : 11 mt.

(1) Salvo acuerdo entre colindantes

ÁREA HOMOGÉNEA. BODEGAS	BOD
--------------------------------	------------

AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIAL APE 3**DETERMINACIONES GENERALES**

Ámbito. Delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación Suelo Urbano. (Series P4.1 y P 4.2)

Superficie: 84.008,27 m²

En tanto no se redacte un Plan Especial, las actuaciones en el ámbito del área estarán sometidas a las siguientes condiciones particulares.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Bodegas familiares (no industriales) y almacenes.

Tipología dominante: Naves, exentas o adosadas previo acuerdo entre colindantes.

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

	1.PERMITIDO	2.TOLERADO	3.PROHIBIDO
PLANTAS			
	Planta sótano	Planta baja	Plantas elevadas
USOS			
Residencial	3	3	3
Industria	1 (1)	1 (1)	1 (1)
Servicios terciarios	3	3	3
Equipamiento comunitario		1	
Espacio libre privado		1	

(1) Únicamente bodegas familiares.

DETERMINACIONES FORMALES**Parcelación.**

Parcela mínima 60 m² (salvo existentes)

Frente mínimo 4,50 mt. (salvo existentes)

No se permiten segregaciones.

Alineación.

Salvo determinación gráfica expresa se reconocen como oficiales las alineaciones existentes. No obstante, su definición precisa, en orden a cualquier intervención podrá ser objeto de ajuste por parte del Ayuntamiento, si éste, en función de documentación fehaciente relativa al régimen de propiedad, que podrá ser requerida al particular, lo estima necesario.

Podrán también sufrir ajustes a instancias del Ayuntamiento o particulares, en razón de la condición topográfica de los terrenos siempre que de ello se derive una mejora del espacio público.

En cualquier caso, toda modificación de alineaciones exigirá la redacción de un estudio de detalle.

Rasantes. Definidas gráficamente. En cuantos puntos no se fijan expresamente, se reconocen como oficiales las rasantes actuales, no permitiendo otras modificaciones de la topografía del área salvo que aquellas que a juicio del Ayuntamiento resulten exigibles en orden a una correcta urbanización del espacio público.

Altura de la edificación.

Altura máxima en nº de plantas B+1

Altura máxima cornisa 6 mt.

Vuelos de la edificación: No se permiten

Alero: máximo 30 cm

Ocupación y Edificabilidad.

Planta Sótano. 100% de la parcela.

Planta Baja. 100% de la parcela.

Planta 1ª. 50% de Planta Baja.

Soluciones constructivas y acabados.

Únicamente se admiten tratamientos constructivos y acabados idénticos o análogos a los característicos de la arquitectura tradicional del lugar.

Se recomienda la cubierta inclinada a un agua y la construcción de cerramientos en que dominen las zonas opacas sobre los huecos, cuyo número y dimensión serán reducidos y, en cualquier caso, inferiores a las exigidas con carácter general para garantizar la iluminación y ventilación de espacios domésticos.

En cualquier intervención se considerarán las características geomorfológicas del área, por tratarse de un espacio intervenido subterráneamente (bodegas) y, por lo tanto, muy sensible a intervenciones no coherentes.

La litografía y topografía características del área aconsejan la adopción de medidas cautelares y restrictivas en razón de la consideración de criterio de riesgo por dinámica de laderas.

GESTION Y DESARROLLO

Delimitada al efecto como área de Planeamiento Especial, el área del monte de las Bodegas deberá ser objeto de un Plan Especial de Reforma Interior que atenderá a los siguientes objetivos y criterios generales de intervención:

- Creación de un parque de dominio y uso público, de carácter general en la zona superior del monte, cuya superficie, de acuerdo con la delimitación grafiada en los planos de ordenación, no será inferior a 9.582,30 m2.
- Recuperación física y ambiental del Área.

- Restauración paisajística de los espacios libres, públicos y privados, y creación de un parque de borde e itinerarios peatonales que faciliten el acceso al monte e integren el área en el sistema general de áreas libres del municipio.
 - Determinación precisa de propiedades y, consiguientemente, de las alineaciones oficiales.
 - Restauración o adecuación ambiental del lugar y tipificación de las actuaciones edificatorias y tratamientos de espacios libres.
-
- En su caso, integración del viejo depósito en el entorno global del parque.
 - El Plan Especial considerará las características geomorfológicas del área, su litografía y topografía, en el sentido expuesto en el epígrafe anterior, relativo a Soluciones constructivas y acabados.

SECCIÓN 4ª: AREA HOMOGENEA EQUIPAMIENTOS. DOT

Artículo 110.- Áreas Homogéneas Equipamientos

ÁREA HOMOGENEA. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	DOT
--	------------

DETERMINACIONES GENERALES

Definición. A los efectos de esta Normativa se entiende por Equipamiento y Servicio, todo uso dotacional, público o privado, al servicio de la población.

Ámbito. Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.

Clase de Suelo. Suelo Urbano.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Uso global o característico: Equipamiento público y privado.

Usos pormenorizados: Aparecen regulados en el Artículo 120, en razón de su equivalencia y compatibilidad con el uso global.

Usos detallados por planta:

1.PERMITIDO 2.TOLERADO 3.PROHIBIDO

PLANTAS	Planta sótano	Planta baja	Plantas elevadas
USOS			
Residencial	3	1 (1)	1 (1)
Residencial comunitaria	3	3 (2)	3 (2)
Industria	3	3	3
Almacenaje	1 (3)	1 (3)	1 (3)
Comercio mayorista	3	3	3
Acts compatibles residencia	1 (3)	1 (3)	1 (3)
Garaje	1 (3)	1 (3)	1 (3)
Hostelería	3	1 (3)	1 (3)
Residencia eventual	3	3	3
Comercio minorista	3	3	3
Oficinas	3	1 (3)	1 (3)
Exposición - venta	3	3	3
Equipamiento comunitario		1	
Espacio libre Privado		1	

(1) Vinculado a dotación, una vivienda de superficie no superior a 120m² por parcela dotacional.

(2) Excepto la que resulte permitida por la naturaleza de la dotación (asistencial).

(3) Vinculado a la dotación.

DETERMINACIONES FORMALES

1. Parcelación.

No se establecen condiciones relativas a Superficie, Frente y Fondo mínimos.

En parcelas destinadas a equipamiento Privado queda prohibida la subdivisión de la parcela.

2.- Edificación

Alineaciones: No se establecen alineaciones obligadas aunque la edificación procurará respetar la alineación definida por edificios adyacentes y, en general contribuirá a conformar tanto el espacio público exterior como el espacio libre interior, asociado, en su caso, al equipamiento, haciendo posible, el tratamiento de los espacios vacantes con arbolado y jardinería.

Ocupación máxima.

Los equipamientos socio-culturales, sanitarios administrativos religiosos y polivalentes podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Se establece una ocupación máxima del 60% para equipamientos asistenciales con espacio libre privado, que será del 100% en asistenciales compactos.

La ocupación máxima de equipamientos docentes será del 70% y la de los equipamientos deportivos del 40%.

Altura de la Edificación

Nº de Plantas y altura máx.

General B+2 (12 m), salvo determinación distinta recogida en normativa particular o justificación fundada en razones funcionales o simbólicas, o adecuación volumétrica a los edificios del entorno.

General.

Los solares de equipamiento ya existente que tengan condiciones definidas por el planeamiento o reparcelación de que provienen se registrarán por esas condiciones.

Condiciones compositivas y estéticas

La edificación se adecuará a las condiciones formales, ambientales y paisajísticas del lugar.

Conservación y Rehabilitación

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación dotacional existente, siempre que no se encuentre fuera de ordenación.

Ampliación

Se permite la ampliación de edificios dotacionales existentes de acuerdo con lo establecido al efecto con carácter general en el art. 75 de esta Normativa, siempre que tales edificios no se encuentren fuera de ordenación.

Renovación o Sustitución

Si se procediera a sustituir la edificación existente, el nuevo edificio respetará las condiciones formales relativas a ocupación, altura y edificabilidad establecidas con carácter general y particular.

Otras exigencias

En equipamiento privado será obligatorio la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 4 usuarios del servicio que se ofrece, salvo que ésta exigencia no resulte necesaria por servir a población no motorizada, como sucedería en centros de enseñanza y dotaciones que a los efectos resulten análogas.

Las necesidades de aparcamiento propias de cada uso dotacional se resolverán dentro de la parcela.

SECCION 5ª: ESPACIOS LIBRES.

Artículo 111.- Espacios libres públicos

a.- Zona Verde Pública (Notación gráfica ZV)

Definición. A los efectos de esta Normativa se entiende por Zona Verde, todo espacio urbano libre de edificación, de uso público, destinado al encuentro, esparcimiento y recreo de la población.

Ámbito. Definido gráficamente en los Planos de Ordenación. (Serie P4.1), se diferencian dos tipos de zona verde.

1. Parques y jardines. Zonas verdes en que dominan tratamientos vegetales, arbolado y jardinería, y, en su caso, horticultura compatible con la naturaleza del espacio.
2. Plazas. Espacios libres en que domina la pavimentación, y, en general, tratamientos y acabados más urbanos.

No obstante, esa diferenciación entre unos y otros espacios es simplemente indicativa y no vincula necesariamente a los proyectos, que responderán en cada momento a los objetivos y criterios que establezca el Ayuntamiento.

Edificación. Tanto en parques y jardines como en plazas se admitirán edificaciones auxiliares complementarias, compatibles con la naturaleza y condición pública del lugar, siempre que respeten las siguientes condiciones.

Ocupación máx. 10% de la superficie del espacio en parques y jardines 5%, en plazas.

Altura máx. B1 (10 m) en parques y jardines y B (5 m.) en plazas.

Excepcionalmente, en razón de la naturaleza de la edificación el Ayuntamiento podrá admitir alturas superiores a las establecidas en partes o elementos singulares de la construcción.

Se permiten, adicionalmente, cuerpos auxiliares de edificación para la instalación de servicios técnicos, siempre que su planta pueda inscribirse en un cuadrado de 3 m x 3 m, y su altura no exceda de 3 m.

Se admite la posibilidad de luces y vistas de fincas adyacentes sobre zonas verdes.

b.- Espacio Público

Definición. A los efectos de esta Normativa se entiende por Espacio Público el conjunto de espacios viarios destinados a tránsito peatonal y rodado.

Ámbito. Definido gráficamente en los Planos de Ordenación. (Serie P4)

Se diferencian tres tipos de Espacio público-viario.

1. Viario Rodado. Destinado a acoger circulación de vehículos.

Su urbanización distinguirá las zonas de rodadura y aparcamiento, de aceras o recorridos peatonales, asignándose a unas y otras rasantes distintas.

2. Viario Peatonal. Constituido por paseos y recorridos exclusivamente destinados al peatón.

Su urbanización se resolverá en general con rasante unitaria, soluciones materiales que faciliten el tránsito peatonal y pendientes y secciones que no generen barreras arquitectónicas.

3. Viario de coexistencia. Espacios en que coexisten peatón y vehículos en los que se concede prevalencia al peatón.

Su urbanización se resolverá con rasante unitaria o, en su caso, una mínima diferenciación entre zonas de rodadura-aparcamiento y recorridos peatonales; las zonas de rodadura contarán preferentemente con pavimento rugoso tipo adoquín que contribuyan a reducir la circulación rodada.

En su caso, áreas rodadas y propiamente peatonales se acotarán con balizas o pilonas en orden a una mayor seguridad del peatón.

No obstante, esa diferenciación entre unos y otros espacios viarios es simplemente indicativa y no vincula necesariamente a los proyectos, que responderán en cada momento a los objetivos y criterios que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 112.- Espacio libre privado

Espacio libre de parcela no edificable, salvo supuestos contemplados expresamente en éste artículo, asociado al uso residencial, productivo o dotacional asignado a la parcela.

Se trata de un uso permitido, con carácter general, en el nivel de planta baja de la edificación, que se regula de acuerdo con las siguientes condiciones.

La urbanización interior deberá respetar básicamente las condiciones topográficas primigenias de la parcela, no permitiéndose en relación con ello –salvo existencia de aparcamiento en el subsuelo-, modificación de las rasantes existentes en una altura superior a 1 metro, o la que, en su caso, se determine para cada tipología o área homogénea, excepción hecha de las excavaciones necesarias para construcción de rampas de acceso a la planta sótano de los edificios, piscinas o, en su caso, patios ingleses.

No se permiten modificaciones del perfil del terreno libre privado en relación con terrenos adyacentes, en las franjas de retranqueo a linderos de parcela.

Aunque se trata de un espacio no edificable, podrán construirse en su ámbito elementos complementarios al servicio de la vivienda, tales como barbacoas, pérgolas y elementos análogos, abiertos, que no computarán a efectos de edificabilidad así como volúmenes ligeros al servicio de instalaciones, o espacios deportivos, núcleos de acceso al garaje de sótano,... cuya superficie, que no excederá en ningún caso del 5% de la superficie del espacio libre de parcela, computará a efectos de edificabilidad.

En su caso, se procurará respetar e incorporar a los espacios libres privados resultantes de la ordenación la vegetación y arbolado existente cuyo interés y estado de conservación lo aconsejen. Cuando menos un 40% del espacio libre privado será ajardinado y arbolado.

En la franja adyacente a colindantes, se utilizará especies de hoja caduca con objeto de no afectar al soleamiento e iluminación de propiedades vecinas.

SECCION 6ª: ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIAL EN RECONVERSIÓN

Artículo 113.- Definición

A los efectos de esta normativa, se definen como Áreas de Planeamiento Especial en Reconversión aquellas zonas que, en razón de su situación estratégica en el tejido y/o pérdida de valor funcional en el nuevo contexto territorial y urbano definido en el Plan, constituyen ámbitos en que resulta previsible un cambio de sus características funcionales y formales actuales. Se distinguen en el Plan dos áreas, una de ellas, APE1, adyacente a la Avenida de la Rioja (antigua N-111), destinada en la actualidad a usos industriales y actividades productivas, y otra, APE2, en el ámbito dotacional del centro Reina Sofía, que podría destinarse a zona residencial de baja densidad.

Artículo 114.- Condiciones de desarrollo y régimen transitorio

Las zonas definidas como Áreas en Reconversión constituyen Áreas de Planeamiento Diferido y su transformación y recalificación funcional se apoyará en la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior.

En tanto no se formule un Plan Especial que haga posible su recalificación urbana, el régimen transitorio de usos y edificabilidad de tales áreas es el definido por el Plan General, que determina, para el ámbito delimitado como APE1, usos industriales, en las condiciones e intensidad establecidas para la Subárea Homogénea Productivo-Industrial PI- 3, y para el ámbito delimitado como APE2, uso dotacional asistencial.

En tanto dicho Plan Especial no establezca condiciones distintas, los edificios e instalaciones, ubicados en tales Áreas podrán ser objeto de cuantas actuaciones resulten posibles en su ámbito en razón de la normativa urbanística aplicable en cada caso.

Artículo 115 .- Plan(es) Especial(es) de Reforma Interior Área APE1. Avenida de la Rioja.

Objetivos y criterios de actuación

En el área denominada APE1, cuyo ámbito aparece delimitado gráficamente, se redactarán uno o distintos Planes Especiales de Reforma Interior, que responderán a los objetivos siguientes:

- Conversión del uso productivo existente al uso residencial en orden a integrar el área en el tejido urbano residencial próximo.
-

- Definición de la ordenación precisa del área, a partir de las determinaciones gráficas establecidas en el Plan General, en ficha gráfica adjunta, determinaciones que tienen carácter indicativo para los futuros Planes Especiales.
- Establecimiento de un proceso gradual de transformación física y funcional del área, en el marco temporal global establecido al efecto, en orden a no afectar innecesariamente a usos y actividades existentes.
- Obtención de una reserva de suelo destinada a sistema general dotacional, en las condiciones funcionales, de diseño y dimensión establecidas en esta normativa y la ficha gráfica correspondiente.

Condiciones Generales :

Superficie del Área APE1: 148.372,81 m².

Clase de Suelo: Urbano no consolidado

Uso global: Residencial

Plazo. El plazo máximo de formulación de los PERIs, será de 18 años.

Ámbito. La reconversión de cada una de las áreas de oportunidad delimitadas podrá apoyarse en un único Plan Especial que se extienda a todo su ámbito o varios planes especiales. El ámbito mínimo de cada plan no será inferior al correspondiente a las manzanas o unidades morfológicas definidas por la estructura viaria propuesta con carácter indicativo en el Plan.

Viviendas de Protección: Cuando menos, un 10% de las viviendas que se desarrollen en cada uno de los ámbitos de planeamiento especial, serán protegidas.

Aprovechamiento y Edificabilidad:

La edificabilidad asignada al área se establece en 1,60 m²t/m²s de parcela bruta.

Máxima edificabilidad Residencial: 70% (1,12 m²t/m²s). Comercio, oficinas y usos dotacionales: superficie edificable mínima 30% (0,48 m²t/m²s)

Ordenación y determinaciones formales:

Se respetará básicamente la ordenación establecida en el Esquema Director de la ficha gráfica adjunta. Dicha ordenación, en la que se apoya la posible división del área en orden a la formulación de varios planes especiales, no podrá ser modificada, salvo que se procediera a la redacción de un único plan especial y, en cualquier caso, de forma justificada.

Se establece una reserva global de suelo destinada a sistema general de espacios libres y dotaciones públicas, cuya superficie no será inferior al 25% del área, cuya localización y definición se determinan gráficamente en el esquema director recogido en la ficha correspondiente al área. Cuando menos, un 90% de dicha reserva global dotacional se destinará a sistema general de zonas verdes.

Régimen transitorio:

En tanto no se aprueben definitivamente los P.E.R.I.S. correspondientes, las actividades industriales existentes no se consideran fuera de ordenación, salvo que aparezcan expresamente declaradas como tales en el Plan General.

Sobre ellas podrán realizarse cuantas obras resulten posibles con carácter ordinario en el Área Homogénea Industrial PI-3, en que se incluyen y, en particular, las ampliaciones posibles si no hubiera agotado la edificabilidad asignada al efecto.

Se permite la sustitución de actividades, salvo aquellas que impliquen nueva construcción. No podrán, por lo mismo, edificarse parcelas libres, que estarían destinadas, en virtud del uso final previsto en el área, a uso residencial, previa redacción del consiguiente PERI, en las condiciones establecidas al efecto en ésta normativa.

Desarrollo y gestión:

Con objeto de asegurar una ordenación coherente y una urbanización integrada del área, además de una ordenación general del conjunto, se redactará un Anteproyecto General de Urbanización vinculado al primer Plan Parcial que se formule, en el que quedará garantizado un correcto diseño y dimensionado global de viario e infraestructuras, así como el acceso y servicios tanto a las parcelas y edificaciones existentes en tanto no sean objeto de reforma, como a las nuevas edificaciones que resulten de la reconversión. Dicho Anteproyecto resolverá la acometida y entronque de futuras instalaciones en las redes de servicio existentes así como la renovación o refuerzo de éstas, aún fuera del ámbito en reconversión, si técnicamente resultara preciso.

Artículo 116.- Plan Especial de Reforma Interior Área APE2. Reina Sofía

Objetivos y criterios de actuación

En el Área de Oportunidad denominada APE2, cuyo ámbito aparece delimitado gráficamente, sólo será posible la reconversión funcional al uso residencial y una nueva ordenación, previa formulación de un Plan Especial de Reforma Interior que responderá a los siguientes objetivos:

Reconversión funcional del Área, en orden a su transformación en zona residencial de baja densidad y, en su caso, dotacional.

Definición de una ordenación urbana que integre el lugar en su entorno inmediato, subrayando sus condiciones ambientales.

Fijación, en su caso, del proceso gradual de transformación funcional, en fases.

Obtención de una reserva de suelo destinada a sistema general dotacional en las condiciones establecidas al efecto en esta normativa.

Condiciones Generales:

Superficie del Área APE2: 130.622,85 m²

Clase de Suelo: Urbano No Consolidado

Plazo máximo de formulación del PERI: 15 años.

Ámbito: El ámbito del PERI corresponderá al Área APE2, tal como aparece delimitada,

Usos y Aprovechamiento

El uso global o característico del Área será el residencial.

Tipología: Vivienda unifamiliar exenta en desarrollos de baja densidad.

Parcela mínima: 2.000 m².

Edificabilidad bruta: 0,20 m²t/m²s.

Ordenación y determinaciones formales

La ordenación del área resolverá su correcta integración de viario e infraestructuras con la estructura viaria del entorno y redes de servicios generales del municipio; en particular, quedará resuelta a través de la red general de saneamiento la evacuación de aguas pluviales y residuales de la zona; éstas últimas serán depuradas previo vertido al Iregua, determinación que, exigirá la construcción de una depuradora, lo que, en su caso, podría servir también a las unidades UE81 y UE82, o el refuerzo de la existente al servicio del centro Reina Sofía.

Se establece una reserva global de suelo destinada a sistema general de espacios libres y dotaciones públicas, cuya superficie no será inferior al 15% del área. Cuando menos, un 90% de esa reserva se destinará a sistema general de zonas verdes.

Por otra parte, el Ayuntamiento participará, cuando menos, en un 10% del aprovechamiento finalmente asignado al área.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE USO

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES

Artículo 117.- Objeto

Constituye el objeto de estas Normas regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos previstos en el Plan, así como las condiciones que regulan su coexistencia.

Artículo 118.- Aplicación y Alcance

Serán de aplicación tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable que se incorpore al proceso urbano.

Artículo 119.- Uso global

Se considerará como tal el asignado en el Plan a cada zona, en razón de su condición de uso dominante o característico.

Artículo 120.- Usos globales

Se han distinguido tres tipos fundamentales de uso global o característico en suelo urbano, el residencial, el productivo y el dotacional.

SECCIÓN 2ª: REGIMEN GENERAL DE COEXISTENCIA DE USOS

Artículo 121.- Equivalencia y compatibilidad de usos pormenorizados en relación con los usos globales

Se establece en el cuadro adjunto al que se remite desde la Normativa Particular.

RÉGIMEN DE EQUIVALENCIA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS EN RELACIÓN CON USOS GLOBALES

1.PERMITIDO 2.TOLERADO 3.PROHIBIDO

ÁREAS HOMOGÉNEAS		RESIDENCIAL				PRODUCTIVO		DOTACIONAL
		RESIDENCIAL COLECTIVO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		PI	BOD	
USOS		CA	RCM	RCA	RUE	RUA		DOT
RESIDENCIAL	Colectiva	1	1	1	3	3	3	3
	Unifamiliar	1	1	1	1	1	2 (2)	2 (4)
	Comunitaria	1	1	1	1	1	3	3 (5)
PRODUCTIVO	Industria	3	3	3	3	3	1	1 (3)
	Almacenaje	2	2	2	2 (1)	2 (1)	1	2 (1)
	Comercio mayorista	3	3	3	3	3	2	3
	Acts compatibles con uso residencial (*)	2	2	2	2 (1)	2 (1)	1	2 (1)
SERVICIOS TERCARIOS	Garaje	1	1	1	1 (1)	1 (1)	1	1 (1)
	Hostelería	1	1	1	2	3	3	1 (1)
	Residencia eventual	1	1	1	1	1	3	3
	Comercial minorista	1	1	1	2	3	3	3
	Oficinas	1	1	1	2 (1)	2 (1)	2 (1)	2 (1)
	Exposición - venta	3	3	3	3	3	2	3
DOTACIONAL	Equipamiento comunitario	1	1	1	1	1	1	2
	Servicios urbanos	1	1	1	1	1	1	1
	Servicios infraestructuras	1	1	1	1	1	1	1
ESPACIO LIBRE	Zona verde pública	1	1	1	1	1	1	1
	Espacio libre privado	1	1	1	1	1	1	1
ESPECIALES	Almacenes agrícolas	3	3	3	3	3	3	3
	Servicios de Obras Públicas	3	3	3	3	3	2	3
	Terciario al Servicio de Carretera	3	3	3	3	3	2	3
	Acts productivas medio natural	3	3	3	3	3	3	3

(*) Engloba talleres menores de 300m², reparación productos domésticos y producción artesanal y oficios, usos descritos en Art. 68.

- (1) Vinculado al uso principal.
- (2) Vinculado a la actividad integrada en la edificación. Una vivienda de superficie no superior a 120m² construidos por parcela no inferior a 2.000m².
- (3) Únicamente bodegas familiares.
- (4) Vinculado a dotación, una vivienda de superficie no superior a 120m² por parcela dotacional.
- (5) Excepto en dotacional asistencial en que por su naturaleza se considere permitido.

CAPÍTULO V.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES

Artículo 122.- General

En cuanto no se establezca expresamente en las determinaciones particulares de cada Unidad de Ejecución, se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística, Ordenanzas Generales de Edificación y Urbanización, y prescripciones de la LOTUR que resulten de aplicación.

En cuantas zonas de suelo urbano lo requiera el desarrollo de la ordenación, en orden a hacer posible la cesión, urbanización del espacio público y, en su caso, reparcelación y equidistribución de propiedades y cargas urbanísticas, se delimitarán unidades de ejecución con carácter previo a cualquier intervención.

SECCIÓN 2ª: UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 123.- Unidades de Ejecución

Con independencia de que, de acuerdo con lo establecido al efecto tanto en la LOTUR, como en el artículo precedente, puedan delimitarse en cualquier momento otras unidades, en el Plan se definen Unidades de Ejecución destinadas a uso residencial o productivo, cuyas fichas de Normativa Particular en las que se ofrecen ordenación y determinaciones urbanísticas se incluyen en el Anexo Normativa Urbanística Particular (Unidades de Ejecución).

TÍTULO SEXTO

NORMATIVA PARTICULAR CASCO ANTIGUO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 124.- Ámbito

El ámbito de aplicación de esta normativa viene a corresponder al del casco antiguo de Lardero, delimitado gráficamente como Área Homogénea en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 125.- Objeto

La Normativa Particular correspondiente al Casco Antiguo tiene por objeto la conservación y restauración de las características arquitectónicas, urbanas y ambientales del área.

En cuanto no se determine otra cosa se estará a lo dispuesto con carácter general para el suelo urbano.

Artículo 126.- Criterio General de Intervención

En función de la finalidad anterior y con independencia de las determinaciones específicas que afectan a edificios catalogados, objeto de protección individualizada, las intervenciones de reforma, ampliación o nueva edificación, así como de urbanización, deberán respetar y, en su caso, contribuir a recuperar la estructura urbana y arquitectónica del Casco, así como sus invariantes ambientales definidas al efecto en la ordenanza relativa a Condiciones Estéticas de la Edificación.

No obstante, podrán plantearse intervenciones de reforma que modifiquen puntualmente la parcelación o la trama urbana, siempre que aparezcan justificadas en relación con los objetivos de planeamiento, interés público, obtención de dotaciones o servicios de interés general y mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de las viviendas.

En cualquier caso, tales intervenciones respetarán la estructura urbana preexistente y las condiciones particulares relativas a parcelación, volumen, composición estética y usos establecidos en la presente normativa.

CAPÍTULO II.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN

SECCIÓN 1ª: DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 127.- Instrumentos

Las previsiones del Plan podrán materializarse

- a) Ejerciendo directamente el derecho a edificar, mediante la correspondiente licencia de obras.
- b) Mediante el desarrollo de las Unidades de Ejecución (UEs), previstas o de aquellas que pudieran delimitarse en virtud de la legislación vigente.

En cualquier caso, se redactarán, cuando resulte preciso en orden al interés municipal o se establezca expresamente en esta normativa, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización o Edificación.

Artículo 128.- Planes Especiales

Podrán redactarse Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior conforme al artículo 75.3 de la LOTUR, cuyo ámbito comprenda, cuando menos, una manzana del Casco Antiguo, siempre que respondan a los fines que justifican este tipo de Planes, esto es:

- La protección de un edificio o conjunto arquitectónico y urbano, particularmente si ello exige la modificación del régimen general o particular de usos establecidos, o alteración significativa de su intensidad.
- La mejora de las condiciones de salubridad de un área, su nivel de dotaciones, equipamiento comunitario e infraestructuras, o la solución de sus problemas de tráfico y aparcamiento.

Artículo 129.- Estudios de Detalle

En el ámbito de las Unidades de Ejecución propuestas en el Plan o en aquellas que se determinen en su momento, podrán formularse Estudios de Detalle en el caso que se considere necesaria la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes establecidas en el Plan o con otras finalidades previstas por la Ley.

SECCIÓN 2ª: GESTIÓN

Artículo 130.- Unidades de Ejecución

La normativa particular correspondiente a las Unidades de Ejecución delimitadas en el ámbito del Casco Antiguo se recoge en el Anexo Normativa Urbanística Particular (Unidades de Ejecución).

CAPÍTULO III.- ZONIFICACIÓN Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 131.- Zonificación

A los efectos de salvaguarda del Patrimonio Arquitectónico y Urbano se protegen distintos edificios que se incluyen, al efecto, en el Catálogo.

A los efectos de Intervención y Reforma en el espacio público se establece un ámbito global de urbanización que se extiende al conjunto del espacio público del Casco Antiguo, para el que se establecen condiciones generales de urbanización en la Normativa Particular correspondiente: Área Homogénea Casco Antiguo

Artículo 132.- Régimen Urbanístico de la Edificación

Excepción hecha de los edificios catalogados y, por tanto, protegidos en alguno de los tres grados, -Protección Integral, Protección Estructural o Protección Ambiental-, previstos, y los edificios que se encuentren expresamente declarados fuera de ordenación, o incluidos en alguna de las Unidades de Ejecución, la edificación puede ser indistintamente conservada y, en su caso, ampliada, ó renovada, esto es, sustituida por otra de nueva planta.

1.- Conservación y ampliación.

Salvo que un edificio se encuentre expresamente declarado fuera de ordenación o incluido en una Unidad de Ejecución, podrá ser objeto de obras de conservación y rehabilitación, aún en el supuesto de que su volumen exceda el establecido con carácter genérico en la ordenación, definido para todo el Casco Antiguo, salvo determinación particular expresa, por una altura máxima de cuatro plantas (B+3), y un fondo edificable máximo de 12 mts. en plantas superiores.

En cualquier caso, no se permitirán obras de ampliación en edificios volumétricamente inadecuados en relación con alguno de los parámetros básicos de altura y fondo edificable, ni en aquellos que contravengan gravemente las normas relativas a estética y composición arquitectónica, salvo que se proceda a corregir previamente dicha inadecuación.

La conservación de un inmueble no conlleva necesariamente la consolidación de su imagen actual si ésta infringe gravemente las determinaciones de estética establecidas con carácter genérico en esta normativa.

El Ayuntamiento podrá solicitar la adecuación ambiental de un inmueble cuando las obras que se pretendan respondan a una actuación integral que afecte a todo el edificio o a su estructura global y/o cimentación.

2.- Nueva edificación o renovación.

Los proyectos de nueva planta que pretendan edificarse en solares existentes o que resulten del derribo de una construcción anterior, cuyo volumen sea inferior al previsto con carácter general, cumplirán cuantas condiciones de uso, volumen, estética y habitabilidad se establecen en esta normativa o en su defecto en la normativa general del Plan y Normas de rango superior. En supuestos de sustitución de un edificio cuya altura y/o fondo excedan los establecidos con carácter genérico en esta normativa, el nuevo edificio se ajustará al volumen definido en la nueva ordenación, sin que ello signifique que, en tanto tales edificios subsistan, se consideren fuera de ordenación.

3.- Fuera de Ordenación e inadecuación urbanística.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en suelo urbano.

CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL

SECCIÓN 1ª: DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN

Artículo 133.- General

1.- Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y deberán garantizar la conservación de los mismos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como con sujeción a las normas sobre protección del patrimonio y rehabilitación urbana.

2.- Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

- a) Los trabajos y obras necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, o igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato que se establecerán en la Ordenanza de Edificación.

Artículo 134.- Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental

1.- El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas, espacios visibles desde la vía pública o visitables, en orden a su adecuación arquitectónica o valoración estética y formal, de acuerdo con las previsiones del presente Plan.

Artículo 135.- Ejecución subsidiaria de las obras

Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueren requeridos por la administración competente, en el plazo y formas debidas, la entidad que hubiera emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, de patrimonio histórico o de procedimiento administrativo común, podrán proceder a la ejecución subsidiaria.

SECCIÓN 2ª: EDIFICIOS, ELEMENTOS Y USOS INADECUADOS

Artículo 136.- Edificaciones y construcciones inadecuados o impropios

1.- Los edificios y elementos existentes que resulten inadecuados urbanísticamente en relación con las determinaciones del Plan, por exceder en altura y/o fondo los valores establecidos o contravenir gravemente las normas generales de estética, se entenderán integrados en la ordenación, no considerándose por tanto como edificios o instalaciones fuera de ordenación, en tanto no se proceda a su sustitución, en aquellos que excedan de volumen, o a obras integrales generales de rehabilitación en aquellos que contravengan los valores ambientales del Casco. En el primero de los supuestos, en tanto no se proceda a su sustitución podrá autorizarse en los edificios cualquier obra de conservación, mantenimiento, reparación y reforma que no suponga ampliación del volumen edificado.

Artículo 137.- Ruina

1.- Los supuestos y el procedimiento de declaración de ruina de las construcciones serán las establecidas con carácter general por la legislación urbanística.

2.- La declaración de ruina de un inmueble afectado por normativa de protección en cualquiera de sus grados, no supondrá la procedencia de su demolición sin la previa autorización de la Administración competente. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias, en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto de los habitantes no lleva implícita, por sí solos, en modo alguno la declaración de ruina.

4.- La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no exime a los propietarios de sus responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

5.- La resolución administrativa que declare el estado de ruina de un edificio podrá imponer la obligación de rehabilitación, para cuya efectividad podrá utilizarse alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Convenio administrativo entre el Ayuntamiento y la propiedad del inmueble, en el que se reflejarán los compromisos que asume cada parte para ejecutar y sufragar la rehabilitación, el plazo para llevarla a cabo y el régimen posterior de uso y disfrute del inmueble.

- b) Expropiación del inmueble o venta forzosa como incumplimiento del deber de conservación legalmente previsto si no se solicita en los plazos establecidos la licencia de rehabilitación o no se ejecuta la obra.

Artículo 138.- Derribo

1.- Los derribos que se puedan efectuar en el ámbito del Casco deberán contar con la preceptiva licencia municipal y no ser impedido por la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico conforme al art. 37 LPHE.

2.- En caso de que se produjeran derribos o demoliciones totales o parciales que fuesen ilegales, por no contar con la preceptiva licencia, orden de ejecución o por no ajustarse a estas, la propiedad del inmueble y quien ejecutase materialmente el derribo, además de incurrir en las infracciones urbanísticas previstas, podrán ser obligados, en caso de ser inmuebles catalogados o de especial valor, a la reconstrucción de lo demolido, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

3.- En el supuesto de enajenación de fincas, el adquirente soportaría las responsabilidades en que hubiera incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en el art. 21 de la Ley 6/98.

Artículo 139.- Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos aquellos que no cumplen las determinaciones establecidas al efecto en la presente Normativa. En los edificios y locales en que existiesen, con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, usos prohibidos, solo podrán realizarse obras de adaptación y adecuación de la actividad a Normativas vigentes.

SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DEL AMBIENTE URBANO

Artículo 140.- General

Las presentes disposiciones se establecen sin perjuicio de las que con carácter general se dictan para cualquier clase de suelo o suelo urbano.

Artículo 141.- Conservación y reforma de elementos visibles

1.- El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en los siguientes casos:

- a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios públicos.
- b) Patios o espacios libres privados comunitarios visibles o visitables desde la vía pública.

2.- El Ayuntamiento podrá desarrollar actuaciones integrales de mejora ambiental con adecuación de fachadas y tratamiento específico de color, y, en su caso, requerir de los particulares su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá identificar ámbitos formados por conjuntos de traseras, patios de manzana, medianeras o conjuntos de fachadas que pueden ser objeto de estas actuaciones.

Artículo 142.- Protección de elementos singulares y adecuación del espacio urbano

1.- A los efectos de esta Normativa se consideran elementos singulares aquellas construcciones y piezas de ornato público que sin tener carácter de edificios constituyen parte integrante de la escena urbana o memoria histórica de calidad.

Su conservación deberá quedar asegurada en el marco de cualquier proyecto integral de urbanización o edificación.

2.-. En las actuaciones futuras de urbanización y edificación se contemplará el soterramiento de redes.

Las instalaciones aéreas existentes, se soterrarán mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de forma que a medida que se produzca la renovación de redes y nueva urbanización del espacio público se eliminen los tendidos de bienes aéreos.

3.- Las compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soporte ni cableado aéreo. En tanto no se proceda a soterrar los actuales tendidos, los cables que discurren por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en línea de medianería en sentido vertical.

4.- Queda prohibida la instalación de antenas parabólicas en fachadas, balcones o huecos visibles desde la vía pública cuando esa instalación se produzca en el entorno de edificios protegidos.

Artículo 143.- Protección del Patrimonio Natural

1.- El arbolado existente deberá ser conservado, cuidado y protegido de las acciones que pudieran acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para su tala la previa solicitud de autorización al Ayuntamiento que, en su caso, podrá exigir su sustitución por ejemplares o conjuntos análogos.

Artículo 144.- Limitaciones a la publicidad exterior

1.- La publicidad exterior mediante carteles, rótulos, anuncios, vallas queda limitada en el Casco a los que sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas, asociaciones o colectivos, el ejercicio de actividades comerciales, mercantiles o profesionales; y, los de información general, turística o de actividades culturales, recreativas o de ocio, siempre que se ajusten a las condiciones previstas por el presente Plan y previa autorización administrativa.

2.- Quedan expresamente prohibidas la fijación directa de carteles, anuncios o informaciones sobre edificios, muros o vallas no habilitadas al efecto; y, la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o espacios públicos, así como la utilización de medianerías como soporte de cualquier tipo de publicidad.

CAPÍTULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Contenido

Las presentes normas serán de aplicación en todo el ámbito del Casco Antiguo.

Sus determinaciones se establecen con carácter general, sin perjuicio de las que en su caso se precisen gráficamente para cada parcela o en el ámbito de Unidades de Ejecución.

En cuanto no aparezca previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en la Normativa General correspondiente.

SECCIÓN 1ª: NORMAS GENERALES DE VOLUMEN

Artículo 145.- Parcelación

La agregación y segregación de parcelas, se regirán por las siguientes condiciones:

- 1.- Se permite la agregación de parcelas, con independencia del frente exterior y superficie de la parcela resultante.
- 2.- Se permite la división de una parcela siempre que el frente y superficie de cualquiera de las parcelas resultantes sea respectivamente superior a 5 metros, y 60 m².

Artículo 146.- Alineaciones

- 1.- Alineaciones oficiales.

Se definen gráficamente en los planos de ordenación.

- 2.- Alineaciones de la edificación.

Alineaciones Exteriores. Si no estuvieran definidas gráficamente, respetarán, con carácter general, la alineación oficial tal como aparece definida en los planos de Ordenación.

Cuando la renovación o sustitución de la edificación afecte a más de dos parcelas, un frente superior a 25 mts., o una superficie mayor de 500 m², deberá formularse al Ayuntamiento consulta urbanística previa en relación con las alineaciones a las que estaría sujeta la intervención por si, en su caso, resultara apropiado un ajuste de las mismas a través de un Estudio de Detalle, del que pudiera derivarse una mejora de la estructura viaria y el espacio público sin reducción del volumen otorgado por el Plan.

Alineaciones Interiores. Aparecen definidas gráficamente y, en su defecto, de forma genérica, en el artículo que regula el fondo máximo edificable.

Las alineaciones interiores tendrán, en cualquier caso, el carácter de envolvente máxima de la edificación, no siendo, por lo mismo, obligadas.

Artículo 147.- Rasantes

Salvo fijación expresa de nuevas rasantes en el plano de ordenación correspondiente, se reconocen como oficiales las rasantes actuales. En cualquier caso, los proyectos de urbanización podrán ajustarlas en función de nuevas condiciones de diseño del espacio público.

Artículo 148.- Número de Plantas y Altura de la edificación

En el Caso Antiguo, con carácter general y salvo que gráficamente se precise otra cosa, se establece una altura máxima de la edificación de cuatro plantas (B3).

En el supuesto de parcelas con frente a dos calles de rasante distinta, la altura máxima permitida en cada una de las fachadas podrá mantenerse, salvo que la alineación interior no lo permita, hasta la mitad del fondo de la parcela.

Artículo 149.- Fondo máximo edificable

En intervenciones de nueva planta, o sustitución, el fondo edificable máximo en plantas superiores será de 12 metros, salvo que gráficamente se determine otra dimensión.

SECCIÓN 2ª: NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA

Artículo 150.- Composición y carácter unitario de las fachadas

La composición de las fachadas de los edificios será unitaria y se extenderá a todas sus plantas incluida la Planta Baja.

Las fachadas tendrán un tratamiento de calidad análoga en toda su extensión, de suerte que la construcción aparezca cuidada desde la cubierta hasta su encuentro con la calle.

Cuando el frente edificado de una parcela exceda de 15 mts. se procurará una composición fragmentada de la fachada de edificación con objeto de su integración en el conjunto histórico.

Artículo 151.- Composición de huecos

Los huecos se dispondrán, siempre que sea posible, en ejes verticales de composición, cuando menos en plantas superiores. Tanto la entrada del portal como el hueco o huecos correspondientes a otros locales de la planta baja se inscribirán, en lo posible, en la composición aplicada al resto de la fachada.

La norma anterior, como por lo demás las relativas a forma y dimensión de los huecos, se entiende referida a la edificación común destinada a uso residencial.

Los edificios dotacionales o funcionalmente singulares, no habrán de ajustarse a las exigencias formales anteriores.

Artículo 152.- Composición de planta baja

Se procurará que el plano general de la fachada de la planta baja coincida con el de plantas elevadas. Podrá admitirse el retranqueo de la alineación de los locales de planta baja en una dimensión no superior al 50% de su frente, siempre que se justifique funcionalmente. En calles estrechas en que aparezca justificado para facilitar el acceso a garaje, el Ayuntamiento podrá aceptar retranqueos en frentes superiores al 50% de la fachada. En cualquier caso, ese retranqueo podrá extenderse a todo el frente del edificio si se construye un porche, supuesto en el que se procurará que el plano retrasado de la fachada sea paralelo al plano general del edificio en plantas superiores.

En edificios de vivienda colectiva el portal y los locales de planta baja contarán con entradas independientes. El acceso al portal se situará en el plano de fachada del edificio de suerte que no se produzcan en ningún caso servidumbres o dependencias de paso al portal a través de espacios vinculados al uso comercial.

Los locales comerciales no tendrán, por lo mismo, acceso desde el portal a otros elementos comunes del edificio, con independencia de que ese no sea su único acceso.

La independencia de entradas de portal y locales se establecerá en todo caso, al margen de que un edificio existente pueda aparecer destinado en todas sus plantas a usos no residenciales.

Artículo 153.- Rótulos

Se podrán instalar rótulos en las siguientes partes de los edificios.

1. En planta baja:

Se tenderá a colocarlos en el propio hueco de iluminación de los locales en ella situados. No obstante, cuando a juicio del órgano municipal competente se estime que no queda afectada la composición general del inmueble, puede autorizarse la colocación de rótulos sobre los muros de fachada.

2. En plantas elevadas:

Las condiciones a cumplir por los rótulos son las siguientes:

- Se configurarán indistintamente a base de letras sueltas, o rótulos compactos.
- Si se utilizaran letras sueltas, se ubicarán prioritariamente sobre elementos transparentes o bastidores metálicos al objeto de no dañar la fachada salvo que se estime por parte del Ayuntamiento que no existe inconveniente en fijar las letras individualmente a la pared.
- No se autorizará la instalación de rótulos que no reúnan las condiciones señaladas anteriormente, salvo en los casos en los que éstos formen parte del diseño de la fachada, entendida en su conjunto.

Artículo 154.- Muros

Los muros de fachada pueden presentar cualquiera de los siguientes acabados:

- Fábrica revocada y pintada en tonos preferentemente claros, que van desde el blanco hasta el ocre tostado.
- Fábrica revestida por tendido con materiales coloreados en masa o morteros monocapa.
- Fábricas y aplacados de piedra, en piezas cortadas ortogonalmente.
- Fábricas de ladrillo a cara vista en hiladas horizontales y colores tradicionales

Los muros medianeros vistos quedarán integrados dentro del tratamiento general del conjunto del edificio y en su construcción se aplicará cualquiera de las soluciones establecidas en párrafos anteriores. Se prohíbe expresamente el forrado de paredes medianeras con láminas impermeables, aislamientos vistos, aplacados de fibrocemento o soluciones análogas.

Artículo 155.- Cubiertas

Podrán ser indistintamente cubiertas inclinadas u horizontales. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja de colores ocre o rojo pálido, sin vitrificar. En el supuesto de bajantes exteriores, serán de material resistente al impacto o irán protegidas en sus dos metros inferiores.

Se utilizará preferentemente el zinc o materiales análogos como cobre o plomo, para remates, encuentros de elementos emergentes o bordes de cubierta, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

Artículo 156.- Aleros y Pretilos.

La coronación de la edificación puede resolverse indistintamente mediante aleros o pretilos.

En su caso, el alero será de directriz longitudinal horizontal y continua

Si la coronación del edificio se resuelve con un pretil de obra, éste será prolongación del plano de fachada, estará resuelto con idéntico material aplicado a ésta y no excederá de 1,50 mt., sobre la altura de cornisa (plano inferior del último forjado horizontal).

Artículo 157.- Carpinterías

Las carpinterías de un edificio serán del mismo diseño, color y material, al menos, en todas sus plantas superiores. Las carpinterías de madera podrán ser indistintamente barnizadas o pintada en colores lisos, preferentemente terrosos. Se admiten carpinterías metálicas pintadas, lacadas o anodizadas en color, así como de PVC y materiales análogos.

Artículo 158.- Persianas

Las persianas de un edificio serán del mismo diseño, material y color cuando menos en todas sus plantas superiores.

Los materiales y colores a emplear serán similares a los adoptados en las carpinterías.

Artículo 159.- Instalación de Servicios

Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, salvo bajantes de pluviales. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de acometidas de gas natural previa aprobación del correspondiente proyecto técnico de implantación de gas en el Casco Antiguo, presentado por la Compañía Suministradora.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas privadas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio del Ayuntamiento.

TÍTULO SEPTIMO

NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 160.- Suelo Urbanizable

Constituyen el suelo urbanizable, de acuerdo con el art. 22 de la LOTUR, aquellos terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Constituye el suelo urbanizable delimitado aquel suelo urbanizable, adecuado para ser urbanizado, que garantiza un desarrollo urbano racional en el período de vigencia del Plan. Incluye, en su caso, los sistemas generales o infraestructuras básicas al servicio de toda la población, necesarios por el desarrollo urbanístico previsto o la mejora de los estándares actuales.

Constituye el suelo urbanizable no delimitado, el suelo urbanizable restante.

Artículo 161.- Sectores

El suelo urbanizable delimitado se divide en Sectores, cada uno de los cuales constituye un ámbito mínimo de ordenación detallada mediante planeamiento de desarrollo -Plan Parcial-.

Los sistemas generales pueden constituir zonas incluidas en un sector a efectos de planeamiento, recibiendo en ese caso la consideración de sistemas generales adscritos a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo.

La totalidad del sector, -excepción hecha en su caso, de los sistemas generales adscritos-, se dividirá en unidades de ejecución, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 162.- Condiciones de Planeamiento Parcial

Los planos de Clasificación de Suelo urbanizable, así como las fichas de condiciones particulares correspondientes a cada Sector, constituyen la base para la redacción del planeamiento parcial, con determinaciones que deben ser desarrolladas y perfeccionadas en dicho planeamiento.

En ellos se señalan los límites precisos de cada sector, así como, en su caso, de cada una de sus zonas. Coinciden en la mayor parte de los casos con elementos reconocibles del terreno, límites de propiedad o administrativos o situaciones de planeamiento existentes con anterioridad o elementos significativos de la nueva ordenación.. El límite de sector tiene carácter vinculante. Pueden producirse ligeros reajustes en los límites entre zonas, justificados en el proceso de redacción del plan parcial o especial. Se mantendrán no obstante las superficies asignadas a cada una de ellas.

En su caso, la superficie de los sistemas generales incluidos en un sector es también vinculante.

La documentación gráfica se acompaña de los símbolos y notaciones necesarios para ilustrar las determinaciones y condiciones de la futura ordenación, que se consideran vinculantes, salvo indicación distinta recogida en el propio plano o las fichas de normativa particular correspondientes a cada Sector.

En la redacción del Plan Parcial el Ayuntamiento podrá admitir soluciones alternativas si considera que mejoran las propuestas de ordenación indicadas por el Plan General..

Para cada sector se define:

1. El ámbito y denominación, SR ó SP, en función del uso, residencial o productivo, a que se destine.
2. División en zonas. Si no se incluye, se considera a todos los efectos el sector como de zona única.
- 3.- Superficie, expresada en metros cuadrados. Aunque posibles mediciones posteriores precisen con mayor exactitud las dimensiones del sector, éstas no supondrán variaciones significativas en relación con los valores definidos en el Plan.

En cualquier caso, en cuantos sectores aparezcan delimitados por carreteras estatales o autonómicas, el Plan Parcial correspondiente definirá con precisión los límites y consiguientemente la superficie del sector, a partir del deslinde correspondiente de las zonas de dominio público asociadas a la infraestructura viaria.

4. Uso global de la zona, que define el carácter de ésta. Además del uso global, se distinguirán: las posibles variantes en función de su equivalencia con el mismo, los usos compatibles y complementarios y las reservas obligatorias conforme a la normativa urbanística del presente Plan y prescripciones de la LOTUR

5. Edificabilidad de cada zona y aprovechamiento de la misma, función del conjunto de usos pormenorizados.

6. En la edificabilidad asignada en cada sector se entiende incluida, en su caso, la correspondiente a vuelos y retranqueos, que computarán a todos los efectos.

7.- En los planes parciales se precisará la localización de centros de transformación e instalaciones análogas, que se situarán en espacio privado, y preferentemente integradas en la edificación.

8.- Corresponderá a los propietarios de cada sector delimitado, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como, 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. A tal efecto, tanto el Plan Parcial, como en su momento, el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, contemplarán, en su caso, entre sus previsiones, tanto la ejecución de tales acometidas a sistemas generales como el refuerzo o ampliación de éstos, aunque se trate de acciones externas al ámbito del sector.

Las obras correspondientes se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las condiciones que al efecto determine el Ayuntamiento, en razón de la situación y estado de las infraestructuras generales del municipio en cada momento. Tales condiciones se establecerán, tanto en función de las necesidades generadas por el propio sector, como de necesidades derivadas de posteriores desarrollos previstos en sectores o áreas próximas, que pudieran afectar al diseño de redes externas o aconsejar su sobredimensionado.

Artículo 163.- Reservas obligatorias

Salvo determinación particular expresa recogida en la normativa particular de cada Sector, las reservas de suelo correspondientes a equipamientos y áreas libres locales serán las establecidas por la LOTUR en su art. 24.

Los sistemas generales que, en su caso, se consideren adscritos a un sector no computarán a efectos del cumplimiento de reservas locales, debiéndose completar con las contempladas en el art. 24 citado. Por lo mismo, la superficie destinada, en su caso, a dichos sistemas generales no se considerará a efectos del cálculo de las reservas del sector, cuyo cálculo dependerá exclusivamente de la superficie de aquellas zonas que no constituyan sistemas generales.

Artículo 164.- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable

De acuerdo con el art. 63 de la LOTUR, el aprovechamiento medio de cada sector resulta de dividir el aprovechamiento total del mismo, excluido el dotacional público, expresado en metros cuadrados edificables del uso y tipología característica, entre su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

Se considera uso y tipología característica de un Sector aquellos que el Plan establece al efecto.

La ponderación relativa de usos para cada uno de los Sectores aparece recogida en su normativa particular, en la que se precisan los coeficientes de homogeneización asignados a cada uso y tipología.

En caso de que el plan parcial tenga la necesidad de introducir usos o tipologías no contemplados en el listado del mencionado artículo, el valor correspondiente se establecerá de forma razonada y habrá de ser validado por el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere a uso residencial, y salvo determinación distinta establecida en la normativa particular correspondiente al sector, se considera dentro de la tipología residencial unifamiliar cualquier forma de vivienda no colectiva: aislada, adosada, páreada, etc. Resultan aspectos indicadores de la vivienda colectiva los núcleos de comunicación comunes (portales, escaleras, etc.) o la coincidencia en proyección vertical de varias viviendas.

En esta tipología se incluyen los elementos complementarios asociados, en su caso, al programa residencial, garajes, vestuarios, etc., no debiendo adjudicárseles, por tanto, otra calificación distinta a la residencial.

Artículo 165.- Condiciones comunes a todos los sectores con independencia de su uso

Las condiciones recogidas en el presente artículo regularán las actuaciones tanto en los sectores de suelo urbanizable delimitado como en los que en su momento se delimiten en suelo urbanizable no delimitado, con independencia de cuantas determinaciones específicas se establecen complementariamente para dicha clase de suelo en el artículo 171 de esta Normativa.

1.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no podrán ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, en Suelo Urbanizable Delimitado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter

provisional, ni podrán destinarse a otros usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.

2.- Salvo que en la ficha de normativa urbanística particular correspondiente a cada sector de planeamiento se determine otro porcentaje, se destinarán a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, así como, en su caso, a viviendas V.P.O., los porcentajes de suelo establecidos, al efecto, en la LOTUR (Art. 24.2).

3.- Corresponderán al Ayuntamiento, conforme establece la LOTUR (art. 24.2), los terrenos necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento medio del sector, ya urbanizados.

4.- En el caso de que el crecimiento urbano de un núcleo de población afecte a una vía pecuaria, se podrá permitir su integración en la nueva ordenación a través del correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrá preferentemente su trazado y carácter de camino rural, no permitiéndose su urbanización mediante pavimentos superficiales urbanos (asfaltados, hormigonados, aceras, etc.). Se procurará, por lo mismo, su integración en la ordenación en el ámbito de los sistemas de espacios libres o viario de cada sector.
- b) En el supuesto de que resultara necesaria su urbanización por pasar a formar parte de los viales de comunicación del núcleo se deberá recomponer de forma más o menos paralela, a través de la correspondiente modificación del trazado, una nueva vía pecuaria sin urbanizar y que permita asegurar su continuidad.

5.- En áreas urbanizables próximas a un cauce se respetarán las siguientes directrices de planeamiento

1ª. Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de período de retorno.

2ª. Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

3ª. En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100 m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

- a) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m. en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.
- b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.
- c) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m., salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

6.- Determinaciones de carácter medio ambiental.

Mejora de las condiciones climáticas urbanas

Zonas Verdes y Arbolado.

Se fomentará la creación de zonas verdes, masas y alineaciones arboladas, en los espacios libres, públicos o privados, resultantes de la ordenación.

En el diseño y tratamiento de tales espacios libres dominarán las superficies ajardinadas frente a las pavimentadas, salvo en aquellos ámbitos del suelo urbano en los que por razones funcionales puedan justificarse áreas en las que domine la pavimentación. Con objeto de incorporar arbolado al sistema viario, se diseñarán aceras y, en general, espacios peatonales, de dimensión suficiente, cuando menos en las condiciones establecidas al efecto en la Ordenanza de Urbanización.

Permeabilización de Suelos.

En las plazas y áreas peatonales pavimentadas, como, por lo demás, en vías de tráfico, con objeto de minimizar la incidencia de la urbanización en los sistemas de evacuación de aguas pluviales, se recomienda la adopción de pavimentos porosos y soluciones filtrantes, de acuerdo a lo establecido con carácter general en la Ordenanza de Urbanización. , salvo que el análisis de las condiciones del subsuelo y situación del nivel freático aconseje otra cosa.

Láminas de Agua.

Se procurará la incorporación de láminas de agua en las zonas verdes y parques previstos en la ordenación, tanto con fines ambientales como, en su caso, funcionales, esto es, asociados a la recogida y tratamiento de aguas pluviales. La creación de masas o láminas de agua será obligada en los sectores de suelo urbanizable destinado a uso residencial.

Diseño Urbano.

En la ordenación de nuevos desarrollos residenciales, se procurará que la edificación no genere barreras a la circulación de vientos, siempre que, en sentido distinto, no interese proteger expresamente determinados espacios u orientaciones de la trama ordenada. En cualquier caso, el criterio enunciado ha de hacerse compatible con otras variables impuestas por preexistencias o exigencias derivadas de la ordenación establecida por el Plan General, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable, en el que se establecen los ejes viarios estructurantes en los que debe apoyarse, necesariamente, el planeamiento de desarrollo llamado a ordenar cada sector.

Conservación de vegetación y arbolado.

En la medida en que sea posible su integración en la nueva ordenación, se conservarán e incorporarán a los espacios libres y zonas verdes previstas en la misma, la vegetación y arbolado de interés presente en cada ámbito; por lo mismo, en la localización y concepción de los espacios libres se considerará la situación del arbolado de valor que pueda existir en el lugar.

Medidas para disminuir las emisiones a la atmósfera

Eficiencia energética y emisiones a la atmósfera.

Los niveles de emisión de la edificación, de uso residencial o productivo, a la atmósfera no superarán los límites que en cada momento establezca la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Con objeto de reducir las necesidades y consumo energético de la edificación y, consiguientemente, las emisiones de la misma a la atmósfera, se procurará una concepción y diseño energéticamente eficientes de los edificios que, en cualquier caso, verificarán las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Se recomienda la incorporación de soluciones y técnicas de bioclimatismo que contribuyan a reducir la demanda energética y, consiguientemente, las emisiones.

Los Planes Parciales respetarán los criterios y determinaciones que venga a establecer el Plan de Movilidad Sostenible que se redacte por el Ayuntamiento con objeto de reducir la utilización del automóvil privado y transporte motorizado, en el que se definirán posibles trazados de una red peatonal y ciclista, así como, en su caso, criterios de concepción, dimensionado y diseño del sistema viario. Si en el momento de redacción del Plan Parcial no se hubiera redactado dicho Plan de Movilidad Sostenible, se contemplará, en cualquier caso, entre sus determinaciones, la creación de una estructura peatonal y ciclista que pueda integrarse, en continuidad, con el viario existente o previsto en el entorno inmediato del Sector objeto de desarrollo.

Medidas para disminuir la contaminación lumínica

Los proyectos de urbanización que se redacten para cada ámbito cumplirán las medidas establecidas con carácter general en el artículo de las Ordenanzas de Urbanización en que se regulan las condiciones del Alumbrado Público, al objeto de disminuir la contaminación lumínica y reducir el consumo eléctrico.

Medidas para el Ahorro energético.

Los proyectos y obras de Urbanización y edificación, tal como resulta preceptivo, estarán a lo dispuesto en cada caso en el Código Técnico de la Edificación.

Medidas para disminuir la contaminación sonora

Los Planes Parciales que, en desarrollo de las previsiones del Plan General, se redacten tanto en los Sectores Residenciales de Suelo Urbanizable Delimitado, como en los sectores que vengan a delimitarse en las Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado previstas en la ordenación, se acompañarán de un Estudio Acústico que, formará a todos los efectos, parte integrante de su documentación; en ese estudio se precisarán los niveles acústicos a los que, en razón de la dimensión y características del viario existente y previsto en la ordenación, se verá sometida la población y, en función de sus conclusiones, las medidas correctoras que resulte preciso implementar para corregir el impacto correspondiente.

Con independencia de la exigencia anterior, -y salvo que del Estudio Acústico correspondiente se derivara su innecesariedad, - en los sectores SR3, SR9, y las áreas de suelo urbanizable no delimitado RND1, RND2 Y RND3, en que se advierte

una especial incidencia acústica, se instalarán barreras acústicas que limitan el ruido generado por las grandes infraestructuras de tráfico.

Control hidrológico. Tratamiento de curso de agua.

Los Planes Parciales considerarán las características hidrológicas de cada ámbito y , en particular , la existencia de cauces, vaguadas y líneas de drenaje que presente el territorio, integrándolas en la ordenación en el ámbito de las áreas libres y zonas verdes que resulte necesario prever.

Definición de zonas de acopio

La ubicación de acopios derivados del desarrollo del Plan General no se realizará en aquellos lugares que puedan ser zona de recarga de acuíferos, o en los que, por infiltración, pudiera originarse contaminación de las aguas superficiales o alteración de la red de drenaje. En particular se considera especialmente el cumplimiento de esta norma en el ámbito de los sectores SR1, SR2, SR10, SR11 y RND2.

Zonas Verdes

El planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), estudiará la posible integración de áreas verdes y arbolado existente en huertas de recreo y fincas privadas, en la ordenación del Sector, en el ámbito de las áreas del mismo que se destinen a zonas verdes.

Desmante, destino y tratamiento de sobrantes de desmontes.

La ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo responderá a las condiciones geomorfológicas de cada ámbito ordenado, respetando la orografía en el sentido de no ocupar con la edificación zonas cuya pendiente exceda del 15%, integrando las que presenten un declive superior en el ámbito de parques y zonas verdes de cada sector.

En relación con los movimientos de tierras, se procurará el mayor aprovechamiento de excedentes de suerte que desmontes y aportes resulten equivalentes y resulte innecesario el transporte de sobrantes a vertedero.

En su caso, los excedentes resultantes se trasladarán a vertedero autorizado o, si hubiera cesado la actividad en la anera existente en el área RND3, contribuirán a su restauración ambiental.

En relación con ello, el planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio específico del movimiento de tierras derivado de la ordenación.

Medidas de Adecuación Paisajística.

Los planes parciales que desarrollen las previsiones del Plan General de cada sector procurarán que la ordenación se adapte a las condiciones geomorfológicas del ámbito ordenado, evitando transformaciones significativas del relieve, e integrando las zonas que en razón de su declive, y de acuerdo con las pendientes máximas establecidas, no resulten susceptibles de ser ocupadas por la edificación, al ámbito de los espacios libres destinados a zonas verdes, locales o generales, de cada sector.

Así mismo, en la definición del sistema viario, se considerarán dichas condiciones geomorfológicas, en la medida en que ello sea compatible con las exigencias formales derivadas del orden urbano impuesto al planeamiento parcial por el Plan General, orden establecido por ejes estructurantes que garantizan la continuidad del desarrollo urbano y la integración de cada sector en el conjunto urbano global.

Las edificaciones, especialmente en ámbitos periféricos procuraran integrarse paisajística y ambientalmente en su entorno inmediato.

Seguimiento arqueológico

Se estará a lo dispuesto en los artículos 94 y 95 de la Normativa urbanística General, en que se regula la protección arqueológica, se faculta al Ayuntamiento para ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio, y se remite a lo dispuesto en la legislación estatal o autonómica que resulte de aplicación.

Estudios de Impacto.

En los sectores y áreas en que se determine expresamente, se realizará un Estudio de Impacto Ambiental específico, con carácter previo a la redacción del Plan Parcial, o simultáneamente con éste, supuesto en que se integrará a su documentación.

7.- Determinaciones relativas a Sistema Viario.

La concepción, dimensión y diseño de la red viaria prevista en los distintos sectores de suelo urbanizable delimitado y áreas de suelo urbanizable no delimitado, responderán,

en los Planes Parciales que desarrollen la ordenación, a las siguientes determinaciones y parámetros.

A.- Viario rodado y transporte público

- Los ejes viarios previstos en la ordenación tienen el carácter de directriz para los Planes Parciales, que habrán de respetarlos aunque puedan ser objeto de ajustes en función del análisis detallado de las condiciones de cada ámbito.
- El vial de ronda o circunvalación establecido para estructurar el desarrollo de los sectores de suelo residencial, en torno al núcleo urbano, contarán con mediana central y dos carriles en cada dirección, y, en la medida en que constituirá una vía obligada para el transporte público, dispondrá de espacio complementario exterior a la calzada (apartadero), para paradas de autobús.
- Constituirán, igualmente, viales destinados a transporte público aquellos que, en su momento determine el Plan de Movilidad Sostenible del municipio. En tanto dicho Plano no lo determine, el Plan Parcial definirá los viales primarios o estructurantes de cada Sector, de acuerdo con la estructura viaria general adoptada para el conjunto, y definirá las vías susceptibles de acoger transporte público de forma que en cada sector el servicio garantice el servicio de autobús a una distancia no superior a 300 metros.
- El viario por el que haya de discurrir el transporte público y, en particular, rotondas e intersecciones deberán tener una geometría adecuada para la circulación de autobuses articulados de 18 m de longitud, giros adecuadamente diseñados (radios de giro, bordillos, sobreamanchos en curvas), y firmes adecuados a las cargas, exigencia ésta correspondiente a proyectos de urbanización. En particular, las vías que acojan recorridos de transporte público contarán con carriles de anchura igual o superior a 3,50 m, si cuentan con un carril por sentido o 3,25 si disponen de más de un carril por sentido, y las rotondas contarán con un diámetro interior no inferior a 50 m y calzada de 10 metros.
- Las dimensiones anteriores serán de cumplimiento obligado en el diseño de los Planes Parciales o, en su caso, en los proyectos de urbanización que los desarrollen, con independencia de las dimensiones que se hubieran previsto.

B.- Transporte no motorizado. Recorridos peatonales y carril bici.

- El Plan de Movilidad Sostenible establecerá una red de recorridos peatonales y ciclabes (carril bici), articulándolo, en su caso, con ámbitos adyacentes.

En tanto dicho Plan no lo determine, cada Plan Parcial definirá en el ámbito de su sector dicha red, poniéndola en relación con la que, en su caso, exista en sectores o ámbitos adyacentes. En particular, contará con carril bici, el vial de Ronda previsto en torno al centro urbano, así como los viales a los que se reconozca un valor estructurante en la ordenación.

- Itinerarios peatonales y carril bici procurarán articular enclaves dotacionales y espacios libres públicos, integrándose en el ámbito de los parques y plazas que se definan en cada sector.
- Las características dimensionales y pendientes de itinerarios peatonales respetarán la normativa sectorial estatal o autonómica que resulte de aplicación relativa a superación. La anchura del carril bici no será inferior a 2 metros.

CAPITULO II - APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 166.- Uso, tipología características y aprovechamiento del Suelo Urbanizable

Los usos, tipologías y aprovechamientos asignados a los distintos sectores previstos en Suelo Urbanizable delimitado, así como los coeficientes de homogeneización de usos utilizados en el cálculo del aprovechamiento urbanístico aparecen recogidos en los siguientes cuadros.

CAPITULO III - CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SECTORES DELIMITADOS

SECCION 1ª.- SECTORES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL

Artículo 167.- Condiciones particulares para los sectores de Suelo Urbanizable destinados a Uso Residencial

En el ámbito del Suelo Urbanizable destinado a Uso Residencial, se definen los siguientes Sectores de Planeamiento, cuyas fichas de Normativa Particular, en las que se ofrecen esquemas de Ordenación y determinaciones urbanísticas, se incluyen en el Anexo. Normativa Urbanística Particular (Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado).

- Sector SR-1 (Área de Planeamiento Remitido)
- Sector SR-2 (Área de Planeamiento Remitido)
- Sector SR-3
- Sector SR-4
- Sector SR-5
- Sector SR-6
- Sector SR-7
- Sector SR-8
- Sector SR-9
- Sector SR-10
- Sector SR-11

SECCIÓN 2ª: SECTORES DESTINADOS A USOS INDUSTRIALES Y PRODUCTIVOS

Artículo 168.- Sectores Industriales

En el ámbito del Suelo Urbanizable Delimitado de Uso Industrial se definen los siguientes Sectores de Planeamiento, cuyas fichas de Normativa Particular en las que se ofrecen esquemas de Ordenación y determinaciones urbanísticas se incluyen en el Anexo. Normativa Urbanística Particular (Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado).

Sector SPI-1

Sector SPI-2

CAPÍTULO IV.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES

Artículo 169.- Suelo Urbanizable No Delimitado

Constituyen el suelo urbanizable no delimitado aquellos terrenos no urbanos, que no estando sometidos a algún régimen de protección, incompatibles con su transformación urbanística, ni participando de características geotécnicas o morfológicas que desaconsejen su incorporación al desarrollo urbano, no aparecen recogidos en el programa de actuación del Plan, en la medida en que no resultan necesarios para garantizar dicho desarrollo en su periodo de vigencia.

Artículo 170.- Régimen urbanístico aplicable.

Los terrenos considerados como suelo urbanizable no delimitado pueden pasar a suelo urbanizable delimitado mediante la delimitación del sector o sectores correspondientes y su incorporación al programa de actuación del Plan. Dicha delimitación puede hacerse a instancia de particulares, o del propio Ayuntamiento, así como por iniciativa de la Comunidad Autónoma de la Rioja, a través de Proyectos de Interés Supramunicipal.

En tanto no se den los supuestos anteriores y se delimite el sector correspondiente, el régimen transitorio aplicable será el del suelo no urbanizable de valor agropecuario 2, en las condiciones establecidas al efecto.

Artículo 171.- Condiciones comunes a todas las áreas de Suelo Urbanizable no delimitado con independencia de su uso

Los propietarios de suelo urbanizable no delimitado, además de cumplir las prescripciones establecidas para suelo urbanizable delimitado, en el artículo correspondiente de la LOTUR, deberán costear y, en su caso, ejecutar, las infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el Plan General (Art. 24.3 LOTUR).

A tal efecto, se determina que las obras correspondientes a infraestructuras exteriores, se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las condiciones que al efecto

determine el Ayuntamiento, en razón de la situación y estado de las infraestructuras generales del municipio en cada momento. Tales condiciones se establecerán, tanto en función de las necesidades generadas por el propio sector, como de necesidades derivadas de posteriores desarrollos previstos en sectores o áreas próximas, que pudieran afectar al diseño de redes externas o aconsejar su sobredimensionado.

En tanto no se proceda al desarrollo de un área y consiguiente delimitación de sector(es), el Suelo Urbanizable no delimitado se regulará de acuerdo con el régimen establecido para el Suelo No Urbanizable en su categoría de protección Valor Agropecuario 2.

SECCIÓN 2ª: CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES EN ÁREAS RESIDENCIALES

Artículo 172.- Áreas Residenciales No Delimitadas

Se establecen las siguientes áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado destinadas a uso Residencial, y, en su caso, dotacional deportivo, cuyas fichas de Normativa Particular se incluyen en el Anexo. Normativa Urbanística Particular (Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado).

Área RND-1 Residencial

Área RND-2 Residencial

Área RND-3 Residencial- dotacional deportivo

TITULO OCTAVO

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- CATEGORÍAS Y REGÍMENES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LARDERO

Artículo 173.- Categorías del suelo no urbanizable

Las categorías particulares que se recogen en el suelo no urbanizable de Lardero, determinadas en base al artículo 12 de la LOTUR, son las que se enumeran a continuación:

- Suelo no urbanizable de especial protección, Interés Forestal.
- Suelo no urbanizable de especial protección, valor agropecuario: Nivel 1.
- Suelo no urbanizable de especial protección, valor agropecuario: Nivel 2.
- Suelo no urbanizable de especial protección. Itinerarios de Interés.
- Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras.
- Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces.
- Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno de yacimiento arqueológico.

Artículo 174.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de especial protección, Interés Forestal.

1. - ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS.(Reguladas en Cuadros art.186)

A) Quedan prohibidas las siguientes actividades y usos:

La modificación de los cursos de agua, incluso intermitentes, mediante cambios de curso o dragados, la roturación, las cortas a hecho,cambios de uso o tala de árboles, la quema de vegetación, las prácticas agrícolas en terrenos con pendientes superiores al 15%, las actividades comerciales ambulantes, la circulación de cualquier

vehículo fuera de las pistas existentes y la delimitación de zonas de aparcamiento público.

B) Se consideran actividades y usos autorizables :

Los abancalamientos en laderas para plantaciones forestales, la introducción de especies no autóctonas.

Todas aquellas que impliquen movimientos de tierra salvo las expresamente prohibidas; debiendo en cualquier caso contar con un proyecto en que se especificará la actividad, implicaciones en suelo, subsuelo y vegetación, tiempo de permanencia de la actividad, medidas correctoras y evaluación económica de las mismas, desecación, el pastoreo, la creación de vallados con elementos no constructivos, el aprovechamiento maderero, el de leña u otros aprovechamientos forestales, las plantaciones forestales con especies autóctonas, el tratamiento y mejora de las masas forestales, la práctica de deportes organizados, el pastoreo y la acampada en cualquiera de sus modalidades,.

C) El resto de actividades y usos quedan autorizadas salvo que contravengan normativa de rango superior.

2. - ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS (Reguladas en cuadros art.186)

A) Quedan prohibidas las siguientes actividades y usos:

La construcción de cualquier tipo de vivienda, las construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería (salvo las instalaciones apícolas), las destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y cualquier tipo de construcción temporal o permanente de equipamiento, dotacional, de servicio o vinculada a actividades industriales y las instalaciones para publicidad estática. Igualmente quedan prohibidas todas las actividades, instalaciones y edificaciones no contempladas en el artículo 16 de la L.O.T.U.R.

Construcciones destinadas al apoyo de actividades extractivas que desaparecerá tras la finalización de la actividad extractiva; construcciones destinadas al apoyo de explotaciones agrícolas.

Los almacenes agrícolas.

B) Se consideran actividades y usos autorizables:

las instalaciones apícolas, las instalaciones temporales relacionadas con aprovechamientos, tratamientos o gestión forestales y las infraestructuras. Estas últimas

deberán incluir para su autorización la definición de la infraestructura en sí, los medios que deban emplear para su instalación o construcción (accesos, desmontes, rellenos) y las medidas correctoras previstas para la corrección de los impactos derivados de la fase de obra y fase de explotación.

También son autorizables, las imágenes y los símbolos conmemorativos. En estos casos se requiere para su autorización un Estudio de Evaluación de Impacto.

C) El resto de actividades y usos quedan autorizadas salvo que contravengan normativa de rango superior.

Artículo 175.- Suelo no urbanizable de especial protección, valor agropecuario:
Nivel 1. Huertas Tradicionales del Iregua

En cuanto no se regule en forma más restrictiva en este artículo, se estará a lo dispuesto por el PEPMAN.

1. - ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS (Reguladas en cuadros art.186)

A) Quedan Prohibidas las siguientes actividades y usos:

Las explotaciones mineras y canteras, abancalamientos, el acopio y depósito de escombros y otros materiales, las actividades ambulantes y la circulación fuera de pistas. Así mismo, quedan prohibidos los vallados, salvo vallados pecuarios, y la práctica de deportes, salvo con carácter transitorio y sin que supongan intervenciones de naturaleza permanente, las actividades comerciales ambulantes y la circulación fuera de pistas existentes.

B) Se consideran usos y actividades autorizables:

La apertura de pistas y caminos, las actividades extractivas, los acopios y depósitos temporales de materiales, vinculados a obras permitidas o autorizables, salvo escombros, la creación de defensas hidráulicas de tipo mota o similar, dragados de cursos y drenajes, la práctica ocupacional de deportes organizados, la roturación, la desecación, los vallados pecuarios con elementos no constructivos, las acciones sobre masas arbóreas, la plantación de especies no autóctonas, la quema de vegetación, la acampada, el aprovechamiento maderero y de leña y la corta a hecho.

C) El resto de actividades y usos quedan autorizadas salvo que contravengan normativa de rango superior, siempre de acuerdo a lo establecido en el art. 186)

2. - ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS (Reguladas en cuadros art. 186)

A) Quedan prohibidas las siguientes actividades y usos:

La construcción de cualquier tipo de vivienda, las bodegas y centros de investigación agronómica, las destinadas al apoyo de la ganadería extensiva o intensiva, corrales domésticos e instalaciones apícolas, las destinadas a la extracción de madera, tratamientos forestales o gestión forestal, las destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, las construcciones e instalaciones para el equipamiento, dotaciones o servicios,- salvo puestos de salvamento y socorrismo, las construcciones vinculadas al ocio, actividades lúdicas o culturales, instalaciones deportivas, así como las construcciones e instalaciones industriales. Igualmente quedan prohibidos las infraestructuras vinculadas al Sistema General de Comunicaciones (antenas,...) y las instalaciones para la publicidad.

Igualmente quedan prohibidas todas las actividades, instalaciones y edificaciones no contempladas en el artículo 16 de la L.O.T.U.R.

B) Se consideran actividades y usos autorizables:

Las construcciones destinadas al apoyo de explotaciones agrícolas (casillas de aperos), almacenes agrícolas, viveros, invernaderos conforme a las condiciones generales de la edificación, las bodegas, puestos de salvamento y socorrismo, las infraestructuras con las excepción de aquellas como antenas vinculadas al Sistema de comunicaciones, que se consideran prohibidas; y, las instalaciones de imágenes y símbolos.

C) El resto de actividades y usos quedan autorizadas salvo que contravengan normativa de rango superior.

**Artículo 176.- Suelo no urbanizable de especial protección, valor agropecuario:
Nivel 2.**

1. - ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS Reguladas en cuadros art.186)

A) Quedan Prohibidos los abancalamientos y/o terrazamientos para plantaciones forestales.

B) Son usos y actividades Autorizables:

Todas las actividades extractivas cumpliendo las determinaciones previstas a la presente normativa, el drenaje para el mantenimiento de las líneas de escorrentía, defensa de cursos fluviales, las captaciones de agua, la apertura de caminos, los acopios temporales o permanentes de materiales siempre que se tomen las medidas correctoras adecuadas para corregir los impactos generados por la actividad, tanto en

fase de obra como de explotación, los vallados con elementos no de obra, la roturación, desecación, cortas a hecho, mejora de masas forestales, plantación de especies no autóctonas, la quema de vegetación, la práctica de deportes organizados, la circulación fuera de pistas, el comercio ambulante, la delimitación de zonas de aparcamiento público y la acampada libre prolongada.

C) El resto de actividades y usos quedan autorizadas salvo que contravengan normativa de rango superior.

2. - ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS (Reguladas en cuadros art. 186)

A) Se prohíbe la construcción de viviendas salvo en aquellas parcelas de que cumplan las especificaciones señaladas en el artículo "Condiciones particulares de los usos constructivos en suelo no urbanizable" , y en las vinculadas a la actividad agropecuaria, que serán autorizables. También quedan prohibidas las casillas de huertas de ocio.

Igualmente quedan prohibidas todas las actividades, instalaciones y edificaciones no contempladas en el artículo 16 de la L.O.T.U.R.

B) Se consideran usos y actividades autorizables:

Las construcciones ligadas a la actividad agropecuaria tales como casillas de aperos, almacenes, bodegas, viveros, invernaderos, etc.... de acuerdo a las condiciones generales de edificación; destinadas al apoyo de la ganadería extensiva, intensiva, corrales domésticos, piscifactorías, instalaciones apícolas, instalaciones agrícolas de acuerdo a las condiciones generales de edificación; a las instalaciones ligadas al tratamiento forestal, su gestión y su aprovechamiento; las destinadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas; las construcciones para equipamientos, dotacionales o de servicios y las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales o de servicios que por sus características específicas deban instalarse de forma justificada en suelo no urbanizable, las infraestructuras y las instalaciones para publicidad estática y de imágenes o símbolos conmemorativos. .

C) El resto de actividades y usos quedan autorizadas salvo que contravengan normativa de rango superior.

Artículo 177.- Suelo no urbanizable de especial protección. Itinerarios de Interés.

1.- ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS (Reguladas en cuadros art. 186)

A) Quedan prohibidas las actividades y usos siguientes:

Las actividades extractivas de cualquier tipo, el acopio de cualquier tipo de material de forma temporal o permanente, la desecación o drenaje de zonas húmedas, badinas, cauces abandonados, etc., los abancalamientos, las actividades agrícolas, la roturación, los cerramientos de cualquier tipo, las cortas a hecho, la plantación de especies no autóctonas, la acampada en cualquiera de sus modalidades y las actividades comerciales ambulantes.

B) Se consideran actividades y usos autorizables:

Aquellos movimientos de tierra tendentes a captación de aguas y aquellas actuaciones de carácter infraestructural que crucen puntualmente las vías pecuarias, las plantaciones con especies autóctonas en los márgenes de las vías pecuarias, el pastoreo, el aprovechamiento de leñas y otros productos forestales, los tratamientos vegetales, la quema de vegetación controlada, la práctica de deportes organizados.

C) El resto de actividades y usos quedan autorizadas salvo que contravengan normativa de rango superior.

2.- ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS (Reguladas en cuadros art. 186)

A) Quedan prohibidas las siguientes actividades y usos:

Cualquier construcción destinada a vivienda, a usos agrícolas, ganaderos, de gestión o explotación forestal, las destinadas a equipamiento, dotacionales o de servicios, las vinculadas a actividades industriales y las instalaciones para publicidad estática o imágenes y símbolos conmemorativos.

Igualmente quedan prohibidas todas las actividades, instalaciones y edificaciones no contempladas en el artículo 16 de la L.O.T.U.R.

B) Se consideran usos y actividades autorizables únicamente las infraestructuras siempre que se justifique plenamente su ubicación y las destinadas a la ejecución de obras públicas

Todos los expedientes relativos a actuaciones que se plantee realizar en esta categoría que no se encuentren reguladas en este artículo así como todas aquellos usos que tengan un carácter autorizable, se deberán remitir a la Consejería de Turismo y Medio Ambiente para que emita informe, en base a lo estipulado a la Ley 3/1995 de vías pecuarias.

En el caso de que las vías pecuarias se vean afectadas por el desarrollo urbano previsto en suelos urbanizables, los Planes Parciales que desarrollen esa clase de suelo, deberán respetar lo establecido en el punto 4 del artículo 165 de esta Normativa Urbanística General, en la que se recogen las normas y criterios que habrá que respetar en orden a una correcta integración de la vía pecuaria en la nueva ordenación.

Artículo 178.- Suelo no urbanizable de especial protección de Infraestructuras.

Se regularán en base a lo previsto en la legislación sectorial o en los instrumentos de ordenación del territorio que sea de aplicación a las distintas infraestructuras.

Todas las actuaciones que se planteen realizar en esta categoría tendrán carácter autorizable bajo informe del organismo competente en materia de autorización.

En particular, en el ámbito de su competencia, será necesario contar con autorización específica de la Demarcación de Carreteras, independiente de la que, en su caso, haya de emitir el Ayuntamiento. Si el informe es favorable el carácter su régimen de uso vendrá regulado por la categoría de suelo sobre la cual se incluyan.

En relación con ello, en el ámbito de las Infraestructuras de Abastecimiento de Agua con destino al consumo humano, no se permitirá ningún uso que pueda contaminar las aguas por cualquier causa.

Artículo 179.- Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces.

Se regularán en base a lo previsto en la Ley 29/85 de aguas de 2 de agosto.

Todas las actuaciones que se planteen realizar en esta categoría tendrán carácter autorizable bajo informe del organismo de cuenca competente en materia de autorización. Si el informe es favorable el carácter su régimen de uso vendrá regulado por la categoría de S.N.U.E. de inadecuación para su urbanización.

Artículo 180.- Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno de yacimiento arqueológico.

Se regulará en base a lo estipulado en el apartado de la presente normativa (Capítulo II del Título VII) referido a patrimonio arqueológico.

Se prohíbe toda edificación, instalación o actividad que pueda dañar los elementos protegidos o dificultar su percepción.

CAPÍTULO II.- USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 181. - Condiciones generales de uso.

El destino prioritario de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable es, en principio, la utilización racional de los recursos naturales, matizada por la circunstancia singular de tratarse del entorno inmediato de una ciudad. Esto hace que sirva de complemento al sistema general de espacios libres y de ocio.

Como criterio general, se prohíben las edificaciones, instalaciones y actividades no contempladas en el artículo 16 de la L.O.T.U.R.. Las condiciones impuestas en los artículos siguientes referidas a los usos posibles se entienden concurrentes con las establecidas en los artículos, referentes a las construcciones. A su vez, en función de la ubicación concreta, puede ser prohibido, autorizable o permitido por el régimen, correspondiente a cada categoría.

Artículo 182. - Actividades y usos no constructivos en suelo no urbanizable. **Definiciones.**

A) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra:

1. **Explotación minera:** Actividad dedicada a la extracción de minerales en el subsuelo.
2. **Extracción de gravas, arenas:** Actividad dedicada a la extracción de materiales de gravas y arenas, generalmente en explotaciones a cielo abierto y sobre formaciones cuaternarias (graveras).
3. **Canteras:** Actividad extractiva de rocas en explotaciones a cielo abierto (caliza, arcillas,...).
4. **Dragados de cursos de agua, drenajes,...:** Actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.
5. **Defensa de ríos (motas, escolleras...):** Infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones en los ríos.
6. **Rectificación de cauces.** Consistente en la modificación del cauce de un curso de agua, generalmente para dar mayor velocidad y salida a las aguas, mediante la creación de orillas artificiales en escollera, muro de hormigón o similar, sobre el trazado del mismo cauce o sobre otro trazado distinto.

7. **Captaciones de agua:** Obras y/o instalaciones que se realicen al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
8. **Apertura de pistas o caminos:** Comprenden todas aquellas vías que son imprescindibles para dar servicio a una instalación o infraestructura determinada y o aquellas que son necesarias para la gestión del territorio.
9. **Abancalamientos para plantaciones forestales:** Tratamiento superficial de laderas consistente en la formación de bancales o terrazas paralelos a las líneas de nivel para favorecer la retención de agua y facilitar el arraigue de plantaciones forestales.
10. **Acopio y depósito de materiales (escombros, piedras de despedregados) y/u otros objetos de forma permanente:** Almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su deshecho. (Escombreras).
11. **Acopio y depósito de materiales y objetos de forma temporal:** almacenaje temporal de materiales, inertes o no, para su uso posterior.

B) Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimientos de tierras:

1. **Aprovechamientos agropecuarios:** Cualquier práctica agrícola o ganadera que utilice el soporte suelo: agricultura, pastos, etc. Las plantaciones de chopos para obtener madera se consideran un aprovechamiento agrícola. Las repoblaciones forestales de coníferas y especies autóctonas cuyo fin no es la obtención de madera no se consideran aprovechamientos agrícolas.
2. **Transformaciones agrarias:** Toda aquella actuación, realizada en una explotación agrícola, que suponga una modificación en el sistema de producción.
3. **Pastoreo:** Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino.
4. **Roturación:** Acción de eliminación de vegetación natural de cualquier tipo para su puesta en cultivo.
5. **Desecación:** Acción tendente a la eliminación de masa de agua libre o de altos niveles de humedad freática mediante creación de drenajes, extracción activa de aguas, colmatación, etc. con fines de puesta en cultivo u otros.

- 6. Vallados con elementos no de obra:** Cercados y cierres de parcela mediante elementos de tipo madera, alambrada, setos naturales, etc., que no impliquen la utilización de fábrica de obra.

C) Acciones sobre las masas arbóreas:

- 1. Aprovechamiento de leña:** Extracción de madera seca o madera viva menuda para la obtención de leña.
- 2. Aprovechamiento maderero:** Extracción de madera de una formación boscosa con fines económicos.
- 3. Cortas a hecho:** Aprovechamiento maderero consistente en la eliminación total de la madera (árboles) existente en una determinada parcela. En contraposición a entresaca.
- 4. Mejora de masa forestal:** Tratamiento forestal tendente a mejorar la calidad maderera o ecológica de una masa forestal ya existente o en formación.
- 5. Otros aprovechamientos forestales:** Aprovechamiento de otros elementos vegetales existentes en la formación boscosa diferentes de la madera: setas y hongos, plantas medicinales, semillas, etc.
- 6. Plantación de especies autóctonas:** Plantación de una superficie con especies presentes o típicas de las formaciones vegetales propias de la región. Se incluyen también en éstas las especies que se han venido utilizando de forma histórica: chopos lombardos, nogales, higueras,...
- 7. Plantación de especies no autóctonas:** Plantación de una superficie con especies no presentes en las formaciones vegetales propias de la región, o que se han utilizado de forma histórica.
- 8. Tratamiento fitosanitario:** Tratamiento de masas vegetales con cualquier tipo de sustancia con la finalidad de eliminar o proteger las formaciones de plagas y enfermedades.
- 9. Quema de vegetación:** Acción de quemar la vegetación espontánea de un lugar, tanto herbácea como leñosa, con fines de eliminación de la misma, creación de pastos,...

D) Actividades de ocio:

1. **Práctica de deportes organizados:** Realización de forma organizada de prácticas deportivas que cuenten con la participación de más de 60 personas.
2. **Acampada de 1 día:** o acampada libre itinerante en el que se monta una tienda solo para pernoctar una noche
3. **Acampada prolongada:** acampada libre con duración de más de un día. Acampada libre prolongada. Requiere siempre autorización.
4. **Actividades comerciales ambulantes:** Actividad consistente en la venta de cualquier producto sin la utilización de locales fijos.
5. **Circulación con cualquier vehículo fuera de las pistas:** Se entiende como el tránsito de vehículos fuera de la red viaria, atravesando parcelas que pudieran ser de propiedad privada ó pública. Esta actividad puede conllevar el deterioro o destrucción del contenido de la parcela o una afección sobre el uso de la misma.
6. **Zonas de aparcamiento público:** Área de aparcamiento de vehículos a motor que sirva de dotación a actividades realizadas en el suelo no urbanizable evitando su dispersión por otras zonas en las que puedan ocasionar alteraciones en otras zonas de mayor valor.

Artículo 183. - Actividades y usos constructivos en suelo no urbanizable.

A) Vivienda

1. **Vivienda:** Cualquier construcción dedicada a vivienda permanente o temporal.

B) Construcciones e instalaciones agrícolas:

1. **Las destinadas al apoyo de las explotaciones agrícolas, entendidas como casillas de aperos:** Serán aquellas construcciones destinadas a resguardar los aperos de labranza y a dar una mínima infraestructura al disfrute de la parcela.

Se incluyen dentro de este uso, construcciones o instalaciones prefabricadas o móviles destinadas a casillas. Deberán cumplir las mismas condiciones que las propias casillas, en lo que se refiere a superficies, alturas, retranqueos, etc.

2. **Almacenes agrícolas:** Construcción destinada al almacenamiento de productos y maquinaria agrícola.

Los silos se consideran en instalaciones industriales o comerciales (G)

3. **Viveros:** construcción consistente en ombráculos e invernaderos destinados a la obtención de planta agrícola, forestal o de jardinería.
4. **Invernaderos:** Construcción consistente en estructuras para sostener elementos traslúcidos para proteger cultivos tempranos.
5. **Bodegas:** Construcción, dedicada a la producción de vino, su comercialización y su venta.
6. **Centros de Investigación Agronómica:** Edificio de titularidad pública o con un marcado carácter de utilidad pública, orientado a la investigación de temas Agronómicos, que pueden hacer necesaria su localización próxima a las áreas de explotación agrícola.
7. **Instalaciones industriales vinculadas a recursos agrarios:** Comprende todas las industrias de transformación de los productos agrarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de este concepto las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación. Se incluyen concretamente las almazaras, azucareras y alcoholeras.
8. **Industrias agroalimentarias de gran dimensión:** Comprende aquellas industrias de transformación de los productos agrícolas, que por su gran dimensión, y por necesidades de infraestructura de servicios acorde con su tamaño, no se considera adecuada su situación en el suelo urbano.

C) Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería:

1. **Las destinadas al apoyo de la ganadería extensiva:** construcciones de una sola planta de mediana a grandes dimensiones destinadas a guardar y alimentar en forma de apoyo a los ganados en régimen extensivo. Cabras, ovejas, cerdos, vacas bravas o de carne, caballos, etc.
2. **Las destinadas al apoyo de la ganadería intensiva o granjas:** Construcciones de medianas o grandes dimensiones, generalmente de una planta destinadas a la crianza de animales en régimen intensivo.

3. **Corrales domésticos:** construcciones de pequeño tamaño destinadas a la crianza de animales en pequeñas explotaciones.
 4. **Piscifactorías:** Instalaciones destinadas a la cría de peces.
 5. **Instalaciones apícolas:** Instalaciones permanentes o temporales destinadas a la cría de abejas para obtener productos apícolas: miel, cera,
- D) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal:
1. **Destinadas a la extracción de madera, tratamientos forestales o gestión forestal:** Construcciones destinadas a conservar, proteger herramientas y maquinaria necesarias en las diferentes labores selvícolas, y a resguardar al personal.
- E) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas:
1. **Destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas:** Instalaciones ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o de la infraestructura territorial.
- F) Construcciones e instalaciones para el equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable:
1. **Escuelas agrarias:** Edificio de titularidad pública o con un marcado carácter de utilidad pública, orientado a la formación en temas Agronómicos, que pueden hacer necesaria su localización próxima a las áreas de explotación agrícola.
 2. **Centros de investigación:** Edificio de titularidad pública o con un marcado carácter de utilidad pública, orientado a la investigación sobre diversos ámbitos que pueden hacer necesaria su localización en suelo no urbanizable.
 3. **Edificaciones vinculada al ocio y actividades lúdicas o culturales:** Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares.

Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente

4. **Puestos de salvamento y socorrismo:** Instalaciones destinadas a dar una infraestructura mínima a sistemas de emergencia.

5. **Cementerios:**

6. **Construcciones e instalaciones deportivas y de ocio:** Se incluyen en esta categoría al conjunto de instalaciones no mecánicas de carácter permanente que posibilite el esparcimiento y recreo y la realización de juegos al aire libre

7. **Campings, hoteles, restaurantes, ...** Construcciones ligadas a dar alojamiento y comidas o bebidas a personas.

8. **Dotaciones e Instituciones:** Edificio de titularidad pública o con un marcado carácter de utilidad pública, orientado a la dar servicios en diversos ámbitos que pueden hacer necesaria su localización en suelo no urbanizable

G) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano o urbanizable:

1. **Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el S.N.U. o que no sean propias de los suelos urbano o urbanizable:**

Instalaciones como almacenes no agrícolas, silos de almacén de granos, instalaciones de apoyo a actividades extractivas, cementeras y graveras, desguaces, vertederos controlados, aerogeneradores, centrales hidroeléctricas, Parques de atracciones y similares.

2. **Gasolineras:** Instalaciones destinadas al abastecimiento de combustible.

H) Infraestructuras:

1. **Infraestructuras:**

Infraestructuras generales como conducción de agua, saneamiento, electricidad, gas, cable, antenas de telefonía móvil o de telecomunicación, carreteras, red principal de caminos, iluminación, etc.

I) Instalaciones para publicidad estática:

1. **Instalaciones estéticas para información y publicidad:** Instalaciones de difusión de mensajes, tanto informativos de elementos del ámbito en el que se encuentran, como publicitarios.
2. **Imágenes y símbolos conmemorativos:** Construcciones o instalaciones de un carácter tanto permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos, o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido histórico, político, religioso, civil, militar.....

Artículo 184.- Condiciones particulares de los usos no constructivos en suelo no urbanizable.

A) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra:

1. **Explotación minera:** Requiere para su autorización de: plan de explotación en el espacio y en el tiempo, evaluación de impactos que originan tanto la actividad como sus estructuras anejas (caminos, escombreras, acopios, instalaciones de tratamiento, construcciones,...), tanto en la fase de explotación como en la de finalización de obra y plan de restauración valorado económicamente en el espacio y en el tiempo.
2. **Extracción de gravas, arenas:** Requiere para su autorización, plan de explotación en el espacio y en el tiempo, evaluación de impactos que originan tanto la actividad como sus estructuras anejas (caminos, escombreras, acopios, instalaciones de tratamiento, construcciones,...), tanto en la fase de explotación como en la de finalización de obra y plan de restauración valorado económicamente en el espacio y en el tiempo. (Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 47 de la presente normativa).
3. **Canteras:** Requiere para su autorización, plan de explotación en el espacio y en el tiempo, Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental que originan tanto la actividad como sus estructuras anejas (caminos, escombreras, acopios, instalaciones de tratamiento, construcciones,...), tanto en la fase de explotación como en la de finalización de obra y plan de restauración valorado económicamente en el espacio y en el tiempo. (Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 47 de la presente normativa)
4. **Dragados de cursos de agua, drenajes,...:** Requiere para su autorización Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 47 de la presente normativa)

5. **Defensa de ríos (motas, escolleras...):** Requiere para su autorización: justificación hidráulica, proyecto, Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, medidas correctoras (Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 47 de la presente normativa)

6. **Rectificación de cauces:** Requiere para su autorización: justificación de la solución aportada, justificación hidráulica, proyecto, evaluación de impacto ambiental y paisajístico, medidas correctoras (Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 47 de la presente normativa)

Siempre que sea para proteger terrenos agrícolas en suelo agrícola: vegas y huertas, se valorarán: la necesidad de que el cultivo llegue o no hasta la misma orilla y la posibilidad de crear una banda de protección con terrenos ocupados por sotos y una mota con prioridad a la creación de la canalización, cuya ejecución solo podrá realizarse por causas extraordinarias o por proteger bienes e infraestructuras consideradas de interés general.

7. **Captaciones de agua:** Se requerirá proyecto para las captaciones de agua superiores a 1.000 m³, y memoria técnica para las inferiores.

8. **Apertura de pistas o caminos:** Requiere para su autorización de: justificación de la necesidad de la obra y de su dimensionamiento, proyecto, Evaluación del Ambiental, definición de zonas de acopio de materiales sobrantes, escombreras, etc., y su tratamiento y medidas correctoras. (Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 47 de la presente normativa)

9. **Abancalamientos para plantaciones forestales:** Podrán autorizarse en suelo agrícola-secano, requiriendo de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en pendientes superiores al 15% cuando la altura sea mayor de 3 metros y del 30% con carácter general , o que afecten a una superficie de más de 5.000 m².

10. **Acopio y Depósito de materiales:** En el caso de **escombreras**, se requiere para su autorización de: plan de explotación en el espacio y en el tiempo, evaluación de impactos que originan tanto la actividad como sus estructuras anejas (camino, escombreras, acopios, instalaciones de tratamiento, construcciones, vallados, sistemas de control...), tanto en la fase de explotación como en la de finalización de obra y plan de restauración valorado económicamente en el espacio y en el tiempo (Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 47 de la presente normativa).

En el caso de las **piedras de despedregados**, se prohíben hacer acopios permanentes en las laderas.

Podrían acopiarse las piedras sobre la parcela formando una cinta con las mismas a lo largo de todo o parte del lindero de la finca, a modo de murete

sin consolidar, con una altura no superior a 0,75 m y una anchura no superior a 1 m debiendo quedar totalmente estable y sin peligro de derrumbe por las laderas.

- 11. Acopio y depósito de materiales y objetos de forma temporal:** Podrá autorizarse cuando esté ligado a la actividad de la finca (estiércol, paja, madera, piedras de despedregados,...). Deben ser eliminados, tratados o utilizados en un plazo no inferior a 6 meses.

E) Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimientos de tierras:

- 1 Aprovechamientos agropecuarios:** Se prohíbe en todo el suelo clasificado como no urbanizable las prácticas agrícolas en pendientes superiores al 15%, así como en campos abandonados más de 10 años que tengan que volver a roturarse para su aprovechamiento agropecuario.
- 2 Transformaciones agrarias:** El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un informe ambiental cuando considere que concurren circunstancias de orden paisajística y ambiental que lo hacen aconsejable.
- 3 Roturación:** Se prohíbe salvo en suelo no urbanizable agrícola que esté abandonado recientemente: menos de 10 años.
- 4 Desecación:** Se autorizará cuando comprometa la viabilidad del uso de la parcela siempre se demuestre mediante un informe ambiental que no supone la eliminación o deterioro de áreas con un valor ecológico destacado.
- 5 Vallados con elementos no de obra:** Su función es definir el espacio e impedir el paso de ganados y/o personas, pero deben ser lo suficientemente permeables para no constituir un obstáculo a la fauna silvestre menuda.

F) Acciones sobre las masas arbóreas:

- 1 Aprovechamiento de leña:** Deberá informarse al Ayuntamiento del lugar y momento en el que se realizará la extracción.
- 2 Aprovechamiento maderero:** Requiere para su autorización un proyecto definiendo labores a realizar, objetivos y medios auxiliares a emplear: caminos, maquinaria, método de extracción de material vegetal cortado, etc.
- 3 Cortas a hecho:** Para su autorización requerirá una valoración paisajística de la actuación estableciendo cual es el impacto paisajístico ocasionado. Se prohíbe en todas aquellas superficies con pendientes superiores al 15%.

- 4 **Mejora de masa forestal:** Requiere para su autorización un proyecto que defina las labores a realizar, objetivos y medios auxiliares a emplear: caminos, maquinaria, método de eliminación de material vegetal cortado, etc.
- 5 **Otros aprovechamientos forestales:** Deberá informarse al Ayuntamiento del lugar y momento en el que se realizará la extracción
- 6 **Plantación de especies autóctonas:** Requiere para su autorización memoria de la especies utilizadas y ubicación de la actuación, con información cartográfica.
- 7 **Plantación de especies no autóctonas:** Requiere para su autorización memoria de la especies utilizadas y ubicación de la actuación, con información cartográfica.
- 8 **Tratamiento fitosanitario:** Deberá informarse al Ayuntamiento del lugar y momento en el que se realizará el tratamiento.
- 9 **Quema de vegetación:** Deberá informarse al Ayuntamiento del lugar, momento y medidas de control.

G) Actividades de ocio:

- 1 **Práctica de deportes organizados:** Necesita para su autorización un informe en el que se detalle el tipo de actividad, lugar de realización y el número de participantes estimados.
- 2 **Acampada de 1 día:** Requiere siempre autorización. Está prohibida en todas aquellas zonas en las que esta actividad puede ocasionar un riesgo para la integridad de los participantes o de los elementos a preservar.
- 3 **Acampada prolongada:** Requiere siempre autorización. Está prohibida en todas aquellas zonas en las que esta actividad puede ocasionar un riesgo para la integridad de los participantes o de los elementos a preservar.
- 4 **Actividades comerciales ambulantes:** Requerirá licencia del Ayuntamiento, previa presentación de informe del lugar en el que se va a realizar esta actividad.
- 5 **Circulación con cualquier vehículo fuera de las pistas:** Está prohibido salvo en el caso de vehículos vinculados a la actividad agrícola, selvícola,

ganadera y guardería o policía, siempre que realicen una actividad justificable.

- 6 Zonas de aparcamiento público:** Se localizarán en campos de cultivo abandonados hace menos de 5 años a los cuales haya acceso rodado y serán delimitados por el propio Ayuntamiento tras un análisis de las condiciones.

Estas zonas serán las únicas en las que esté permitido este uso.

Artículo 185.- Condiciones particulares de los usos constructivos en suelo no urbanizable

A) Vivienda:

- 1 Construcción de vivienda:** Solo podrán autorizarse las viviendas vinculadas a la explotación agrícola de especial protección agropecuaria: en el nivel 2, siempre que cumplan las especificaciones de las condiciones particulares de edificación en el suelo no urbanizable y no generen la posibilidad de formación de núcleo de población.

B) Construcciones e instalaciones agrícolas:

- 1 Las destinadas al apoyo de las explotaciones agrícolas, entendidas como casillas de aperos.** Conforme a lo establecido en las condiciones de las condiciones particulares de edificación en el suelo no urbanizable.

Las construcciones o instalaciones prefabricadas o móviles destinadas a casillas, deberán cumplir las mismas condiciones que las propias casillas, en lo que se refiere a superficies, alturas, retranqueos, etc.

- 2 Almacenes agrícolas:** Conforme a lo establecido en las condiciones particulares de edificación en el suelo no urbanizable. Los silos se consideran en instalaciones industriales o comerciales (G).
- 3 Viveros:** Podrán autorizarse si están vinculadas a una explotación de más de 2.000 m² o si no existe una instalación similar a menos de 1.000 m de distancia. Deberán seguir lo establecido en las condiciones particulares de edificación en el del suelo no urbanizable. Deberá especificarse en el proyecto la solución justificada a problemas de infraestructuras e instalaciones, la minimización del impacto paisajístico creado y la forma de

eliminación de residuos y específicamente del de los plásticos generados por la actividad.

- 4 Invernaderos:** Podrán autorizarse si ocupan menos de un 25 % de la parcela en suelos de vegas y huertas y menos de un 5% en secoano, siempre que no existe saturación de invernaderos en los alrededores (25 % de la superficie ocupada por invernaderos) y siempre que se ajusten a una tipología determinada, salvo que de forma justificada y excepcional el Ayuntamiento entienda que se puede aumentar los porcentajes. Se exige la misma documentación que para viveros y deberá especificarse en el proyecto la solución justificada a problemas de infraestructuras e instalaciones, la minimización del impacto paisajístico creado y la forma de eliminación de residuos y específicamente de los plásticos generados por la actividad.
- 5 Bodegas y naves para la primera transformación de productos agrícolas:** Solo será autorizable en S.N.U. de especial protección valor agropecuario: Nivel 2 y siempre que estén vinculadas a explotaciones de más de 20.000 m². Se regirán por las condiciones generales de edificación en S.N.U. En bodegas de crianza, cuando no se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro del cual se emplacen, o grupo reducido de explotaciones vecinas, requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 6 Centros de Investigación Agronómica (ver F2):** Solo será autorizable en S.N.U. de especial protección agropecuaria: Nivel 2. Requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 7 Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios:** Solo será autorizable en S.N.U. de especial protección agropecuaria: Nivel 2. Requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 8 Industrias agroalimentarias de gran dimensión:** Solo será autorizable en S.N.U. de especial protección agropecuaria: Nivel 2. Requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

C) Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería:

- 1 Las destinadas al apoyo de la ganadería extensiva:** Son autorizables en S.N.U. de especial protección agropecuaria Nivel 2.
- 2 Las destinadas al apoyo de la ganadería intensiva o granjas:** Requieren para su autorización proyecto de dimensionamiento, necesidades de

almacenaje de alimentos, solución a estiércoles y purines y baños antiparasitarios, zona de cercado al aire libre (si hace falta), con definición del tipo de vallado, tratamiento de animales muertos (muladar previsto o existente, zanja, matadero,...).

Por motivos de salud y contaminación deberán estar separadas a la distancia indicada para cada especie, en la legislación de actividades clasificadas y de sanidad animal aplicable, vigente en cada caso.

Además requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental cuando en la explotación intensiva se superen 100 cabezas de ganado vacuno, 250 cabezas de ganado caprino u ovino, 400 cerdas, 12.000 aves o 700 conejas, y en el caso de otras especies será necesario justificar mediante equivalencias en cuanto a necesidad de superficie, alimento y residuos producidos, la necesidad o no de dicho estudio.

- 3 Corrales domésticos:** Serán autorizables solo en caso de viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria. (SNU de protección Nivel 2)
- 4 Piscifactorías:** Para su autorización requieren proyecto detallado especificando y justificando los caudales a derivar, la contaminación generada sin medidas de depuración y su efecto en el cauce intervenido, las medidas correctoras a aplicar para eliminar o minimizar la contaminación, la huida de especies no autóctonas al río, el impacto paisajístico, etc. Requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 5 Instalaciones apícolas:** Requerirá licencia del Ayuntamiento, previa presentación de informe del lugar en el que se va a ubicar esta instalación. No podrá instalarse en lugares públicos sin autorización expresa del Ayuntamiento y deberá retranquearse al menos 5 m de caminos y accesos de dominio público. (SNU de protección Nivel 2)

D) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal:

- 1 Destinadas a la extracción de madera, tratamientos forestales o gestión forestal:** No se consideran necesarias en el término municipal de Lardero las instalaciones permanentes para estos fines. Podrán autorizarse las instalaciones temporales debidamente justificadas.

E) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas:

- 1 Destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas:** Deberán ser necesariamente provisionales y deberán mantenerse al finalizarse las obras.
- F) Construcciones e instalaciones para el equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable:
- 1 Escuelas agrarias:** Podrán autorizarse en S.N.U. de especial protección a la agricultura: Nivel 2, presentando una justificación y un proyecto, además de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - 2 Centros de investigación:** Podrán autorizarse en S.N.U. de especial protección a la agricultura: Nivel 2, presentando una justificación y un proyecto, además de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - 3 Edificaciones vinculada al ocio y actividades lúdicas o culturales:** Podrán autorizarse en SNU de especial protección agropecuaria: Nivel 2, previa presentación de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - 4 Puestos de salvamento y socorrismo:** Podrán autorizarse en S.N.U. de especial protección agropecuaria: Nivel 1 y Nivel 2, presentando una memoria justificativa y un proyecto.
 - 5 Cementerios:** Podrán autorizarse en S.N.U. de especial protección agropecuaria: Nivel 2, presentando una memoria justificativa y un proyecto, así como Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental en la que se valore específicamente la contaminación de acuíferos.
 - 6 Construcciones e instalaciones deportivas y de ocio:** Podrán autorizarse en el suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria, Nivel 2, presentando una justificación y un proyecto. En el caso de que sean grandes instalaciones deportivas (superior a 1 Ha), requerirán de Estudio de Evaluación del Impacto ambiental y medidas correctoras.
 - 7 Campings, hoteles, restaurantes,...** Podrán autorizarse en suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria Nivel 2, presentando una justificación y un proyecto. En el caso de que sean grandes instalaciones (superior a 1 Ha o con capacidad superior a 200 plazas) o requerirán de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y medidas correctoras
 - 8 Dotaciones e Instituciones:** Podrán autorizarse en suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria, Nivel 2, presentando una justificación y un

proyecto. Requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y medidas correctoras

G) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano o urbanizable:

1 Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el S.N.U. o que no sean propias de los Suelos urbano o urbanizable: Podrán autorizarse requiriéndose Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

2 Gasolineras: Para su ubicación y características constructivas deberán seguir la Normativa sectorial vigente. Requieren de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, debiéndose tratar específicamente los temas de contaminación del suelo y de aguas superficiales y subterráneas.

H) Infraestructuras:

1 Infraestructuras: Requieren para la autorización municipal, Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. Para las conducciones de agua, el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, se requerirá cuando el Ayuntamiento lo considere pertinente.

En el ámbito de las Infraestructuras de Abastecimiento de Agua con destino al consumo humano, no se permitirá ningún uso que pueda contaminar las aguas por cualquier causa.

Los postes o instalaciones necesarios para las infraestructuras, deberán retranquearse como mínimo dos metros del borde de los Caminos.

I) Instalaciones para publicidad estática:

1 Instalaciones para publicidad estática: Requieren de autorización municipal.

Queda prohibida la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público de una carretera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 24 de la Ley 25/1988.

2 Imágenes y símbolos conmemorativos: Requieren de autorización municipal.

CAPÍTULO III.- ACTIVIDADES Y USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE LARDERO

Artículo 186.- Cuadro resumen.

Las distintas actividades y usos que se consideran permitidas, autorizables o prohibidas en el suelo no urbanizable del termino municipal de Lardero conforme a lo dispuesto en los artículos precedentes. En los cuadros siguientes se resumen estas consideraciones para cada uso constructivo y no constructivo.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 187.- Condiciones generales de edificación

Conforme a la categorización del suelo no urbanizable y el régimen de protección del mismo establecido en los capítulos precedentes del presente título, las construcciones o edificaciones en general que sean permitidas o autorizables se adecuarán a las siguientes condiciones generales que deberán contemplarse en los proyectos:

A) Condiciones higiénicas:

1. Condiciones Generales.

Las viviendas que por estar destinadas a la guarda o vigilancia de las actividades industriales o equipamientos se ubiquen en el suelo no urbanizable, cumplirán las condiciones higiénicas exigidas para aquellos que se emplacen en el suelo urbano.

2. Abastecimiento de Agua.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

- No se podrán autorizar instalaciones turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad bien por suministro de red municipal u otro distinto y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc..
- Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano aquella que, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.
- En relación con ello, en el ámbito de las Infraestructuras de Abastecimiento de Agua con destino al consumo humano, no se permitirá ningún uso que pueda contaminar las aguas por cualquier causa.

3. Evacuación de aguas residuales.

Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras u otras soluciones técnicas convenientemente justificadas.

El saneamiento de aguas residuales de las “casillas” existentes en la zona protegida de las huertas del Iregua, podrá efectuarse mediante fosas sépticas, siempre que éstas sean estancas y ciegas, de suerte que las aguas evacuadas no puedan verter a ningún cauce público. Su limpieza y mantenimiento, de carácter obligado, será resuelta por un gestor autorizado contratado por los propietarios.

4. Aguas Pluviales

En desarrollo de estas Normas el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo de La Rioja, podrán recoger en planos a partir de los estudios del Instituto de Geología y Minero aquellas áreas que, por razones de permeabilidad, y por tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

5. Pozos.

El alumbrado de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en las materia, no obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 35 m. de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

B) Condiciones estéticas.

1.- Condiciones generales.

Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y en las

inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura, de edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva del mismo.

No se admitirán en el suelo no urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas. Se recomienda en cualquier caso el empleo de materiales y tipos basados en los tradicionales de la zona para el medio rural.

Como planteamiento general, se recomienda el criterio de integración de lo edificado en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc. adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un análisis específico del tema, que a través de fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, perspectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio paisaje.

Se excluyen del cumplimiento de la regla expresada en el punto primero de este párrafo, las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado, acorde con su actividad o destino. La concesión de la preceptiva licencia de obras para la construcción de edificaciones requerirá la presentación de un proyecto redactado por facultativo competente, visado por el respectivo colegio profesional.

2.- Fachadas

En general la composición de las fachadas y materiales empleados se considera libre para las nuevas edificaciones. No obstante, lo cual, tanto la ordenación del espacio interior como la composición general de la construcción, responderán a criterios elementales de modulación y simetría. Se establecen como acabados apropiados de la edificación los revocos con textura lisa y materiales cerámicos en tonos ocres y tierras. Se prohíben de forma expresa los siguientes materiales y colores:

- Ladrillo visto cuyo color no sea en ocre o marrón.
- Plaqueta.
- Recubrimientos de materiales tipo gresite o azulejos, salvo que aparezcan incorporados a la composición del edificio, en cuyo caso serán de color uniforme.
- Los colores disonantes con el paisaje. Se reconocen como apropiados los tonos ocres y tierra dentro de un espectro entre el amarillo tierra y el rojo pálido.

Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

Se prohíbe de forma expresa:

- Los tendidos de cemento bruñido.
- El asfalto o recubrimiento bituminoso al descubierto de acabado metálico.

3.- Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las invariantes constructivas de la edificación tradicional, en cuanto afecta a la formación de cubierta y sus elementos constructivos.

Los materiales de cubierta deberán mantener el color ocre de los tejados tradicionales. Podrán variar la calidad del material de la cubierta de forma que las tejas manteniendo esos colores, pueden ser cerámicas, de hormigón o de otros materiales.

En edificaciones de uso especial, agraria, industrial se permite el uso de fibrocemento en los tonos indicados.

En tales edificaciones se permite el uso de materiales plásticos o metálicos de cubrición en la dimensión en que funcionalmente sea necesaria su utilización.

Queda expresamente prohibido el color negro en cualquiera de los elementos de la cubierta que puedan ser vistos desde el exterior.

Las cubiertas serán inclinadas a dos o cuatro aguas, salvo que por razones de la actividad a desarrollar esté justificado otro tipo de solución.

4.- Publicidad.

Queda prohibido la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras o partes visibles del territorio.

5.- Cierre de fincas.

Con independencia de las limitaciones específicas que puedan establecerse en algunas categorías del suelo no urbanizable, los cierres de fincas deberán realizarse por medio alambradas, excepto de espino, elementos naturales vivos o muertos, tales como empalizadas de madera, cañizo o setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales, se permitirá el cerramiento con fabrica de mampostería cuya altura no sobrepase 1,50 m.

El cerramiento deberá adecuarse a las características tipológicas, constructivas, y estéticas de su entorno.

En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual se reducirá a 0,80 m. como máximo.

Se considerará con carácter general que un cierre limita el campo visual en todas las carreteras y caminos que discurren a media ladera. El cierre situado en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota, deberá retranquearse como mínimo una distancia de 6,00 m del eje del camino.

6.- Construcciones de Obras Públicas.

Las construcciones de obras públicas en aquello que no sea específico de su diseño estructural deberá cumplir los requisitos de adaptación al medio rural en que se enclavan.

7.- Movimiento de tierras.

Cuando la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de alguna actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) En ningún caso un desmonte o un terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
- b) En el caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a 2 metros.
- c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante, sin creación de muros de contención.
- e) La pendiente de los taludes entre distintas fincas no será en ningún caso superior al 75%. Los taludes adyacentes a los caminos públicos no tendrán pendientes superiores al 50%.
- f) Los movimientos de obra aquí regulados, deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.

- g) Cuando se nivele una finca lindante a un camino, y dicha nivelación comporte un desmonte o un terraplén de más de 1 m. de altura, se deberá guardar una distancia mínima de 5 m. del eje del camino.

8.- Jardinería y arbolado.

La jardinería y elección de arbolado, estará en función de su mantenimiento posterior.

Se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

Al igual que para el suelo urbano se establece como objetivo a toda obra de urbanización, como por lo demás y en su caso en las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente si fuera preciso su almacenaje.

En la jardinería y arbolado (que en todo caso formarán parte del proyecto de edificación o urbanización) se acudirá a la elección de especies y vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada.

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estarán sujetas a las condiciones sanitarias que presenten.

C) Parcelación y afección.

La división o segregación de una finca deberá sujetarse a lo dispuesto en la legislación Agraria sobre indivisión de fincas por debajo de las unidades mínimas de cultivo.

La licencia de construcción, dada en función de una características determinadas de la finca, dará lugar a la afección real de la misma en la forma que el Ayuntamiento determine en el acto de concesión de la licencia.

Se considera que puede existir parcelación urbanística presunta, y por tanto se exigirá en todas aquellas segregaciones o divisiones que dieren lugar a parcelas inferiores al doble de las establecidas como mínimas para cada tipo de construcción.

La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante Certificación del Servicio la titularidad, superficie, término catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.

Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, caminos o carretera, podrán considerarse como una única, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, la cual podrá acumularse en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25 %. Se excluyen en las parcelas separadas por autopistas.

Toda parcela que no tenga acceso desde una vía o camino públicos, registrados como tal en el Catastro, será considerada como no apta para la edificación.

D) Retranqueos a caminos y carreteras.

Cerramientos y edificaciones deberán retranquearse como mínimo en los frentes a vías públicas lo establecido por la normativa de la Dirección General de Carreteras y de la Comunidad Autónoma de la Rioja.

En caminos públicos, los cerramientos deberán retranquearse del eje del camino como mínimo 6,00 metros y 2 metros del borde del camino. En caminos de vecinos o de servidumbre, los cerramientos deberán retranquearse 4,00 metros del eje del camino.

E) Condición aislada de las construcciones.

La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo por las siguientes condiciones:

- Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 50 metros. A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casillas, etc., inferiores a 16 m². de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.
- Separación a los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo de 10 m. Esta distancia mínima absoluta es aplicable también a construcciones bajo rasante.

Artículo 188.- Condiciones particulares de la edificación

Los diferentes tipos de edificación se agrupan en el presente apartado tomando como referencia las categorías del artículo “Actividades y usos constructivos en suelo no urbanizable”, indicándose entre paréntesis el epígrafe correspondiente al uso indicado en el citado artículo.

A) Vivienda

1.- Viviendas unifamiliares. (A1)

Además de lo previsto en los capítulo II de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en los artículos 53 y 54 de la normativa del PEPMAN.

Como parte constitutiva y solidaria con la explotación agrícola o ganadera puede admitirse la edificación de una vivienda unifamiliar para el titular o guarda de la explotación, siempre que se permita en el Régimen de Protección de la categoría de suelo en que se ubique.

No podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la explotación.

Se permiten con una altura máxima de una planta, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación y con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 3.000 m² en regadío y 20.000 m² en seco.
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.00 m.
- Altura máxima de cumbre. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 8.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 10.00 m.
- Resolverá en el interior los espacios de aparcamiento.
- Las edificaciones dispondrán de servicios mínimos urbanísticos.
- Superficie construida máxima de la vivienda.
- Parcela de 3.000 a 10.000 m² 100 m²
- Parcela de 10.000 a 20.000 m² 150 m²
- Parcela superior a 20.000 m² 200 m²

B) Construcciones e instalaciones agrícolas

1.- Almacenes agrícolas (B2)

Además de lo previsto en el capítulo II de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en el artículo 43 de la normativa del PEPMAN.

En función de su destino ligado a una explotación agrícola, el volumen y la superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable. 2.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.25 m²/m²

- Superficie máxima ocupada. 1.000 m²
- Número de plantas. 1 p. Baja
- Altura máxima de cerramientos verticales. 6.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 8.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 6.00 m.

Separación de al menos 50 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual o contrataciones temporales de personas. Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas en la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior. El cerramiento o vallado de la finca podrá ser autorizable por el Ayuntamiento siempre que se incluya dentro de la superficie máxima ocupada. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad

Para la concesión de la licencia de construcción por parte del Ayuntamiento, deberá presentarse junto con el proyecto:

- Certificado acreditativo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo, así como de estar incluido en el Registro de Agricultores.
- Declaración jurada de que la aplicación del pabellón va a ser destinada única y exclusivamente al uso agrícola, así como de no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal, pabellón o local destinado al mismo uso.

2.- Caseta de aperos de labranza. (B1)

Se establecen las siguientes condiciones, (Equivalente a Normas Urbanísticas Reg.):

- Parcela mínima edificable. 2.000 m²
- Superficie máxima ocupada. 40 m²
- Número de plantas. 1 p. Baja
- Altura máxima de cerramientos verticales. 2.50 m.
- Altura máxima de cumbrera. 4.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 4.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 4.00 m.
- Huecos en paramentos exteriores máx.: 2

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

3.- Viveros (B3) e Invernaderos (B4)

Si la finca va a disponer de vivienda vinculada a la explotación, la superficie mínima de aquella será de 5.000 m².

En caso contrario no se fija.

- Número de plantas. 1 P. Baja
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.50 m.
- Altura máxima de cumbrera. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 6.00 m.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y estructura fácilmente desmontable.

En determinadas circunstancias de volumen o situación, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otros aspectos.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas serán inclinadas en su totalidad.

Se permiten las construcciones complementarias a la instalación cuya superficie será como máximo el 10% de la ocupada por el invernadero

Se exigirá asimismo la solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al Proyecto la documentación precisa para su ejecución.

4.- Champiñoneras y similares

Son naves para cultivos intensivos que deben protegerse de la luz solar.

- Superficie mínima de Parcela 3.000 m²
- Superficie máxima ocupada. 0.30 m²/m²
- Número de plantas. 1 P. Baja
- Altura máxima de cumbrera. 4.50 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 6.00 m.
- Distancia mínima a carretera asfaltada. 100 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas serán inclinadas en su totalidad.

Se exige la solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al Proyecto la documentación precisa para su ejecución.

5.- Bodegas (B5) y naves para primera transformación de productos de la explotación

Se incluyen en éste apartado las construcciones destinadas a producción y secadero de embutidos, así como bodegas, naves hortofrutícolas y aserraderos o similares.

- Superficie mínima de Parcela 1.000 m².
- Superficie máxima ocupada. 0.30 m²/m².
- Número de plantas. 2. Baja+1.
- La superficie edificable en planta primera no excederá del 50% de la superficie edificable en planta baja.
- Altura máxima de cerramientos verticales. 10.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 11.50 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 8.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 15.00 m.
- Distancia mínima a cursos de agua, pozos etc.. 100 m., salvo imposibilidad técnica de cumplimiento, en el que se deberá presentar justificación técnica que garantice que no se afectará a los cursos de agua
- Distancia mínima a núcleos de población. 500 m.

Se resolverá la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces, barrancos o caminos.

6.- Centros de investigación agronómica o pecuaria (B6)

Se permiten, con una altura máxima de dos plantas, exigiéndose solución debidamente justificada a los problemas de estructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

7.- Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios (B7)

Seguirán las mismas determinaciones de construcción que se asignan a las edificaciones industriales definidas en el apartado G)2 del presente artículo.

8.- Industrias Agro-alimentarias de gran dimensión. (B8)

Se establecen las siguientes condiciones:

La solicitud de construcción contará con la siguiente documentación:

- Descripción detallada de la edificación en cuanto a emplazamiento dentro de la finca y condiciones volumétricas.
- Descripción de la finca o fincas, situación sobre plano parcelario, y descripción de las necesidades específicas de la instalación. Justificación de las soluciones adoptadas en relación a los accesos e infraestructuras tales como abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales, energía eléctrica y otras, etc.
- Proyecto redactado por técnico competente.

En función de su destino ligado a una explotación industrial agro-alimentaria, el volumen y la superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable. 50.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.75 m²/m²
- Número de plantas. Sin determinar
- Altura máxima de cerramientos verticales. 10.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 13.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a carreteras. Según Normativa Sectorial

Se permite la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas en la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

C) Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería

Además de lo previsto en el capítulo II de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en el artículo 44 de la normativa del PEPMAN.

Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución. Especialmente se prohíben vertidos a cauces públicos o por filtración a los terrenos sin un sistema de depuración que garantice perfectamente la inocuidad de los mismos, para lo cual deberá presentarse proyecto técnico adicional que comprenda dichos extremos.

1.- Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado (C1)

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable. No se fija.
- Superficie máxima ocupada. 8% de la finca.
- Número de plantas. 1 P.Baja.
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 15.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 15.00 m.

Queda prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas serán inclinadas en su totalidad.

Los cobertizos no podrán tener cerrados todos sus paramentos. Están permitidos los abrevaderos.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares, cumplirán la legislación vigente en la materia.

2.- Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación (C2).

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable. 3.000 m²
- Superficie máxima ocupada. 30% finca
- Número de plantas. 1 P.Baja
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 8.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 10.00 m.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones o suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el reglamento de actividades MINP. La distancia mínima en cualquier caso será de 500 m. y de 100 m. respecto de los cursos de agua, pozos y manantiales, salvo imposibilidad técnica de cumplimiento, en el que se deberá presentar justificación técnica que garantice que no se afectará a los cursos de agua

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser

vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. Cumplirán todas las disposiciones de carácter sectorial que le afecten.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas serán inclinadas en su totalidad.

3.- Piscifactorías (C4)

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable. No se fija
- Número de plantas. 2
- Altura máxima de cerramientos verticales. 7.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 10.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 10.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 10.00 m.

D) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.

Se regirán en base a lo estipulado en el artículo "Condiciones particulares de los usos constructivos en suelo no urbanizable" Apartado D de la presente normativa.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

E) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Se regirán en base a lo estipulado en el artículo "Condiciones particulares de los usos constructivos en suelo no urbanizable" Apartado E del capítulo II de la presente normativa.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

F) Construcciones e instalaciones para el equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable (F)

1.- Construcciones escolares y sanitarias (F1), (F2) y (F4)

Además de lo previsto en el capítulo II de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en el artículo 59 de la normativa del PEPMAN.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

2.- Construcciones turístico-recreativas y culturales

Además de lo previsto en el capítulo II de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en los artículos 48 a 52 de la normativa del PEPMAN.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

a. Restaurantes y bares (F7)

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima. 1.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.2 m²/m²
- Número de plantas. 1
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.50 m.
- Altura máxima de cumbrera. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 20.00 m.
- Distancia mínima a núcleo urbano. 1 Km.
- Cubiertas. Inclinadas.

Deberá incluir una plaza de aparcamiento por cada 15 m² edificados.

Se exige previamente a la concesión de la licencia, la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas instalaciones que prevén una capacidad superior a las doscientas plazas.

b. Residencias, albergues, hoteles y moteles (F7)

- Parcela mínima. 3.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.12 m²/m²
- Número de plantas. 3
- Altura máxima de cerramientos verticales. 10.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 10.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 10.00 m.

- Distancia mínima a núcleo urbano. 1 Km.
- Cubiertas. Inclínadas.

Deberá incluir una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

c. Instalaciones deportivas (F6)

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima. 10.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.06 m²/m²
- Número de plantas. 1
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.50 m.
- Altura máxima de cumbrera. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 10.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 20.00 m.

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

Los frontones, incluso los vinculados a viviendas unifamiliares o instituciones, tendrán el mismo tratamiento y consideración que los volúmenes cerrados parcialmente, necesitando la realización de un Estudio específico de integración en el paisaje previo a la concesión de la licencia todos aquellos que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno.

d. Instalaciones de esparcimiento y recreo (F8)

Ya definidas en la descripción de usos, sus condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima edificable. No aplicable
- Edificabilidad máxima. 500 m²
- Número de plantas. 1
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.50 m.
- Altura máxima de cumbrera. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 20.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 10.00 m.
- Cubiertas Inclínadas

e. Edificaciones vinculada al ocio y actividades lúdicas o culturales (F3)

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima. 20.000 m²

- Edificabilidad máxima. 0.07 m²/m²
- Número de plantas. 2
- Altura máxima de cerramientos verticales. 7.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 8.50 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 10.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 20.00 m.
- Cubiertas. Inclinas.

Deberá incluir una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

f. Campings y caravanings (F7)

Se entenderán como tales los terrenos ocupados por habitáculos desmontables o trasladables en periodos de estancia inferiores a tres meses.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima. 20.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.025 m²/m²
- Número de plantas. 1
- Altura máxima de cerramientos verticales. 4.00 m.
- Altura máxima de cumbrera. 6.50 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 10.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 10.00 m.
- Ocupación de la finca para acampada < 70%
- Arbolado perimetral en toda la finca.
- Todas las plazas de acampada acceso directo desde una calle interior.
- Las edificaciones dispondrán de servicios mínimos urbanísticos.

Los de superficie superior a 10.000 m². deberán garantizar las buenas condiciones de accesibilidad mediante una Evaluación de Impacto Ambiental previa a la concesión de la licencia. Dicha Evaluación atenderá también a temas de integración en el entorno.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación, adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión de Urbanismo de La Rioja. La existencia de viario e infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

3.- Instituciones (F8)

Además de lo previsto en el capítulo II de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en el artículo 59 de la normativa del PEPMAN.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación

a. Conventos, monasterios, residencias de religiosos, centros parroquiales y capillas.

En el caso de centro parroquial, se permite la existencia de locales complementarios, incluyendo un máximo de dos viviendas.

b. Cuarteles, prisiones. y hospitales psiquiátricos.

Se tolera la existencia de las viviendas o residencias necesarias como complementos a la institución.

c. Cementerio o ampliación.(F5)

Se regirá en base a lo estipulado en el artículo "Condiciones particulares de los usos constructivos en suelo no urbanizable" apartado F de la presente normativa.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

G) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano o urbanizable

1.- Construcciones destinadas a actividades extractivas y transformadores (G1)

Además de lo previsto en el capítulo II de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en los artículos 40 y 41 de la normativa del PEPMAN.

Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

2.- Edificaciones industriales.

No se incluyen en esta clasificación las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación, ni los pabellones agrícolas. Tampoco las industrias agroalimentarias de gran dimensión que se incluyen en el siguiente apartado.

Se refiere este apartado a aquellas construcciones y edificaciones industriales definidos en el grupo de usos como instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el S.N.U. o que no sean propias de los suelos urbano o urbanizable.

Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima edificable. 10.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.25 m²/m²
- Ocupación máxima en planta 25% S. parcela.
- Número de plantas. 2
- Altura máxima de cerramientos verticales. 9.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 20.00 m.
- Separación a otra edificación. 50.00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a carreteras. Según Normativa Sectorial

En aquellas industrias cuya actividad resulte molesta, nociva, insalubre o peligrosa, las condiciones serán las siguientes:

- Parcela mínima edificable. 10.000 m²
- Edificabilidad máxima. 0.10 m²/m²
- Ocupación máxima en planta 10% S. parcela.
- Número de plantas. 2
- Altura máxima de cerramientos verticales. 9.00 m.
- Retranqueo mínimo a linderos. 50.00 m.
- Separación a otra edificación. 50.00 m.
- Separación a núcleo habitado. 2000 m.
- Retranqueo mínimo a caminos. 6.00 m.
- Retranqueo mínimo a carreteras. Según Normativa Sectorial
- Presentación del expediente de actividades molestas

Todas las fincas se arbolarán perimetralmente, de doble hilera en el caso segundo y se preverán plazas de aparcamiento interiores en número de una por cada 100 m² construidos.

H) Infraestructuras

Se regirán en base a lo estipulado en el artículo “Condiciones particulares de los usos constructivos en suelo no urbanizable” apartado H de la presente normativa.

I) Instalaciones para publicidad estática

1.- Carteles de propaganda.

Además de lo previsto en el artículo “Condiciones particulares de los usos constructivos en suelo no urbanizable” de la presente normativa, será de aplicación lo previsto en los artículos 28 a 31 de la normativa del PEPMAN.

Dentro del suelo no urbanizable será necesaria la licencia municipal para su colocación.

Queda expresamente prohibida en cualquier ubicación dentro del suelo no urbanizable la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc., y las que impidan la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico cultural.

Queda prohibida la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público de una carretera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 24 de la Ley 25/1988.

HOJA DE FIRMAS:

Sigifredo Martín Sánchez Víctor Honorato Pérez José M^a Sánchez Madoz
3G-ARQUITECTOS

Febrero de 2007

ANEXO I
FICHAS CATALOGO PROTECCION ARQUITECTONICA

ANEXO II
FICHAS CATALOGO PROTECCION ARQUEOLOGICA