

# **REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA (LA RIOJA)**

**FASE: TEXTO REFUNDIDO**

**DOCUMENTO: NORMATIVA URBANÍSTICA**

**ENERO 2025**

- Este Texto refundido incluye:
  - Modificación puntual del PGM de Calahorra en el dotacional para el cambio de carácter público e incremento equivalente con el cambio de uso industrial a dotacional público en C/ Ribarroja 12.
    - Exp: 1/2021-UR-MPG (BOR 184, 16-sept-2021)
    - Modifica a:
      - Plano 1a).2 ORDENACIÓN GENERAL
      - Plano 2.17 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PORMENORIZADA
      - Plano 2.21 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PORMENORIZADA
  - Modificación puntual del PGM de Calahorra en equipamiento sito en Avd Numancia nº43 con cambio del carácter privado a público y calificación del viario existente.
    - Exp: 2/2021-UR-MPG (BOR 184, 16-sept-2021)
    - Modifica a:
      - Plano 1a).1 ORDENACIÓN GENERAL
      - Plano 2.10 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PORMENORIZADA
  - Modificación puntual del PGM de Calahorra – artículo 23 de la normativa urbanística – condiciones mínimas que deben cumplirse en los proyectos y obras de adecuación de edificios residenciales existentes a las condiciones de accesibilidad conforme al DA DB-SAU/2.
    - Exp: 4/2021-UR-MPG (BOR 225, 16-nov-2021)
    - Modifica a:
      - Artículo 23. Viviendas
  - Modificación puntual del PGM de Calahorra en la parcela catastral 26036A038000980000AH para cambio de la clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado.
    - Exp: 3/2021-UR-MPG (BOR 255, 30-dic-2021)
    - Modifica a:
      - Plano 1a).1 ORDENACIÓN GENERAL
      - Plano 1b).1 GESTIÓN GENERAL
      - Plano 2.2 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PORMENORIZADA
      - Plano P-3 CALSIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
      - Plano P-3.2 CALSIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
  - Modificación puntual del PGM de Calahorra en la delimitación del Peri "Plaza de la Verdura", excluyendo el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con Calle Mayor 32 (catastral 5838307WM8853N0001GD) y la plaza frente al inmueble.
    - Exp: 5/2021-UR-MPG (BOR 116, 20-jun-2022)
    - Modifica a:
      - Ficha PERI "PLAZA DE LA VERDURA"
      - Plano 1b).1 GESTIÓN GENERAL
      - Plano 2.15 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PORMENORIZADA
  - Modificación puntual del PGM de Calahorra para ampliación del equipamiento museístico existente en el Museo de la Romanización de Calahorra en Calle Ángel Oliván Nº 8 (Catastral 5840803WM8854S0001JG)
    - Exp: 1/2022-UR-MPG (BOR 31, 14-feb-2023)
    - Modifica a:
      - Plano 1a).1 ORDENACIÓN GENERAL
      - Plano 2.11 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PORMENORIZADA

- Plano 4.1 SISTEMAS GENERALES
- Modificación puntual del PGM de Calahorra para la mejora y coordinación de la normativa urbanística en las condiciones de edificación en suelo urbano, en las referencias a equipamientos y en correcciones en licencias.
  - Exp: 2/2022-UR-MPG (BOR 127, 22-jun-2023)
  - Modifica a:
    - Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo
    - Artículo 17. División del suelo en razón de su calificación y usos globales
    - Artículo 48. Definición
    - Capítulo 5. Uso dotacional
    - Artículo 49. Definición y clases
    - Artículo 50. Condiciones comunes
    - Artículo 55. Condiciones generales
    - Artículo 56. Superficie de la plaza
    - Artículo 57. Rampas y accesos
    - Artículo 58. Calles
    - Artículo 59. Accesos peatonales
    - Artículo 95. Unidad mínima edificable
    - Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación
    - Artículo 104. Superficie libre de parcela
    - Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación
    - Artículo 107. Cota de nivelación
    - Artículo 109. Altura habitable
    - Artículo 110. Altura de fachada
    - Artículo 111. Altura máxima de la edificación
    - Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles
    - Artículo 114. Altura máxima en patios
    - Artículo 115. Construcciones por encima de la altura
    - Artículo 118. Envolverte máxima
    - Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas
    - Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios
    - Artículo 128. Condiciones generales de cubierta
    - Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas
    - Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación
    - Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa
    - Artículo 220. Industrial 2.
    - Artículo 222. Zona libre privada
    - Artículo 225. Unidad edificable
    - Artículo 226. Volumen edificable
    - Artículo 227. Alturas de la edificación
    - Artículo 228. Ático
    - Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

- Artículo 231. Vuelos
  - Artículo 232. Ocupación y edificabilidad
  - Artículo 233. Vallados
  - Artículo 234. Plazas de aparcamiento
  - Artículo 236. Fachadas
  - Artículo 237. Cubiertas
  - Artículo 238. Materiales prohibidos
  - Artículo 247. Unidad edificable
  - Artículo 248. Volumen edificable
  - Artículo 249. Alturas de la edificación
  - Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima
  - Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachadas a dos o más calles
  - Artículo 253. Vuelos
  - Artículo 254. Ocupación y edificabilidad
  - Artículo 255. Plazas de aparcamiento
  - Artículo 271. Unidad edificable
  - Artículo 272. Volumen edificable
  - Artículo 273. Alturas de la edificación
  - Artículo 276. Ocupación y edificabilidad
  - Artículo 277. Plazas de aparcamiento
  - Artículo 291. Unidad edificable
  - Artículo 291 bis. Volumen edificable
  - Artículo 291 ter. Alturas de la edificación
  - Artículo 296. Cuerpos salientes en cubierta
- Modificación puntual del PGM de Calahorra en el suelo no urbanizable en las condiciones de edificabilidad de los invernaderos/viveros (art. 366), en el régimen de ampliación de las construcciones e instalaciones fuera de ordenación (arts. 379 y 380) y corrección de errores (arts. 336, 357 y 366).
    - Exp: 3/2022-UR-MPG (BOR 244, 7-dic-2023)
    - Modifica a:
      - Artículo 336. Afecciones de la red ferroviaria
      - Artículo 357. Condiciones estéticas y constructivas
      - Artículo 366. Invernaderos y viveros
      - Artículo 379. Fuera de ordenación
      - Artículo 380. Construcciones e instalaciones industriales específicas existentes
  - Modificación puntual PGM de Calahorra en las condiciones de altura mínima obligatoria (artículos 106, 113, 118, 227, 249 y 273 de la Normativa Urbanística) y parcela mínima en Casco Histórico (artículo 95 de la Normativa Urbanística).
    - Exp: 2/2023-UR-MPG (BOR 95, 16-mayo-2024)
    - Modifica a:
      - Artículo 95. Unidad mínima edificable
      - Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación
      - Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles
      - Artículo 118. Envolvente máxima

- Artículo 227. Alturas de la edificación
- Artículo 249. Alturas de la edificación
- Artículo 273. Alturas de la edificación
- Modificación puntual PGM de Calahorra para el ajuste de las garantías en actuaciones de urbanización establecidas en el artículo 89 de la Normativa Urbanística.
  - Exp: 2/2024-UR-MPG (BOR 11, 17-enero-2025)
  - Modifica a:
    - Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización
- Delimitación de la Unidad de Ejecución U.E.-10 CH "Medranas"
  - Exp: 1/2022-UR-DUE (BOR 78, 26-abril-2022)
  - Modifica a:
    - Artículo 189. Clasificación y categorización del suelo
    - Se añade ficha UE-10-CH Medranas
    - Plano 1.b) GESTIÓN GENERAL
    - Plano 2.11 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PORMENORIZADA
- Estudio de Detalle para definición de cubierta en C/ Dr. Chavarría 16
  - Exp: 1/2021-UR-EDE (BOR 206, 19-oct-2021)
- Estudio de Detalle para reordenación de volumen y condiciones estéticas de la cubierta de la parcela de Calle Alforín, número 9
  - Exp: 1/2022-UR-EDE (BOR 9, 13-ene-2023)
- Interpretación nº1: "Afecciones derivadas por riesgo de rotura de embalse": Remisión a Protección Civil de cualquier actuación prevista en las dos zonas de afección.- Art. 345
  - Se incorpora la interpretación a continuación del artículo.
- Interpretación nº2: Condiciones de fachadas, ventanas y carpinterías exteriores. - Art. 120, 138 y 178
  - Se incorpora la interpretación a continuación de los artículos.
- Adaptación del artículo 337 a la Resolución de 22 de diciembre de 2023, de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, de exención a la solicitud de Acuerdo previo en materia de servidumbres aeronáuticas con el aeropuerto de Logroño (BOE nº22 25/01/2024).
  - Se incorpora la interpretación a continuación del artículo.

## **ÍNDICE GENERAL**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO .....	14
TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS.....	24
TÍTULO III. ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN .....	42
TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	49
TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	68
TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO .....	103
TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE .....	177
TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE .....	215

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO. ....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>14</b>
Artículo 1. Objeto de las Normas Urbanísticas.....	14
Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación del P.G.M.....	14
Artículo 3. Ejecutoriedad y vigencia del P.G.M. ....	14
Artículo 4. Obligatoriedad del P.G.M. ....	14
Artículo 5. Gestión del P.G.M. ....	14
Artículo 6. Publicidad, información urbanística .....	14
Artículo 7. Efectos del P.G.M.....	14
Artículo 8. Documentos y valor de los mismos .....	15
Artículo 9. Grafismos .....	15
Artículo 10. Revisión y/o sustitución del presente P.G.M. ....	16
Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M. ....	16
Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo.....	17
Artículo 13. Régimen urbanístico como consecuencia de un incremento poblacional superior a 25.000 habitantes.....	18
<b>CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. ....</b>	<b>18</b>
SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	18
Artículo 14. Disposición general .....	18
Artículo 15. Clasificación del suelo.....	18
SECCIÓN SEGUNDA: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO. ....	19
Artículo 16. División del suelo en razón de su clasificación.....	19
Artículo 17. División del suelo en razón de su calificación y usos globales.....	19
Artículo 18. Gestión del suelo .....	21
Artículo 19. Régimen urbanístico del subsuelo .....	22
Artículo 20. Régimen de fuera de ordenación.....	22
Artículo 21. Disposición adicional aplicable a todos los usos.....	23
<b>TITULO II. RÉGIMEN DE USOS .....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO 1.- USO RESIDENCIAL. ....</b>	<b>24</b>
SECCIÓN PRIMERA.- DEFINICIÓN Y CLASES.....	24
Artículo 22. Definición y clases .....	24
SECCIÓN SEGUNDA.-CONDICIONES ESPECÍFICAS. ....	24
Artículo 23. Viviendas.....	24
Artículo 24. Establecimientos hoteleros.....	25
Artículo 25. Alojamientos colectivos. ....	25
<b>CAPÍTULO 2.- USO TERCIARIO.....</b>	<b>25</b>
SECCIÓN PRIMERA.- DEFINICIÓN Y CLASES.....	25
Artículo 26. Definición y clases .....	25
SECCION SEGUNDA. OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES.....	26
Artículo 27. Condiciones de carácter general .....	26
Artículo 28. Otras condiciones .....	26

SECCIÓN TERCERA. USO COMERCIAL.....	27
Artículo 29. Clasificación y clases .....	27
Artículo 30. Condiciones generales .....	27
Artículo 31. Condiciones específicas para locales superiores a 1000 m <sup>2</sup> .....	28
SECCION CUARTA. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.....	29
Artículo 32. Normativa de aplicación.....	29
Artículo 33. Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos e instalaciones .....	29
Artículo 34. Condiciones técnicas de los establecimientos y de las actividades recreativas.....	31
SECCION QUINTA. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERÍA Y HOTELEROS. ....	31
Artículo 35. Normativa de aplicación.....	31
Artículo 36. Alturas libres.....	32
Artículo 37. Conexión con otros locales .....	32
Artículo 38. Servicios de higiene .....	32
Artículo 39. Entreplantas.....	32
Artículo 40. Protección contra incendios .....	32
Artículo 41. Sótanos.....	32
Artículo 42. Ventilación .....	33
Artículo 43. Extracción de gases y humos .....	33
<b>CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL.....</b>	<b>33</b>
SECCIÓN PRIMERA.-DEFINICIÓN Y CLASES.....	33
Artículo 44. Definición y clases .....	33
SECCIÓN SEGUNDA.-CONDICIONES ESPECÍFICAS. ....	34
Artículo 45. Régimen de su establecimiento.....	34
Artículo 46. Condiciones de carácter general .....	34
Artículo 47. Evacuación de residuos, vertidos de aguas residuales y emisiones atmosféricas .....	34
<b>CAPÍTULO 4.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ....</b>	<b>35</b>
Artículo 48. Definición .....	35
<b>CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL Y/O EQUIPAMIENTO.....</b>	<b>35</b>
Artículo 49. Definición y clases .....	35
Artículo 50. Condiciones comunes .....	36
<b>CAPÍTULO 6.- ESPACIOS LIBRES.....</b>	<b>36</b>
Artículo 51. Definición y clases .....	36
Artículo 52. Condiciones comunes .....	36
<b>CAPÍTULO 7.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.....</b>	<b>37</b>
SECCIÓN PRIMERA.-DEFINICIÓN Y CLASES.....	37
Artículo 53. Definición y clases .....	37
Artículo 54. Condiciones comunes .....	38

**Normativa Urbanística**

SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO .....	38
Artículo 55. Condiciones generales .....	38
Artículo 56. Superficie de la plaza .....	39
Artículo 57. Rampas y accesos.....	40
Artículo 58. Calles .....	40
Artículo 59. Accesos peatonales .....	40
Artículo 60. Ventilación y protección contra incendios .....	41
SECCIÓN TERCERA. ESTACIONES DE SERVICIO.....	41
Artículo 61. Parámetros urbanísticos .....	41
Artículo 62. Urbanización y servicios.....	41
<b>CAPÍTULO 8. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS .....</b>	<b>42</b>
Artículo 63. Definición y clases .....	42
Artículo 64. Condiciones comunes .....	42
<b>TITULO III. ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN.....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO 1. PAVIMENTACION, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO .....</b>	<b>44</b>
Artículo 65. Parques .....	44
Artículo 66. Paseos.....	44
Artículo 67. Plazas .....	44
Artículo 68. Calles de tráfico rodado .....	44
Artículo 69. Calles peatonales.....	45
Artículo 70. Muros de contención .....	45
Artículo 71. Accesibilidad .....	45
Artículo 72. Mantenimiento y conservación de la urbanización .....	45
Artículo 73. Normas particulares para urbanización en Casco Histórico .....	45
<b>CAPÍTULO 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO.....</b>	<b>46</b>
Artículo 74. Normativa autonómica .....	46
Artículo 75. Normativa local .....	46
Artículo 76. Normas técnicas .....	46
<b>CAPÍTULO 3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....</b>	<b>46</b>
Artículo 77. Características de la red .....	46
Artículo 78. Niveles de iluminación y eficiencia energética .....	46
<b>CAPÍTULO 4. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA. ....</b>	<b>46</b>
Artículo 79. Redes de transporte de energía eléctrica .....	46
Artículo 80. Centros de transformación .....	47
Artículo 81. Redes de baja tensión .....	47
Artículo 82. Supervisión municipal.....	47
<b>CAPÍTULO 5. RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL.....</b>	<b>47</b>
Artículo 83. Normativa general .....	47
Artículo 84. Supervisión municipal.....	47
<b>CAPÍTULO 6. REDES DE TELECOMUNICACIONES .....</b>	<b>48</b>
Artículo 85. Normativa general .....	48
Artículo 86. Condiciones específicas.....	48

Artículo 87. Supervisión municipal.....	48
<b>CAPÍTULO 7. CLASIFICACION Y GARANTIAS.....</b>	<b>49</b>
Artículo 88. Clasificación de las actuaciones de urbanización .....	49
Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización .....	49
<b>TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES. ....</b>	<b>51</b>
Artículo 90. Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.....	51
Artículo 91. Definiciones de parcela y edificación.....	51
<b>CAPÍTULO 2. PARAMÉTROS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>52</b>
Artículo 92. Superficie edificable .....	52
Artículo 93. Superficie edificada total.....	52
Artículo 94. Superficie útil .....	52
<b>CAPÍTULO 3. PARAMÉTROS EDIFICATORIOS.....</b>	<b>53</b>
SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE. .....	53
Artículo 95. Unidad mínima edificable .....	53
Artículo 96. Parcela máxima y mínima a efecto de parcelaciones.....	53
Artículo 97. Asimilación de parcelas.....	54
SECCIÓN SEGUNDA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	54
Artículo 98. Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela .....	54
Artículo 99. Definición de las referencias altimétricas del terreno .....	55
Artículo 100. Definición de las referencias de la edificación.....	55
Artículo 101. Línea de edificación y retranqueo .....	55
Artículo 102. Fondo edificable.....	56
SECCIÓN TERCERA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.....	56
Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación .....	56
Artículo 104. Superficie libre de parcela .....	56
Artículo 105. Ocupación de espacios libres o de dominio público y superficies comunes de uso privativo.....	56
SECCIÓN CUARTA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS. .....	57
Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación .....	57
Artículo 107. Cota de nivelación.....	58
Artículo 108. Altura en número de plantas .....	59
Artículo 109. Altura habitable .....	59
Artículo 110. Altura de fachada.....	59
Artículo 111. Altura máxima de la edificación .....	60
Artículo 112. Altura total o máxima de coronación.....	60
Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles.....	60
Artículo 114. Altura máxima en patios .....	61
Artículo 115. Construcciones por encima de la altura <b>y de la envolvente máxima</b> ...	61
Artículo 116. Altura libre de piso o planta.....	61

**Normativa Urbanística**

Artículo 117. Planta.....	62
Artículo 118. Envoltente máxima.....	62
Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas.....	63
14. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.....	64
Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios. ....	64
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS PATIOS.....</b>	<b>66</b>
Artículo 121. Patio de manzana .....	66
Artículo 122. Patios de parcela.....	66
Artículo 123. Dimensión de patios.....	66
<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE ESTÉTICA. ....</b>	<b>67</b>
Artículo 124. Definición.....	67
Artículo 125. Objeto .....	67
Artículo 126. Condiciones generales .....	68
Artículo 127. Condiciones generales de fachadas.....	68
Artículo 128. Condiciones generales de cubierta.....	69
Artículo 129. Instalaciones de telecomunicaciones.....	70
Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas.....	70
Artículo 131. Elementos de publicidad .....	70
<b>TITULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. ....</b>	<b>74</b>
<b>CAPÍTULO 1. MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL.....</b>	<b>74</b>
Artículo 132. Medios de intervención administrativa municipal .....	74
Artículo 133. Información urbanística.....	74
<b>CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA .....</b>	<b>75</b>
Artículo 134. Actos sujetos a licencia urbanística .....	75
Artículo 135. Clasificación de las licencias urbanísticas .....	76
Artículo 136. Licencia de obra mayor de nueva planta, ampliación y/o rehabilitación integral.....	76
Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente .....	78
Artículo 138. Licencia de obra menor con dirección facultativa y proyecto.....	80
Artículo 139. Licencia de obra para derribo de edificación existente .....	81
Artículo 140. Licencia de obra para movimiento de tierras .....	83
Artículo 141. Licencia de instalación y funcionamiento de grúas .....	84
Artículo 142. Licencia de primera ocupación.....	85
Artículo 143. Licencia de parcelación.....	86
Artículo 144. Licencia de obras de urbanización.....	87
Artículo 145. Licencia para ocupación de la vía pública .....	87
Artículo 146. Ejecución de obras por fases autónomas .....	87
Artículo 147. Actos no sujetos a licencia municipal previa .....	88
<b>CAPÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>88</b>
Artículo 148. Objeto, contenido y efectos .....	88
Artículo 149. Vigencia .....	89

**Normativa Urbanística**

Artículo 150.	Caducidad y suspensión de las licencias .....	89
Artículo 151.	Revisión de licencias .....	90

**CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS ..... 90**

Artículo 152.	Solicitud de licencia .....	90
Artículo 153.	Subsanación y mejora de la solicitud.....	90
Artículo 154.	Instrucción del procedimiento e informes.....	91
Artículo 155.	Requerimiento para subsanación de deficiencias.....	91
Artículo 156.	Resolución del procedimiento .....	91
Artículo 157.	Otorgamiento de licencias.....	91
Artículo 158.	Obligaciones del titular de la licencia .....	92
Artículo 159.	Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación .	94
Artículo 160.	Recepción de las obras de urbanización .....	95
Artículo 161.	Garantías en los proyectos de urbanización.....	95

**SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE. .... 95**

Artículo 162.	Definición de declaración responsable y supuestos.....	95
Artículo 163.	Contenido de la declaración responsable.....	96
Artículo 164.	Presentación de la declaración responsable.....	96
Artículo 165.	Efectos de la presentación de la declaración responsable .....	96
Artículo 166.	Control de actividades sujetas a declaración responsable.....	97

**SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA ..... 97**

Artículo 167.	Definición de comunicación previa .....	97
Artículo 168.	Contenido y presentación de la comunicación.....	98
Artículo 169.	Tramitación conjunta .....	98
Artículo 170.	Error en la elección de las actuaciones .....	98

**SECCION TERCERA. CONTROL POSTERIOR..... 98**

Artículo 171.	Objeto y plazo del control posterior .....	98
Artículo 172.	Fases del procedimiento de control: comprobación e inspección ....	99
Artículo 173.	Fase de comprobación.....	99
Artículo 174.	Fase de inspección.....	99

**SECCIÓN CUARTA. ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE ..... 101**

Artículo 175.	Obras menores sujetas a declaración responsable. Clasificación ...	101
Artículo 176.	Declaración responsable de obra menor con dirección facultativa..	101
Artículo 177.	Declaración responsable de obra menor con fianza sin dirección facultativa	102
Artículo 178.	Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa ..	102

**SECCION QUINTA. INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD MEDIANTE LICENCIA AMBIENTAL ..... 103**

Artículo 179.	Licencia ambiental .....	103
Artículo 180.	Licencia conjunta ambiental y de obras .....	104

**SECCIÓN SEXTA. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA ..... 105**

**Normativa Urbanística**

Artículo 181. Declaración responsable de apertura de actividad sometida a la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y desarrollo reglamentario posterior.....	105
Artículo 182. Declaración responsable de apertura de actividades comerciales minoristas y determinados servicios según la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios .....	106
Artículo 183. Resto de actividades sometidas a declaración responsable de apertura	107
Artículo 184. Cambio de titularidad de Licencia urbanística o ambiental.....	108
<b>TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.....</b>	<b>109</b>
<b>CAPITULO I. DEFINICIÓN. ....</b>	<b>109</b>
Artículo 185. Definición.....	109
Artículo 186. Categorías de suelo urbano. ....	109
Artículo 187. Coeficientes de ponderación .....	109
<b>CAPITULO II. CASCO HISTORICO.....</b>	<b>110</b>
SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.....	110
Artículo 188. Delimitación .....	110
Artículo 189. Clasificación y categorización del suelo .....	110
Artículo 190. Zonas de ordenación .....	111
SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.....	111
Artículo 191. Residencial primer ensanche .....	111
Artículo 192. Residencial casco antiguo.....	112
Artículo 193. Patio de Manzana.....	112
Artículo 194. Zona libre privada .....	113
Artículo 195. Equipamiento .....	113
Artículo 196. Terciario .....	113
Artículo 197. Zona libre pública .....	113
Artículo 198. Viario .....	113
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION. ....	114
Artículo 199. Vuelos .....	114
Artículo 200. Aleros.....	114
Artículo 201. Cubiertas .....	114
Artículo 202. Carpinterías.....	115
Artículo 203. Bajantes .....	115
Artículo 204. Marquesinas y Toldos .....	115
Artículo 205. Ordenanza Especial C/Mediavilla (OEM) y Dr. Chavarría 16 .....	115
SECCION CUARTA. CONDICIONES DE URBANIZACION.....	116
Artículo 206. Pavimentación .....	116
Artículo 207. Judería .....	117
Artículo 208. Muros de contención.....	117
SECCION QUINTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ....	118
UE-1-CH José María Adán. ....	118
UE-2-CH Santiago el Viejo.....	119
UE-3-CH Cavas, 5. ....	120
UE-4-CH Mencablilla.....	121

**Normativa Urbanística**

UE-5-CH Curruca –Zoquero.....	122
UE-6-CH Calle Palacio.....	123
UE-8-CH Cloacas Romanas.....	124
UE-9-CH Pasaje Díaz.....	125
UE-10-CH Medranas.....	126
PERI Plaza de la Verdura.....	128
<b>CAPITULO III. ENSANCHE.....</b>	<b>129</b>
SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.....	129
Artículo 209. Delimitación .....	129
Artículo 210. Clasificación y categorización del suelo. ....	130
Artículo 211. Zonas de ordenación .....	130
<b>SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.....</b>	<b>130</b>
Artículo 212. Ensanche intensivo.....	130
Artículo 213. Ensanche extensivo.....	131
Artículo 214. Ensanche en bloque .....	131
Artículo 215. Unifamiliar adosada.....	131
Artículo 216. Unifamiliar aislada.....	132
Artículo 217. Patio de Manzana.....	132
Artículo 218. Terciario .....	133
Artículo 219. Terciario en plantas sótano .....	133
Artículo 220. Industrial 2 .....	133
Artículo 221. Equipamiento .....	133
Artículo 222. Zona libre privada .....	134
Artículo 223. Zona libre pública .....	134
Artículo 224. Viario .....	134
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION. ....	134
Artículo 225. Unidad edificable.....	134
Artículo 226. Volumen edificable .....	135
Artículo 227. Alturas de la edificación. ....	136
Artículo 228. Ático .....	137
Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles.....	138
Artículo 230. Retranqueos.....	138
Artículo 231. Vuelos .....	139
Artículo 232. Ocupación y edificabilidad .....	139
Artículo 233. Vallados.....	140
Artículo 234. Plazas de aparcamiento. ....	142
Artículo 235. Viviendas en planta baja. ....	143
Artículo 236. Fachadas .....	143
Artículo 237. Cubiertas .....	144
Artículo 238. Materiales prohibidos.....	145
SECCION CUARTA. UNIDADES DE EJECUCION. ....	147
UE-2-E AUTOBUSES .....	147
UE-3-E SUBIRAN .....	149
UE-4-E BERBES .....	150
UE-5-E SILO.....	151
UE-6-E GUARDIA CIVIL. ....	153
UE- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SGE-1 .....	155
<b>CAPITULO IV. AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA. ....</b>	<b>157</b>

**Normativa Urbanística**

SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.....	157
Artículo 239. Delimitación .....	157
Artículo 240. Clasificación y categorización del suelo. ....	157
Artículo 241. Zonas de ordenación .....	158
SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.....	158
Artículo 242. Actividad económica .....	158
Artículo 243. Terciario .....	158
Artículo 244. Equipamiento .....	158
Artículo 245. Zona libre pública .....	159
Artículo 246. Viario .....	159
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION. ....	159
Artículo 247. Unidad edificable.....	159
Artículo 248. Volumen edificable .....	160
Artículo 249. Alturas de la edificación .....	160
Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima.....	161
Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles.....	162
Artículo 252. Retranqueos.....	162
Artículo 253. Vuelos .....	162
Artículo 254. Ocupación y edificabilidad .....	163
Artículo 255. Plazas de aparcamiento .....	163
Artículo 256. Viviendas .....	164
Artículo 257. Fachadas .....	164
Artículo 258. Cubiertas .....	165
Artículo 259. Materiales .....	166
SECCION 4. UNIDADES DE EJECUCION.....	167
UE-1-AE BALLUJERA 1 .....	167
UE-2-AE BALLUJERA 2 .....	169
<b>CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES. ....</b>	<b>170</b>
SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.....	170
Artículo 260. Delimitación .....	170
Artículo 261. Clasificación y categorización del suelo .....	170
Artículo 262. Zonas de ordenación .....	171
SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.....	171
Artículo 263. Industrial 1 .....	171
Artículo 264. Industrial 2 .....	171
Artículo 265. Unifamiliar aislada.....	171
Artículo 266. Terciario .....	172
Artículo 267. Equipamiento .....	172
Artículo 268. Zona libre pública .....	172
Artículo 269. Zona libre privada .....	172
Artículo 270. Viario .....	173
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION. ....	173
Artículo 271. Unidad edificable.....	173
Artículo 272. Volumen edificable .....	174
Artículo 273. Alturas de la edificación .....	175

**Normativa Urbanística**

Artículo 274. Retranqueos .....	176
Artículo 275. Vuelos .....	177
Artículo 276. Ocupación y edificabilidad .....	177
Artículo 277. Plazas de aparcamiento .....	178
Artículo 278. Viviendas .....	178
Artículo 279. Fachadas .....	178
Artículo 280. Cubiertas .....	179
Artículo 281. Materiales .....	180
SECCION CUARTA. UNIDADES DE EJECUCION. ....	182
UE-1-I ALGARRADA-SAN ADRIAN .....	182
<b>CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA. ....</b>	<b>183</b>
SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.....	183
Artículo 282. Delimitación .....	183
Artículo 283. Clasificación y categorización del suelo .....	184
Artículo 284. Zonas de ordenación .....	184
SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.....	184
Artículo 285. Murillo: Núcleo .....	184
Artículo 286. Murillo: Periferia .....	184
Artículo 287. Zona libre privada .....	184
Artículo 288. Equipamiento .....	184
Artículo 289. Zona libre pública .....	185
Artículo 290. Viario .....	185
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION. ....	185
Artículo 291. Unidad edificable.....	185
Artículo 292. Condiciones de los materiales de fachada.....	186
Artículo 293. Medianiles, muros y testers .....	186
Artículo 294. Aleros.....	186
Artículo 295. Cubiertas .....	186
Artículo 296. Cuerpos salientes en cubierta .....	186
SECCION CUARTA. CONDICIONES DE URBANIZACION.....	187
Artículo 297. Muros de contención.....	187
Artículo 298. Pavimentos .....	187
Artículo 299. Redes de energía eléctrica, telefonía, etc. ....	187
<b>TITULO VII. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE. ....</b>	<b>187</b>
<b>CAPÍTULO I. SUELO URBANIZABLE. ....</b>	<b>187</b>
SECCION PRIMERA. DEFINICION, USOS Y APROVECHAMIENTOS. ....	187
Artículo 300. Definición.....	187
Artículo 301. Suelo Urbanizable Delimitado .....	187
Artículo 302. Usos globales .....	189
Artículo 303. Coeficientes de homogeneización .....	190
Artículo 304. Aprovechamiento y densidad. ....	190
Artículo 305. Aprovechamiento medio.....	191
Artículo 306. Excedentes de aprovechamiento .....	193
SECCION SEGUNDA. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ...	194

**Normativa Urbanística**

Sector S-1 "LA PLANILLA" .....	194
Sector S-2 "CIDACOS" .....	196
Sector S-3.1 "VIACAMPO RESIDENCIAL" .....	198
Sector S-3.2 "VIACAMPO RESIDENCIAL" .....	200
Sector S-3.3 "VIACAMPO RESIDENCIAL" .....	202
Sector S4 "VARIANTE NORTE II" .....	204
Sector S-5 "VARIANTE SUR" .....	206
Sector S-7 "SERVICIOS" .....	208
Sector S-9 "TEJERÍAS 4" .....	209
Sector S-10 "EL RECUENCO" .....	211
Sector S-12 "VARIANTE NORTE I" .....	212
Sector S-14 BELLAVISTA .....	214
Sector S-15 "EL CARMEN II" .....	216
SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGZV-1 .....	218
SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGZV-2 .....	220
SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGE-2 .....	222
SECCION TERCERA. NORMAS PARA LA REDACCION DE PLANES PARCIALES	
Artículo 307. Reservas obligatorias .....	224
Artículo 308. Normas de parcelación .....	224
Artículo 309. Unidades de Ejecución .....	224
Artículo 310. Plan de etapas .....	224
Artículo 311. Impacto de género .....	224
SECCION CUARTA. REGIMEN TRANSITORIO .....	
Artículo 312. Suelo Urbanizable Delimitado .....	225
<b>TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE. .... 226</b>	
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A USOS Y ACTIVIDADES DEL SUELO NO URBANIZABLE. .... 226</b>	
SECCION PRIMERA. GENERALIDADES. .... 226	
Artículo 313. Definición de Suelo No Urbanizable y Categorización .....	226
SECCION SEGUNDA. USOS Y ACTIVIDADES. .... 226	
Artículo 315. Definición de los usos y actividades .....	226
SECCION TERCERA. CLASIFICACION DE USOS Y ACTIVIDADES. .... 232	
Artículo 316. Usos prohibidos .....	232
Artículo 317. Usos permitidos .....	233
Artículo 318. Usos autorizables .....	233
<b>CAPITULO II. CATEGORIAS, SUBCATEGORIAS Y AFECCIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE. .... 233</b>	
SECCION PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL .....	
Artículo 319. De Protección de Zona Fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ZF-AI ..	233
Artículo 320. De Protección de Huertas Tradicionales. SNUEsp: HT .....	235
Artículo 321. De Protección del Plan Especial "Montes los Agudos y su Área de Influencia". SNUEsp: PE .....	235
Artículo 322. De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública. SNUEsp: MUP. ....	236

**Normativa Urbanística**

Artículo 323. De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: MUP/ZF-AI.....	237
Artículo 324. De Protección de Espacio Natural Protegido en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/ZF-AI. ....	237
Artículo 325. De Protección de Espacio Natural Protegido y Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/MUP/ZF-AI. ....	237
Artículo 326. De Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: ZF-AI/HT. ....	237
Artículo 327. De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: MUP/HT. ....	238
Artículo 328. De Protección de las Vías de Comunicación. SNUEsp: VC .....	238
Artículo 329. De Infraestructuras Hidráulicas. SNUEsp: IH. ....	241

SECCION SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. .... 250

Artículo 330. De protección de la Vegetación. SNUGen: VEG. ....	250
Artículo 331. De Protección por su Valor Agrícola. SNUGen: AGR .....	250
Artículo 332. Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU... ..	250
Artículo 333. Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. Usos Restringidos. SNUGen: IDUR .....	250
Artículo 334. De protección de Zona Húmeda. SNUGen: ZH .....	251

SECCION TERCERA. AFECCIONES Y CONDICIONANTES..... 256

Artículo 335. Afecciones de carreteras .....	256
Artículo 336. Afecciones de la red ferroviaria .....	258
Artículo 337. Afecciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño. ....	258
Artículo 338. Afecciones derivadas de las infraestructuras de abastecimiento de agua. ....	260
Artículo 339. Afecciones derivadas de las infraestructuras de saneamiento.....	260
Artículo 340. Afecciones derivadas de las infraestructuras de transporte de energía. ....	260
Artículo 341. Afecciones derivadas por riesgos de la legislación mortuoria.....	261
Artículo 342. Afecciones derivadas por riesgos de la legislación de la planta de producción de Biodiesel. ....	261
Artículo 343. Afecciones de los puntos de captación para el abastecimiento de agua del municipio. ....	261
Artículo 344. Afecciones derivadas de la protección hidrológica .....	263
Artículo 345. Afecciones derivadas por riesgo de rotura de embalse. ....	266
Artículo 346. Afecciones del espacio declarado Área Natural Singular.....	267
Artículo 347. Afecciones de los Montes de Utilidad Pública (MUP). ....	267
Artículo 348. Afección forestal de los Sotos y Riberas de los ríos Ebro y Cidacos. .	268
Artículo 349. Afecciones derivadas del catálogo de Árboles Singulares. ....	268
Artículo 350. Afecciones derivadas de las Vías Pecuarias. ....	269
Artículo 351. Afecciones derivadas de Itinerarios verdes. ....	269
Artículo 352. Afecciones derivadas de la protección arqueológica. ....	270
Artículo 353. Afección derivada del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo. ....	270
Artículo 354. Condicionantes derivados de la legislación minera.....	271

**CAPITULO III. CONDICIONES DE EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**  
..... **272**

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION..... 272

Artículo 355. Núcleo de población .....	272
Artículo 356. Volumen y superficie. Conceptos básicos.....	273

**Normativa Urbanística**

Artículo 357. Condiciones estéticas y constructivas .....	273
Artículo 358. Vinculación de parcela a lo edificado.....	274

**SECCION SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION..... 274**

Artículo 359. Vallados de fincas rústicas.....	274
Artículo 360. Captación de agua. Pozas de riego .....	275
Artículo 361. Casetas rurales para guarda de aperos y disfrute de las fincas.....	276
Artículo 362. Naves agrícolas.....	277
Artículo 363. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.....	277
Artículo 364. Criadero de animales en régimen de estabulación. Establos.....	278
Artículo 365. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado .....	279
Artículo 366. Invernaderos y Viveros .....	279
Artículo 367. Centros de jardinería .....	280
Artículo 368. Requisitos de las explotaciones de autoconsumo y explotaciones de animales de carácter no comercial .....	281
Artículo 369. Instalaciones apícolas .....	281
Artículo 370. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros	282
Artículo 371. Industrias incompatibles en el medio urbano (plantas bituminosas, hormigoneras, lavado de áridos).....	282
Artículo 372. Instalaciones divulgativas .....	282
Artículo 373. Tanatorios.....	282
Artículo 374. Cementerio .....	283
Artículo 375. Áreas de servicio.....	283
Artículo 376. Construcciones residenciales aisladas. Viviendas unifamiliares .....	283
Artículo 377. Soporte de publicidad exterior .....	284
Artículo 378. Otras construcciones y edificaciones .....	284
Artículo 379. Fuera de ordenación .....	284
Artículo 380. Construcciones e instalaciones industriales específicas existentes....	285

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO.**

---

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **Artículo 1. Objeto de las Normas Urbanísticas**

1. Las presentes Normas Urbanísticas (NNUU) tienen por objeto establecer el régimen urbanístico de los terrenos afectados por el Plan General Municipal (PGM) de Calahorra.
2. Los preceptos que incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

#### **Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación del P.G.M.**

El presente P.G.M. de Calahorra afecta la totalidad del Término Municipal.

#### **Artículo 3. Ejecutoriedad y vigencia del P.G.M.**

El presente P.G.M., una vez publicada su aprobación definitiva será inmediatamente ejecutivo tendrá una vigencia indefinida que durará hasta tanto se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual entidad que lo modifique.

#### **Artículo 4. Obligatoriedad del P.G.M.**

1. Las determinaciones del presente P.G.M., mientras dure su vigencia, serán de aplicación obligatoria para el planeamiento y su ejecución obligará por igual a los particulares y a la Administración.
2. Serán de obligado cumplimiento todas las regulaciones y legislaciones territoriales y sectoriales vigentes.

#### **Artículo 5. Gestión del P.G.M.**

1. El Ayuntamiento de Calahorra asumirá la gestión del presente P.G.M., sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación del Gobierno de La Rioja y otras Entidades o Asociaciones públicas o privadas.
2. El Ayuntamiento acometerá cuantas actuaciones de planificación o ejecución sean necesarias para el correcto desarrollo de las determinaciones previstas.

#### **Artículo 6. Publicidad, información urbanística**

Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes el régimen urbanístico aplicable a la finca o sector de su interés.

#### **Artículo 7. Efectos del P.G.M.**

1. El P.G.M. es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en el ejemplar debidamente diligenciado que -a tal efecto- deberá estar a disposición del público en el local del Ayuntamiento que a este fin se habilite.
3. La ejecutividad nace de la publicación de la Aprobación Definitiva del P.G.M.
4. La obligatoriedad significa que a cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, le es exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones sustantivas del P.G.M.. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del P.G.M. tanto de los terrenos afectados por las mismas, como de sus Planes

**Normativa Urbanística**

de desarrollo y de sus Proyectos de Urbanización a tenor de lo previsto en las disposiciones vigentes.

5. La aprobación del P.G.M. implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de terrenos y edificios a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

**Artículo 8. Documentos y valor de los mismos**

A los efectos del desarrollo y aplicación del P.G.M., sus documentos integrantes, tienen el contenido y el alcance que se detallan en los números siguientes.

1. La Memoria expresa la explicación y justificación de la ordenación y gestión establecida por el P.G.M.
2. Los planos de Información es el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal y de la que parte el P.G.M. para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al P.G.M.
3. Los planos de Ordenación, así como los de Zonificación Acústica, contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan -por tanto- los preceptos de las NNUU.
4. Las NNUU constituyen el documento en el que se fijan, 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.
5. Las NNUU, Generales o Particulares, y los Planos de Ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del P.G.M. En el supuesto de contraposición entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita, o entre las diferentes documentaciones gráficas o escritas, si las mismas se refieren a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverá la colisión en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictiva para los aprovechamientos privativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este P.G.M. aconsejen lo contrario, a criterio de Administración actuante. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas por la Administración en razón a criterios de distinto orden, tales como valor estético, condiciones ornamentales o higiénicas, de mejora para las infraestructuras, edificaciones y servicios y cualesquiera otros de similar naturaleza, sin perjuicio en todo caso del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente en cada momento.

**Artículo 9. 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, de lo que se establece en el artículo 8.1.e.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados por el P.G.M. es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas Generales y/o Particulares.
3. A nivel general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares u otras de aplicación, las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

**Normativa Urbanística**

- a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial: Sectores, Unidades de Ejecución (UE),
- b) Así mismo son vinculantes las Alineaciones y alturas fijadas y la delimitación de los Sistemas Generales.
- 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 10. Revisión y/o sustitución del presente P.G.M.**

1. El P.G.M. podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en la Ley para los planes de ordenación.
2. Antes de que transcurra un plazo de 4 años a partir de la Aprobación Definitiva del P.G.M., el Ayuntamiento promoverá un Informe Técnico sobre la conveniencia de su Revisión o no, y acordará lo pertinente. En el caso de que se opte por la prolongación de la vigencia del P.G.M., cada 4 años como plazo máximo, se procederá, otra vez, de acuerdo con la fórmula señalada anteriormente. El incumplimiento por parte municipal, de la fórmula establecida, no repercutirá en el deber de cumplimiento de los plazos determinados en la normativa particular.
3. Las circunstancias que deberán justificarse en los informes técnicos a los que se hace referencia en el apartado anterior serán aquellas de carácter demográfico, económico o de carácter social que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o el agotamiento de la capacidad del plan. Entre otros posibles supuestos, se deberá proceder a la revisión del PGM cuando sucedan algunas de las dos siguientes circunstancias:
  - a) Población superior a 40.000 habitantes, conforme al padrón municipal.
  - b) Ocupación superior al 80% de los suelos destinados al uso industrial y de actividad económica previstos en el PGM.

**Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.**

1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.
2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.
3. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos 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. Deberá aplicarse, además el "Documento de Recomendaciones Técnicas para la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico".
4. La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya).
5. En ningún caso se considerarán modificaciones las siguientes:
  - La delimitación de Unidades de Ejecución o la eliminación de las ya ejecutadas. En estos casos, se procederá simplemente a la actualización de la documentación.
  - Las variaciones en la documentación gráfica de la clasificación del suelo por ejecución del planeamiento.

**Normativa Urbanística**

- La sustitución en la documentación gráfica de la indicación "sin concretar" o "a renovar" una vez definidos por la aprobación del planeamiento correspondiente.
6. De cara a potenciar la regeneración del Casco Histórico, asentar la población y establecer puntos de atracción económica, las siguientes actuaciones se tramitarán como planeamiento de desarrollo y no como modificaciones del PGM:
- Posibilitar la construcción de edificios de uso exclusivo aparcamiento público o privado, que permita su explotación en régimen de alquilar o venta,
  - Posibilitar la construcción de edificios de uso exclusivo comercial, que permita su explotación en régimen de alquiler o venta, en la Plaza del Raso, C/ Grande y C/ Mártires.

**Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo**

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

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

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

- i) La clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado no pasarán a tener la consideración de Consolidado en tanto en cuanto no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.
- j) La clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado. Los terrenos incluidos en estos sectores, no tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado hasta que no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.

**Normativa Urbanística**

- k) La clasificación de los terrenos fuera del ámbito urbano como Suelo No Urbanizable con sus categorías de SNU Especial y SNU Genérico, con las distintas subcategorías delimitadas.
  - l) Los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
  - m) El Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado.
  - n) Los usos globales establecidos.
  - o) El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
3. Las materias no específicamente indicadas como de planeamiento general tendrán la consideración de determinaciones urbanística de desarrollo.

**Artículo 13. Régimen urbanístico como consecuencia de un incremento poblacional superior a 25.000 habitantes**

1. La delimitación del Suelo Urbano incluye los terrenos que se encuentran edificados en una proporción superior a dos tercios de los espacios aptos para la misma (art 41.1.b, LOTUR 5/06), dado que la previsión del PGM es que se supere el umbral de población de 25.000 habitantes.
2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable deberán destinar el 25% de la superficie total ordenada a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma (art. 60.1.b.1, LOTUR 5/06).
3. La intensidad del uso residencial de los sectores del Suelo Urbanizable no podrá ser superior a 10.000 m<sup>2</sup>/Ha de cualquier tipología de uso residencial. (art 75.2.e.1, LOTUR 5/06).
4. La aplicación de este régimen se realizará a partir de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de la declaración oficial de cifras de población resultantes de la revisión del padrón municipal.

**CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.****SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 14. Disposición general**

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

Le corresponde al Ayuntamiento de Calahorra, la determinación en su PGM de la actividad urbanística, que se ejercerá en el marco de la ordenación del territorio, abarcando la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, el vuelo y el subsuelo, su urbanización y edificación, así como la regulación del uso, la conservación y rehabilitación de obras, edificaciones e instalaciones, de acuerdo con la normativa urbanística autonómica dictada al efecto. En la actualidad, la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

**Artículo 15. Clasificación del suelo**

1. A los efectos de la aplicación de la presente normativa y conforme a lo establecido en el artículo 38 LOTUR, el P.G.M. clasifica el territorio objeto de ordenación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable:

**Normativa Urbanística**

2. El suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado. La definición de cada una de estas clases de suelo se realiza de acuerdo con las determinaciones de los artículos 41 y 42 de la LOTUR. Los propietarios del suelo urbano tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 44 de la LOTUR.
3. El suelo urbanizable se define de acuerdo con las determinaciones de los artículos 54, 55 y 56 de la LOTUR. Los propietarios del suelo urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 58, 59 y 60 de la LOTUR. La totalidad del suelo urbanizable clasificado por este PGM tiene la categoría de suelo urbanizable delimitado.
4. El suelo no urbanizable se divide en especial y genérico. La definición de cada una de estas clases de suelo se realiza de acuerdo con las determinaciones de los artículos 45 y 46 de la LOTUR. Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 47 de la LOTUR.

**SECCIÓN SEGUNDA: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.****Artículo 16. División del suelo en razón de su clasificación**

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

- El Suelo Urbano, que se divide en:
  - Consolidado y
  - No Consolidado
- El Suelo Urbanizable Delimitado
- El Suelo No Urbanizable, que se divide en:
  - Especial y
  - Genérico.

**Artículo 17. División del suelo en razón de su calificación y usos globales**

1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.
2. Los usos globales considerados en este PGM son los siguientes:
  - a) Uso residencial: Vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar, alojamiento colectivo dotacional/**equipamiento** (residencias asistidas y/o vigiladas, albergues juveniles, comunidades religiosas, colegios mayores, etc.) y alojamiento hotelero de cualquier categoría (hoteles, moteles, hostales, pensiones, camping, etc).
  - b) Uso terciario: Locales comerciales, oficinas, consultorios y despachos, espectáculos públicos y actividades recreativas (espectáculos: conciertos, bailes, discotecas, conciertos, exposiciones, deportes, etc., hostelería y restauración en sus diferentes categorías: bares, restaurantes, etc., usos deportivos-recreativos, culturales: exposiciones y conferencias, museos, auditorios, etc., juegos recreativos y de azar, etc.) y servicios del automóvil, etc.
  - c) Uso productivo: Talleres, almacenes e industrias.
  - d) Actividades económicas: uso mixto de carácter fundamentalmente terciario que aglutina actividades que van desde el industrial, pasando por el terciario, hasta los usos dotacionales/**equipamiento** (sanitario, docente, cultural, etc...).
  - e) Uso dotacional/**equipamiento**: Actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, etc.
  - f) Uso de espacios libres: destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, como jardines, parques, áreas peatonales y espacios libres privados.

**Normativa Urbanística**

- g) Uso de comunicaciones y transportes: usos propios para la circulación y estancia de vehículos y personas, así como los destinados al tránsito y estancia de vehículos destinados al transporte público o colectivo, tanto de personas como de mercancías.
  - h) Uso de infraestructuras básicas, espacios destinados a albergar las infraestructuras de carácter colectivo.
3. En el suelo urbanizable se asignan usos globales. Conforme se justifica en la memoria y de acuerdo al artículo 126.3 LOTUR, se determinan coeficientes de homogeneización para expresar el valor relativo entre el uso característico de cada sector y los restantes. Los usos globales considerados en el presente PGM y sus coeficientes de homogeneización se detallan en la normativa particular. Los usos del suelo no urbanizable, debido a su singularidad, se detallan en la normativa particular.
  4. En el suelo urbano se asignan usos pormenorizados, mediante la calificación de las parcelas en diferentes zonas de ordenación del suelo urbano. A efectos de su gestión, estos usos están relacionados entre sí por coeficientes de ponderación, que serán los que consten en la normativa particular de cada unidad de ejecución.
  5. Se define el uso característico como el predominante en un ámbito, conforme al artículo 125.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja
  6. La presente normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

**Normativa Urbanística**

<b>USOS GLOBALES</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS</b>
1. RESIDENCIAL	1.1. Vivienda unifamiliar ya sea aislada o adosada. 1.2. Vivienda colectiva y/o plurifamiliar. 1.3. Vivienda de guarda. 1.4. Otros usos residenciales: alojamiento dotacional/equipamiento colectivo y establecimientos hoteleros.
2. TERCIARIO	2.1. Oficinas y despachos profesionales 2.2. Comercial que incluye: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locales <math>\leq 1.000 \text{ m}^2</math></li> <li>• Locales <math>\geq 1.000 \text{ m}^2</math></li> <li>• Conjuntos comerciales</li> <li>• Comercio mayorista.</li> </ul> 2.3. Espectáculos públicos 2.4. Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros. 2.5. Servicios del automóvil
3. PRODUCTIVO INDUSTRIAL	3.1. Talleres y almacenes. 3.2. Industrial. 3.3. Industrial agropecuario
4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	
5. DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.	5.1. Educativo. 5.2. Cultural 5.3. Sanitario-asistencial. 5.4. Religioso 5.5. Administrativo 5.6. Protección y seguridad. 5.7. Cementerios y tanatorios.
6. ESPACIOS LIBRES	6.1. Parques 6.2. Jardines 6.3. Áreas peatonales. 6.4. Espacios libres públicos 6.5. Espacios libres privados
7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	7.1. Red viaria urbana. 7.2. Red de sendas no urbanas. 7.3. Red viaria interurbana. 7.4. Terminales de transporte de mercancías y personas. 7.5. Estacionamiento de vehículos en superficie. 7.6. Garajes-aparcamiento. 7.7. Estaciones de servicio.
8. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	8.1 Redes de instalaciones técnicas de servicio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abastecimiento de agua.</li> <li>• Suministro de energía eléctrica.</li> <li>• Saneamiento y alcantarillado.</li> <li>• Suministro de gas.</li> <li>• Suministro eólico.</li> </ul> 8.2. Comunicación social.

**Artículo 18. Gestión del suelo**

A efectos de la gestión se delimitan los siguientes ámbitos: sectores en suelo urbanizable delimitado y unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. Las determinaciones de cada ámbito están contenidas en la normativa particular y su delimitación gráfica se realiza en los planos de ordenación.

Corresponde al Ayuntamiento la modificación de las unidades de ejecución ya existentes, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados. En dicha tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas para la aprobación de los estudios de detalle.

La delimitación de ámbitos de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas que impliquen necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente se aprobará en el mismo procedimiento de la modificación urbanística correspondiente, e incorporarán al mismo el informe o memoria de viabilidad económica que regula la normativa autonómica.

A estos efectos, el procedimiento para modificar la ordenación urbanística vigente será el establecido para la tramitación de Planes Parciales.

### **Artículo 19. Régimen urbanístico del subsuelo**

1. Los usos lucrativos que se ubiquen en las plantas de sótano o semisótano de las parcelas edificables, conforme al planeamiento, computan de cara al cálculo del aprovechamiento. Para los mismos se aplicarán los mismos coeficientes de homogeneización de usos que los establecidos para las plantas sobre rasante. No se considera uso lucrativo los aparcamientos exigidos por la normativa en residencial ubicados en las plantas de sótano.
2. Para los supuestos en los que se justifique la imposibilidad de ubicar los aparcamientos exigidos por la normativa en las plantas de sótano y plantas bajas de los solares de propiedad privada (y sólo en estos casos), cabe la ubicación de los mismos bajo espacio de uso y dominio público. Esta justificación deberá contar con la aceptación por parte del Ayuntamiento. Para ello, como primera medida, se procederá a una división horizontal del espacio público necesario y a la declaración de espacio sobrante para su posterior enajenación por parte del Ayuntamiento.
3. En los supuestos en los que el PGM prevé de manera explícita la ubicación de usos terciarios o de aparcamiento bajo espacio de uso y dominio público, los mismos no deberán contar con autorización previa del Ayuntamiento. En este supuesto, también se deberá proceder a realizar una división horizontal del espacio público necesario y a la declaración de espacio sobrante para su posterior enajenación por parte del Ayuntamiento en caso de que fuera procedente, con la utilización de la figura de complejo urbanístico o inmobiliario.
4. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo está subordinado a las exigencias de la implantación de instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, tales como telecomunicaciones, suministros, transportes o análogos.
5. La adquisición y la materialización del aprovechamiento urbanístico del subsuelo están también subordinadas a las limitaciones que se deriven de la legislación sectorial respecto a la preservación frente a los riesgos y a la protección de los restos arqueológicos de interés declarados, de los acuíferos clasificados y del patrimonio de acuerdo con la legislación aplicable.
6. Los límites del aprovechamiento urbanístico del subsuelo establecidos en los dos apartados anteriores delimitan el contenido de propiedad del subsuelo y no confieren a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización en el caso que comporten una reducción del aprovechamiento urbanístico.
7. En el Suelo Urbano, cuando de las exigencias derivadas de la prestación de servicios públicos o de interés público en el subsuelo se derive una incompatibilidad total o parcial con el uso del suelo o del vuelo del inmueble privado sirviente de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido, se procederá a la expropiación de aprovechamiento afectado.

### **Artículo 20. Régimen de fuera de ordenación**

1. En los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PGM y que sean disconformes con el mismo por exceder las alineaciones oficiales no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que impliquen un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble
2. En los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PGM y que sean disconformes con el mismo por cualquier causa (volumen, uso, etc...) pero no excedan las alineaciones oficiales podrán realizarse, además de las pequeñas

**Normativa Urbanística**

reparaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior, obras de consolidación, modernización o que impliquen un incremento de su valor de expropiación, quedando prohibido exclusivamente el aumento de volumen

3. Este régimen se aplicará con carácter general, con las excepciones detalladas en la normativa particular.

**Artículo 21. Disposición adicional aplicable a todos los usos**

1. Las condiciones de uso fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieran afectar a los locales de referencia, en aplicación de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja o normativa que la sustituya.
2. En aquellos locales situados en el casco antiguo con licencia municipal previa a la entrada en vigor del presente PGM y que no cumplieran alguna de las ordenanzas del presente capítulo, se autorizarán actuaciones de reforma y/o ampliación, hasta un máximo del 25% de la superficie existente, siempre que se justifique la imposibilidad de su cumplimiento

## TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

---

### CAPÍTULO 1.- USO RESIDENCIAL.

#### SECCIÓN PRIMERA.- DEFINICIÓN Y CLASES.

##### Artículo 22. Definición y clases

1. Se denomina uso residencial a la actividad que proporciona alojamiento estable a las personas. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

**2.1. Vivienda Unifamiliar:** es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado y con acceso exclusivo. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

**2.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.** Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.

**2.1.2. Vivienda unifamiliar adosada.** Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos o más.

**2.2. Vivienda colectiva y/o plurifamiliar:** se trata del edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

**2.3. Vivienda de guarda:** vivienda familiar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que se encuentre vinculada y además con un máximo de 250 m<sup>2</sup>. La vinculación jurídica que impida su transmisión independiente de la actividad principal se hará constar en la licencia de construcción y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

**2.4. Otros usos residenciales:** Corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo habitualmente temporal.

**2.4.1. Alojamiento colectivo dotacional:** Corresponde a los dotacionales destinados al alojamiento colectivo de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar. (Residencias asistidas y/o vigiladas, apartamentos tutelados, residencias de estudiantes, juveniles, albergues juveniles, comunidades religiosas, etc.)

**2.4.2. Establecimientos hoteleros:** corresponde a los terciarios destinados al alojamiento temporal generalmente de carácter turístico. (Hoteles, moteles, hostales, pensiones, apartahoteles, camping, etc.)

#### SECCIÓN SEGUNDA.-CONDICIONES ESPECÍFICAS.

##### Artículo 23. Viviendas

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las establecidas en el Decreto 28/2013 de 13 de septiembre de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de La Rioja (BOR 18-9-2013) o en la normativa que la sustituya.

##### **1. Portal y acceso a viviendas**

*Quando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no se puedan cumplir las condiciones generales de los apartados anteriores de este artículo, se podrá eximir del cumplimiento de esas condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento (DA DB-SUA/2). Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias que el propio C.T.E. admite a efectos de protección contra incendios, ventilación, etc... La justificación de no haber ninguna otra solución*

*técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.*

## **2. Escaleras**

*Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no se puedan cumplir las condiciones generales de los apartados anteriores de este artículo, se podrá eximir del cumplimiento de esas condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento (DA DB-SUA/2). Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias que el propio C.T.E. admite a efectos de protección contra incendios, ventilación, etc... La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.*

### **Artículo 24. Establecimientos hoteleros**

Las condiciones de hoteles, hostales y pensiones serán las establecidas en el Decreto 14/2011 de 4 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 2/2001 de 31 de mayo de Turismo de La Rioja (BOR 11-3-2011) o en la normativa que la sustituya. Asimismo, deberá cumplirse la Ley 4/2000 de 25 de octubre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de La Rioja o normativa que las sustituya.

### **Artículo 25. Alojamientos colectivos.**

1. Las condiciones de las residencias para personas con discapacidad serán las establecidas en el Decreto 64/2006 de 1 de diciembre por el que se regulan los requisitos mínimos de los centros y servicios dirigidos a personas con discapacidad (BOR 5-12-2006) o en la normativa que la sustituya
2. Las condiciones de las residencias para personas mayores serán las establecidas en el Decreto 27/1998 de 6 de marzo por el que se regulan las categorías y requisitos específicos de los centros residenciales de personas mayores en La Rioja (BOR 5-12-2006) o en la normativa que la sustituya
3. Las condiciones de las viviendas tuteladas o especializadas serán las establecidas en el Decreto 64/2006, de 1 de diciembre, por el que se regulan los requisitos mínimos de los centros y servicios dirigidos a personas con discapacidad (BOR 5-12-2006) o en la normativa que la sustituya.
4. Los restantes usos residenciales como son las residencias de estudiantes, conventos, albergues juveniles, etc... se regirán por su normativa específico y en lo posible por la normativa específica de vivienda.

## **CAPÍTULO 2.- USO TERCIARIO.**

### **SECCIÓN PRIMERA.- DEFINICIÓN Y CLASES**

#### **Artículo 26. Definición y clases**

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

**2.1. Oficinas y despachos profesionales:** que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

**2.2. Comercial:** actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, ya sea al por menor, al por mayor o al detalle, almacenes comerciales y locales destinados a la prestación de servicios al público. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

- a) Locales de hasta 1.000 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público.
- b) Locales de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público.
- c) Conjuntos comerciales como son centros comerciales, galerías comerciales, mercados de abastos, etc...
- d) Comercio mayorista destinado a la venta al por mayor

**2.3. Espectáculos públicos:** que incluye los espectáculos públicos, las actividades culturales y las instalaciones turístico-recreativas, las actividades deportivas, excepto los campos de tiro, cines, teatros, salas de conferencias, etc...

**2.4. Uso de establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros:** como son los establecimientos de hostelería y restauración en todas sus categorías (bares, restaurantes, mesones, etc...), las salas de fiestas, salas de baile, discotecas, café-teatro, café-concierto, actividades deportivas de carácter recreativo (piscinas de uso público, polideportivos, gimnasios, boleras, etc.), juegos recreativos y de azar (casinos, bingos, salones de juego, salones recreativos, etc.), etc.

**2.5. Servicios del automóvil:** como garajes y aparcamientos, estaciones de servicio y gasolineras y depósitos de vehículos y cocheras.

## **SECCION SEGUNDA. OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES.**

### **Artículo 27. Condiciones de carácter general**

1. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
2. La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros y 20 centímetros (2,20 m) en las zonas de servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal, y a dos metros (2,00 m) en zonas de almacén.
3. La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
4. Solo se admitirán oficinas en el primer sótano, que debiendo constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
5. En lo relativo a la protección contra incendios, deberá cumplirse el CTE-DB-SI o normativa que lo sustituya
6. En lo relativo a accesibilidad, deberá cumplirse el CTE-DB-SUA o normativa que lo sustituya

### **Artículo 28. Otras condiciones**

1. El dimensionado de escaleras se ajustará según el uso a lo previsto en el CTE-DB-SUA o normativa que lo sustituya
2. Deberán preverse servicios higiénicos (aseos y vestuarios) y locales de descanso conforme a lo establecido en el anexo V del Real Decreto 486/1997 de 14 de abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo o en la normativa que la sustituya.
3. Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes y pasillos.

**Normativa Urbanística**

4. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá justificar el cumplimiento de la Instrucción Técnica IT.1 "Exigencia de Bienestar e Higiene" del Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o normativa que la sustituya. La instalación quedará además sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.
5. Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se registrarán por lo dispuesto en la normativa aplicable.

**SECCIÓN TERCERA. USO COMERCIAL.****Artículo 29. Clasificación y clases**

1. A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, y por lo que se refiere a las condiciones del uso comercial, se establecen las siguientes categorías:
  - a) Locales de hasta mil metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta al público
  - b) Locales de más de mil metros cuadrados con superficie útil de exposición y venta al público.
  - c) Conjuntos comerciales, que son aquellos que aglutinan varios comercios como puede ser un centro comercial, galería comercial, mercado de abastos, etc...
  - d) Comercio mayorista dedicado a la Venta al por mayor de productos y servicios para ser revendidos, no venta a consumidores finales.
2. Se entiende por superficie de exposición y venta al público la superficie útil del establecimiento, exceptuando aseos y espacios de acceso restringido a los empleados tales como almacenes, oficinas, vestuarios, etc. No se descuenta la superficie ocupada por el mobiliario (estanterías, cámaras, etc.).

**Artículo 30. Condiciones generales**

1. El uso de locales comerciales y tiendas se ubicará en Planta Baja y Primera, pudiendo abarcar así mismo cuantas sucesivas y correlativas plantas alzadas o bajo rasante sean posibles dentro de la compatibilidad de usos establecida en la normativa particular.
2. En el caso, de los conjuntos comerciales, los mismos se ubicarán en edificio exclusivo o en plantas bajas y alzadas dentro de la compatibilidad de usos establecida en la normativa particular.
3. La zona destinada a venta al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, a excepción de la del titular. Dicha vinculación jurídica se hará constar en la licencia y se exigirá su constancia en el Registro de la Propiedad.
4. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), salvo en zonas de entreplanta, altura que podrá reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en las zonas de servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público, y a dos metros (2,00 m) en zonas de almacén ubicadas en la entreplanta.
5. En los edificios con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
6. En los portales o vestíbulos de entrada a viviendas, no se instalarán locales comerciales ni se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.
7. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto en las normativas aplicables.

**Normativa Urbanística**

8. Deberán preverse servicios higiénicos (aseos y vestuarios) y locales de descanso conforme a lo establecido en el anexo V del Real Decreto 486/1997 de 14 de abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo o en la normativa que la sustituya.  
En cualquier caso, se requiere la existencia de un aseo con inodoro y lavabo con una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>. Y aquellos locales comerciales con superficie útil de exposición y venta al público superior a 300 m<sup>2</sup> deberán disponer de aseos independientes por sexos.
9. Con respecto a la iluminación, deberá cumplirse la Normas CTE DB-HE3 u otra que la sustituya.
10. Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación artificial regulados en el siguiente apartado.
11. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá justificar el cumplimiento de la Instrucción Técnica IT.1 "Exigencia de Bienestar e Higiene" del Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o normativa que la sustituya. La instalación quedará además sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.
12. Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:
  - a) Altura mínima libre 2,20 m. en todos sus puntos, excepto en zonas de almacenamiento que se autoriza 2.00 m.
  - b) Separación mínima de 3 m. del paramento interior de las fachadas.
  - c) No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen.
13. Se podrán establecer galerías voladas para almacenamiento siempre que el vuelo, a partir de los muros de fachada no exceda de 0,80 m. y la altura mínima libre debajo del voladizo no sea inferior a 2,00 m.
14. Los locales comerciales deberán cumplir las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad reguladas por el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SUA) o normativa que lo sustituya
15. Los locales comerciales deberán cumplir las condiciones de seguridad en caso de incendio reguladas por el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SI) o normativa que lo sustituya
16. Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados en las condiciones anteriores, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.
17. Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto para los mismos en referencia a la vivienda.

**Artículo 31. Condiciones específicas para locales superiores a 1000 m<sup>2</sup>**

1. Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, que se duplicarán por cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) o fracción, separados del local público con vestíbulo y doble puerta.
2. No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.
3. En los locales comerciales con superficie útil de exposición y venta al público mayor de 1000 m<sup>2</sup>, será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 30 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público.

## **SECCION CUARTA. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.**

### **Artículo 32. Normativa de aplicación**

Todos los espectáculos públicos y actividades recreativas deberán cumplir lo establecido en la Ley 4/2000, de 25 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de La Rioja. En actividades para las que exista normativa específica, se estará a lo dispuesto por la Ley 4/2000 en todo lo no previsto en dicha normativa específica.

Supletoriamente, se regirán por las condiciones de los usos más afines definidas en los artículos precedentes.

### **Artículo 33. Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos e instalaciones**

Según la Ley 4/2000 de la Rioja:

#### I. Espectáculos públicos:

- Cine.
- Teatro.
- Conciertos y festivales.
- Espectáculos taurinos.
- Circo.
- Espectáculos al aire libre y ambulantes.
- Competiciones deportivas en sus diversas modalidades.
- Baile y danza.
- Representaciones o exhibiciones artísticas, culturales o folclóricas.
- Desfiles en vía pública.
- Espectáculos cómicos.
- Espectáculos de variedades.
- Espectáculos varios capaces de congregarse a un público para presenciar una representación, exhibición, actividad o proyección que le es ofrecida por los organizadores o por artistas, deportistas o ejecutantes que intervengan por cuenta de aquéllos.

#### II. Actividades recreativas

- Baile.
- Verbenas y similares.
- Juegos recreativos y de azar.
- Hostelería en sus diferentes categorías.
- Atracciones de feria.
- Exhibiciones de animales vivos.
- Conferencias y congresos.
- Exposiciones artísticas o culturales.
- Práctica de deportes en sus diversas modalidades con fines recreativos.

**Normativa Urbanística**

- Actividades recreativas varias capaces de congregar a un público en que una persona física o jurídica o entidad ofrece el uso de sus establecimientos y servicios o la participación en actos organizados por ella con fines de esparcimiento o diversión.

**III. Establecimientos e instalaciones*****1. De espectáculos públicos***

- Establecimientos destinados a competiciones deportivas en cualquiera de sus modalidades.
- Salas de conciertos.
- Plazas de toros permanentes.
- Circos permanentes.
- Salas de baile y fiestas, con o sin espectáculo.
- Discotecas.
- Salas de fiestas de juventud.
- Otros establecimientos o instalaciones asimilables a los mencionados.

***2. De hostelería y restauración***

- Tabernas y bodegas.
- Cafeterías, bares, cafés y degustaciones.
- Restaurantes, asadores, autoservicios, casa de comidas.
- Chocolaterías, churrerías, heladerías.
- Bares especiales, clubes, bares americanos, pubs, discobares, karaokes.
- Cafés-teatro.
- Sociedades gastronómicas.
- Otros establecimientos e instalaciones asimilables a los mencionados.

***3. De uso deportivo-recreativo***

- Recintos destinados a la práctica deportiva o recreativa de uso público, en cualquiera de sus modalidades (piscinas, polideportivos, etc.).
- Gimnasios.
- Boleras.
- Otros establecimientos o instalaciones asimilables a los mencionados.

***4. Culturales***

- Salas de exposiciones y conferencias.
- Museos y bibliotecas.
- Palacios de congresos.
- Cines.
- Teatros.
- Auditorios.
- Otros establecimientos o instalaciones asimilables a los mencionados.

***5. De juegos recreativos y de azar***

**Normativa Urbanística**

- Casinos.
- Bingos.
- Salones de juego.
- Salones recreativos.
- Otros establecimientos o instalaciones asimilables a los mencionados.

**6. Recintos abiertos o semiabiertos**

- Circuitos en vías públicas o espacios abiertos destinados a competiciones deportivas o prácticas deportivas de uso público.
- Recintos feriales.
- Parques de atracciones.
- Parques zoológicos.
- Otros establecimientos o instalaciones asimilables a los mencionados.

**7. Instalaciones desmontables**

- Circos.
- Plazas de toros.
- Casetas de feria.
- Otras instalaciones desmontables asimilables a las mencionadas.

**8. Otros establecimientos e instalaciones**

- Otros que por su naturaleza alberguen espectáculos públicos o actividades recreativas que no sean susceptibles de ser incluidos en los apartados anteriores.

**Artículo 34. Condiciones técnicas de los establecimientos y de las actividades recreativas**

1. Los establecimientos e instalaciones dedicados a la realización de espectáculos públicos y actividades recreativas deberán reunir las condiciones necesarias de seguridad, salud, higiene para evitar molestias a terceros y, en especial, las establecidas en la normativa relativa a las actividades insalubres, molestas, nocivas y peligrosas.

2. Las condiciones técnicas que deban reunir cada uno de los diferentes tipos de establecimientos y sus instalaciones, deberán atenerse en lo que se refiere a accesos, iluminación, ventilación, aforo y prevención de incendios, a lo que se establece en la legislación específica de cada actividad.

3. Se buscará la máxima comodidad del público, la evitación de molestias a terceros y la ausencia de efectos negativos para el entorno, medio ambiente, así como para el patrimonio histórico y cultural.

**SECCION QUINTA. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERÍA Y HOTELEROS.****Artículo 35. Normativa de aplicación**

Todos los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes, etc. deberán cumplir lo establecido en la Ley 2/2001 de 3 de mayo de Turismo de La Rioja (capítulo II, sección 3ª) y en el Decreto 14/2011 de 4 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley de Turismo (Título III). Asimismo, deberá cumplirse la Ley 4/2000 de 25 de octubre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de La Rioja o normativa que las sustituya.

### **Artículo 36. Alturas libres**

La altura libre mínima obligatoria será de 2,50 m excepto en zonas de aseos que podrá reducirse a 2,20 m y zonas de entreplanta o almacenamiento que podrá reducirse a 2,00 m.

### **Artículo 37. Conexión con otros locales**

No se permite la conexión de la zona de público con ningún otro local público o privado. La zona privada del establecimiento podrá tener conexión directa con las zonas comunes del edificio en el que se ubica.

### **Artículo 38. Servicios de higiene**

1. Se dispondrán aseos independientes por sexos, que consten como mínimo de lavabo e inodoro.
2. En todo caso los servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose interponer un vestíbulo de aislamiento, con una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>. Si hay aseos independientes para cada sexo, cada aseo contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos el lavabo.
3. En aquellos locales de menos de 40 m<sup>2</sup> de superficie útil, se admite un sólo aseo común, que contará como mínimo de lavabo e inodoro. En los locales comprendidos entre 40 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>, podrá admitirse una solución consistente en un recinto común, donde puede estar situado el lavabo y dos recintos con inodoro, independientes por sexos
4. En lo relativo a accesibilidad, deberá cumplirse el CTE-DB-SUA o normativa que lo sustituya.

### **Artículo 39. Entreplantas**

1. Se permite la construcción de entreplantas con una altura mínima de 2,20 m. en todos sus puntos
2. Tendrán una separación mínima de 3 m. del parámetro interior de las fachadas exteriores.

### **Artículo 40. Protección contra incendios**

Deberá cumplirse el CTE-DB-SI o normativa que lo sustituya

### **Artículo 41. Sótanos**

1. No se admiten establecimientos independientes en sótanos
2. Cuando los establecimientos se desarrollen en varias plantas, sólo podrán utilizarse las de sótano o semisótano para actividades que cumplan las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
3. En los casos de edificios catalogados con bodega o sótano a mantener, podrá autorizarse el uso de comedor siempre que se justifiquen las condiciones de evacuación conforme a la normativa vigente.

#### **Artículo 42. Ventilación**

1. Los establecimientos con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes y pasillos.
2. Los establecimientos podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá justificar el cumplimiento de la Instrucción Técnica IT.1 "Exigencia de Bienestar e Higiene" del Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o normativa que la sustituya. La instalación quedará además sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

#### **Artículo 43. Extracción de gases y humos**

1. Si existen asadores, sus chimeneas tendrán las medidas de aislamiento térmico adecuadas. La distancia medida en horizontal desde la salida de humos hasta cualquier ventana, puerta o terraza de vivienda será superior a 3 m
2. Todos los establecimientos que produzcan humos deberán tener un sistema de extracción de los mismos a través de chimenea al exterior que se elevará 1 m por encima de la cubierta del edificio más alto en un radio de 15 metros.
3. Todos los establecimientos que produzcan gases y olores molestos deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio. Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales.
4. Los locales de planta baja o sótanos, así como las instalaciones de calefacción colectiva tendrá derecho a sacar a cubierta de los edificios, chimeneas de ventilación, salidas de humos, gases, etc., lo que se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la construcción de propiedad horizontal y en los documentos de venta de locales y viviendas.
5. Excepcionalmente, y previa justificación, en caso de imposibilidad material o técnica de extracción de humos, gases y olores por chimenea o conducto al exterior, según lo indicado en el presente artículo, podrá sustituirse por un sistema de depuración de humos, gases y olores conectado de forma directa y estanca con el sistema de extracción alternativo que lo recoja.

### **CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL**

#### **SECCIÓN PRIMERA.-DEFINICIÓN Y CLASES**

#### **Artículo 44. Definición y clases**

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad el conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes de cualquier tipo vinculados a la actividad industrial, actividades artesanales y talleres de reparación.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:  
**2.1. Talleres y almacenes:**son los dedicados a la transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, talleres de reparación de vehículos, máquinas, madera, útiles que se limitan al montaje y reparación de piezas de maquinaria, como talleres de coches, instalaciones de lavado y engrase) y los almacenes dedicados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o productos manufacturados, sin servicio directo de venta al público.

**Normativa Urbanística**

Los establecimientos de estas características de hasta 400 m<sup>2</sup> son compatibles en todo el suelo urbano del municipio.

**2.2. Industrial:** se definen como tales las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución.

**2.2.3. Industria agropecuaria:** se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan la transformación de productos.

**SECCIÓN SEGUNDA.-CONDICIONES ESPECÍFICAS.****Artículo 45. Régimen de su establecimiento**

Se autorizarán estas actividades donde lo establezca la normativa particular y conforme a las condiciones que se definen en la misma.

**Artículo 46. Condiciones de carácter general**

1. Deberán disponer de accesos independientes y no tener comunicación con los locales de otros usos.
2. La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros y 20 centímetros (2,20 m) en las zonas de servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal, y a dos metros (2,00 m) en zonas de almacén.
3. La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para ese uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
4. Sólo se admitirán industrias, talleres y almacenes en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
5. Deberán preverse servicios higiénicos (aseos y vestuarios) y locales de descanso conforme a lo establecido en el anexo V del Real Decreto 486/1997 de 14 de abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo o en la normativa que la sustituya.
6. Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes y pasillos.
7. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá justificar el cumplimiento de la Instrucción Técnica IT.1 "Exigencia de Bienestar e Higiene" del Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o normativa que la sustituya. La instalación quedará además sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.
8. En lo relativo a la protección contra incendios, la normativa de aplicación será el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales o normativa que lo sustituya.

**Artículo 47. Evacuación de residuos, vertidos de aguas residuales y emisiones atmosféricas**

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la red de saneamiento, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumpla la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja así

- como Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba su reglamento de desarrollo.
2. Los residuos no domésticos serán gestionados conforme a lo establecido en el Decreto 44/2014 de 16 de octubre por el que se regulan las actividades de producción y gestión de residuos y su registro.
  3. Se prohíbe la evacuación de gases, vapores, humos y polvo al interior de los locales.

## **CAPÍTULO 4.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

### **Artículo 48. Definición**

Se entiende por uso de actividades económicas al conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc., incluyendo dotacionales/equipamientos.

## **CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL Y/O EQUIPAMIENTO.**

### **Artículo 49. Definición y clases**

1. Se denomina uso dotacional **y/o equipamiento** a las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades de carácter primario, ya sean colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc...
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

**2.1. Educativo:** actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc.

Se incluyen a título de ejemplo los centros de educación reglada (infantil de primer ciclo y segundo ciclo, educación primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, universitaria, etc.) así como los de carácter no reglado (**academias**, educación especial, talleres ocupacionales, etc.)

**2.2. Cultural:** comprende las actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la custodia, transmisión, investigación y exhibición de las artes y conocimientos o a actividades socio-culturales, exhibición de la naturaleza, etc.

**2.3. Sanitario-Asistencial:** Comprende las actividades relativas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso. Las actividades asistenciales son aquellas destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas, etc.

**2.4. Religioso:** Comprende los espacios destinados al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa.

**2.5. Administrativo:** Comprende las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias. En este uso están incluidos las oficinas municipales, autonómicas y estatales, estafetas de correos, centros de información, centros sindicales, etc.

**2.6. Protección y Seguridad:** Comprende las actividades destinadas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

**2.7. Cementerios y tanatorios:** actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

## Artículo 50. Condiciones comunes

1. La compatibilidad de usos dotacionales/**equipamiento** dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de las diferentes normativas sectoriales.
2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según categoría y situación en la normativa particular y planos del Plan General Municipal
3. Serán compatibles con el uso de dotacional/**equipamiento** aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como lucrativos, siempre que no supongan más del 25% de la edificabilidad física de la parcela.
4. También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser tanto aparcamientos públicos como privados,

## CAPÍTULO 6.- ESPACIOS LIBRES

### Artículo 51. Definición y clases

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

**2.1. Parques:** Comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano. Deben estar ajardinadas parcial o totalmente.

**2.2. Jardines:** Comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

**2.3. Áreas peatonales:** Comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

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

### Artículo 52. Condiciones comunes

1. Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deteriores o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.
2. Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización por parte de instituciones o profesionales de reconocida solvencia, de un estudio de impacto biológico o ambiental.

**Normativa Urbanística**

3. Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, etc.). Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie del espacio libre y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 4 m sobre la rasante. Se podrán establecer excepciones en la normativa particular y los planos del presente Plan General Municipal.

**CAPÍTULO 7.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.****SECCIÓN PRIMERA.-DEFINICIÓN Y CLASES****Artículo 53. Definición y clases**

1. Se denomina uso de comunicaciones y transporte a las actividades tendentes al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

**2.1. Red viaria urbana:** que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie, sean éstas peatonales o con acceso al tráfico rodado.

**2.2. Red de sendas rurales:** comprende las vías de comunicación que estructuran el suelo no urbanizable no incluidas en la red viaria interurbana.

**2.3. Red viaria interurbana:** comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general estatal y autonómico.

**2.4. Terminales de transporte de mercancías y personas.** Se entienden por tales los lugares de carga y descarga de personas y mercancías, estaciones e instalaciones auxiliares y complementarias para venta de billetes, espera, etc.. así como las instalaciones y edificaciones de aparcamiento y guarda de vehículos industriales.

**2.5. Estacionamiento de vehículos en superficie.** Se entiende por estacionamiento de vehículos la acción de estacionar vehículos sobre parcelas en superficie. Este uso comprende el aparcamiento en solares de uso residencial y parcelas destinadas a otros usos, con carácter transitorio y excepcional, en tanto que sus propietarios procedan a dar cumplimiento al deber de edificar sobre los mismos. Como no se trata de una explotación económica no será precisa una licencia municipal para su puesta en funcionamiento, si bien en caso que sea necesaria la ejecución de obras será preceptiva la previa obtención de la licencia de obras municipal o bien la presentación de comunicación previa, según los casos.

Se distingue de los aparcamientos públicos en superficie en que se ubican sobre las vías públicas, mientras que éstos se realizan sobre parcelas de dominio privado (ya sean de la Administración o de los particulares).

En el caso de solares que lindan con carreteras de titularidad autonómica o estatal, el uso está condicionado a la conformidad expresa de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes o la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja, para lo cual, con carácter previo a la autorización municipal del uso se deberá instar el correspondiente informe sectorial.

**2.6. Garajes-Aparcamiento:** Se entiende por tal aquel edificio, parte del mismo, instalación o espacio específico destinado a guarda o estancia de vehículos de cualquier clase. Incluye el garaje aparcamiento en todo tipo de edificaciones residenciales y el edificio exclusivo para garaje.

**2.7. Estaciones de servicio:** comprende las actividades de distribución al por menor de carburantes y combustibles

## Artículo 54. Condiciones comunes

El uso exclusivo de la red viaria es la del tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos segundos en las áreas reguladas o habilitadas al efecto, a excepción del uso pormenorizado de red viaria urbana, en el que se permite además de los usos citados, el estacionamiento sobre y bajo rasante.

Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plano no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

## SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO

### Artículo 55. Condiciones generales

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.
2. Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal. ~~En casos excepcionales, debidamente justificados, podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesaria la aprobación de una modificación puntual. Conforme a lo establecido en el artículo 104.1 LOTUR, esta limitación no corresponde, por su naturaleza y alcance, al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo, por lo que la modificación, en su caso, seguirá el procedimiento establecido para el planeamiento de desarrollo.~~

~~En el ámbito del Casco Histórico será posible exceptuar la obligatoriedad de construcción de garaje-aparcamiento cuando se justifique la imposibilidad física o económica para su ubicación en planta de sótano, semisótano y bajas. Dicha excepción se aplicará en la licencia de construcción de viviendas, debiendo el proyecto contemplar la justificación indicada que será apreciada por el técnico municipal que informe en el expediente administrativo.~~

3. Será obligatoria la **dotación** ~~previsión~~ de aparcamientos ~~en planta baja o sótanos~~ **en el interior de la parcela o edificio**, en un número no inferior a una **plaza normalizada** por vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos, en todos los edificios plurifamiliares que tengan igual o más de 15 viviendas ~~para plurifamiliares~~ y una **plaza normalizada** en el interior **de la parcela o edificio por cada** vivienda unifamiliar.

~~En aquellos supuestos que se justifique la imposibilidad de~~ Cuando no sea posible ubicar al menos el 80% de las plazas obligadas, entre la planta baja y la primera planta de sótano o en espacios libres interiores de la parcela, por razones de su dimensión o forma, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano. En este caso se admitirá hasta un máximo del **50% de plazas no normalizadas** según se definen en este documento.

4. En el Casco Histórico, además de las condiciones de excepción anteriores, se podrá exceptuar también de la dotación mínima de aparcamientos cuando las condiciones de los viales no permitan el acceso rodado o la maniobrabilidad en el espacio exterior requerida para realizar ese acceso. Además quedarán exceptuadas la actuaciones de rehabilitación de los edificios que mantengan los huecos existentes en la planta baja y estos no admitan el acceso de vehículos al interior según las condiciones que se establecen en este artículo para ese acceso.

**Normativa Urbanística**

5. En zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento normalizada por cada 30m<sup>2</sup> útiles de superficie exposición y venta al público.
6. En la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza normalizada por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido. Excepcionalmente en cambios de actividad en parcelas con construcciones existentes sin aumentos de volumen podrá admitirse una dotación menor de plazas debidamente justificada la suficiencia de ésta para la nueva actividad.
7. En el resto de zonas de ordenación (Industrial y Dotacional) y resto de usos en Terciario el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento normalizadas en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.
8. Excepcionalmente podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesario presentar una propuesta justificada previa que se tramitará conforme a lo establecido para una modificación de planeamiento de desarrollo.
9. Para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.
10. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.
11. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas, conforme al Código Técnico o normativa que lo sustituya.

**Artículo 56. Superficie de la plaza**

1. Las **plazas normalizadas** de garaje-aparcamiento serán de forma rectangular y dimensiones mínimas libres de 2,50 x 5,00 m. medidas libres de obstáculos. Si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x 5,00 m. Podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares, respetando ese rectángulo inscrito
2. Cuando existan pilares, en los extremos de las plazas, que no supongan obstáculo para la apertura de las puertas del vehículo, se admitirá la medición del ancho de la plaza al eje del pilar, siempre que quede libre un ancho no inferior a 2,25 m.
3. Las **plazas no normalizadas** de garaje-aparcamiento que se admiten en los casos excepcionales establecidos, serán de dimensiones mínimas libres de 2,20 x 4,50 m en toda su superficie e igualmente podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares respetando ese rectángulo inscrito.
4. Se reservarán plazas accesibles en el número y características determinados por el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA) o normativa que lo sustituya
5. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

### Artículo 57. Rampas y accesos

1. Las rampas y accesos tendrán la anchura suficiente en todos sus puntos no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo **y espejos de observación.**
2. Las rampas rectas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrá un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos. **Ese ancho será no inferior a seis metros (6 m) en rampas curvas y la pendiente se medirá en la directriz del eje de la calle interior de la rampa.**
3. En los garajes con capacidad superior a cien vehículos el acceso, en cualquier caso, **deberá tener una anchura no inferior a cinco metros en rampas rectas y seis metros en rampas curvas,** o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las dimensiones mínimas del punto 1.
4. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o curvas el 12%.
5. El radio de curvatura medido en el eje de giro más desfavorable no será inferior a 6 metros.
6. Todos los garajes, excepto los de las viviendas unifamiliares, dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo sensiblemente horizontal **de cinco metros (5m),** antes de comenzar la rampa, en el que se permite una pendiente máxima del 3%. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública **y dispondrá de espejos que permitan ver el paso de peatones en la acera o espacio peatonal que se deba atravesar.**

### Artículo 58. Calles

1. El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3,5 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de ~~4,5 m~~ **5 m.** en zonas de giro. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de ~~4,5 m~~ **5 m.**
2. Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación la anchura mínima del pasillo será de 5,00 m.

### Artículo 59. Accesos peatonales

1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación.
2. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente a ese **fin servicio propio,** y **estarán** separados o diferenciados de cualquier otro local o dependencia ajena por muros o vallas ~~que deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico.~~
3. Se garantizará el acceso de peatones al garaje-aparcamiento por vías peatonales debidamente separadas de las de circulación con la anchura que le corresponda por el aforo calculado de servicio.  
**La comunicación del garaje con el ascensor o escalera del inmueble se realizará según las condiciones de sectorización del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.**
4. ~~El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa de Incendios.~~

**Normativa Urbanística**

5. En ningún caso se permite la salida directa de los vestíbulos de acceso comunicación con el garaje a las calles de circulación rodada de vehículos, **debiendo tener un espacio mínimo retranqueado de 1,2 m respecto al límite de la calle.**

**Artículo 60. Ventilación y protección contra incendios**

1. En los garajes-aparcamientos (aparcamientos interiores) la ventilación se hará conforme a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (DB-HS 3) o normativa que lo sustituya
2. La protección contra incendios cumplirá el Código Técnico de la Edificación (DB-SI) o normativa que lo sustituya
3. El cumplimiento de esta Ordenanza por los garajes-aparcamientos actuales, será de aplicación en tanto en cuanto sea posible por la estructura del inmueble.

**SECCIÓN TERCERA. ESTACIONES DE SERVICIO.****Artículo 61. Parámetros urbanísticos**

Los parámetros urbanísticos que se establecen para la nueva implantación de estaciones de servicio y sus edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable son los establecidos en la Ordenanza particular del suelo no urbanizable del presente Plan General Municipal. Los parámetros urbanísticos para estaciones de servicio de nueva implantación en suelo urbano serán los siguientes:

- Son usos pormenorizados compatibles los industriales, talleres y almacenes, así como comercio que tenga la consideración de gran establecimiento comercial en los términos regulados en la legislación autonómica y la instalación se incorpore entre sus equipamientos.
- Además, se ha de respetar una distancia mínima de 50 metros entre la zona de suministro y almacenamiento de combustible y carburante con respecto a parcelas calificadas pormenorizadamente dentro de las del grupo residencial o dotacionales. Se entiende por zona de suministro y almacenamiento la superficie ocupada, sobre o bajo rasante por los surtidos y depósitos.

**Artículo 62. Urbanización y servicios**

Las estaciones de servicio deberán respetar los apartados siguientes referentes a las condiciones de la urbanización y los servicios:

1. **Cerramientos:** en los linderos con otras propiedades no destinados a carreteras y caminos se dispondrá de una franja de 3 m de anchura mínima en la que se dispondrán de elementos vegetales (árboles, arbustos, etc).  
El cerramiento podrá ejecutarse con elementos vegetales o artificiales, siempre que éstos últimos no sean a base de materiales sólidos opacos de altura superior a 0,80 m o mallas traslúcidas de altura superior a 1,40 m.
2. **Servicios:** todas las acometidas de los servicios deberán realizarse en subterráneo. Los cuartos de instalaciones se integrarán en las volumetrías edificatorias principales.

Las redes de drenaje y tratamiento de aguas residuales se ajustarán a:

- Si existe red de saneamiento municipal: la conexión será única y previa arqueta registrable accesible para la toma de muestras.
  1. La red de fecales será independiente de la red de drenaje.
  2. Las aguas residuales procedentes de actividades de lavaderos de vehículos o similares se tratarán mediante sistema de decantación de

- sólidos o separación de grasas, previamente a su conexión con el resto de la red de drenaje.
3. Se separarán las aguas contaminadas por hidrocarburos, o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, de las aguas no contaminadas. Ambos se conectarán a la red de drenaje.
- Si no existe conexión con la red de saneamiento municipal: se deberá contar con la correspondiente autorización de vertido a cauce público otorgado por el organismo de cuenca correspondiente y se realizará el tratamiento adecuado para asegurar el cumplimiento de las condiciones que para el vertido se impongan.
- El punto de vertido final será único y previa arqueta registrable accesible para la toma de muestras.

## CAPÍTULO 8. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

### Artículo 63. Definición y clases

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

**2.1. Redes de instalaciones técnicas de servicio:** que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras. A su vez comprenden las siguientes clases:

**2.1.1. Abastecimiento de agua:** comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.

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

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

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

**2.1.5. Suministro eólico:** comprende los aerogeneradores, red de producción y transformación de energía y la red de distribución.

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

### Artículo 64. Condiciones comunes

1. La regulación de las condiciones de parcela, ocupación y la edificación que tenga que efectuarse se establece en las ordenanzas particulares y en su defecto se realizará una valoración de su necesidad por los servicios técnicos municipales.
2. Todos los usos indicados para su implantación deberán cumplir la normativa sectorial que les resulte de aplicación.

**Normativa Urbanística**

3. las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones serán unas más a incluir en el proyecto de urbanización en cada sector o polígono. En los gastos de urbanización se incluirá la ejecución de las canalizaciones y arquetas generales.
4. En cada vial o zona de propiedad privada que se necesite ocupar para el establecimiento de una red de telecomunicaciones, únicamente habrá como máximo dos canales de comuniones, uno a cada lado, lindando con las alineaciones de borde las vías públicas y con las características técnicas que se determinen en el proyecto de urbanización.
5. En la vía pública únicamente se albergarán las canalizaciones, redes y arquetas necesarias para el correcto funcionamiento de la red, y compartidas por todos los operadores, debiendo instalarse los nodos o cualquier otra instalación especializada que haya de ser privativa de cada operador en terrenos de propiedad privada.
6. La conservación de estas redes en la vía pública correrá a cargo de los operadores que la utilicen y en relación proporcional a la ocupación que hagan de la red.

## **TITULO III. ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN**

---

### **CAPÍTULO 1. PAVIMENTACION, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO**

#### **Artículo 65. Parques**

1. Se considerarán como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería
2. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante
3. La jardinería y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales serán los principales conformadores de su estructura interna

#### **Artículo 66. Paseos**

1. Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal.
2. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios de diseño:
  - a) Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinando con ésta se admite la pavimentación terriza.
  - b) La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado

#### **Artículo 67. Plazas**

1. Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
2. Se aplicarán en las mismas los siguientes criterios:
  - a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que, aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
  - b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
  - c) El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioskos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

#### **Artículo 68. Calles de tráfico rodado**

1. Comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie con acceso al tráfico rodado.
2. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 8,50 m. distribuidos en 3,50 m. de calzada y dos aceras de 2,50 metros. En caso de ser de doble dirección el ancho mínimo será de 12,00 metros con 7,00 m. de calzada y dos aceras de 2,50 m. La anchura libre de paso no será inferior en ningún punto a 1,80 metros. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 5,00 metros.
3. Se aplicarán en las mismas los siguientes criterios constructivos:
  - a) Bordillos de piedra u hormigón

**Normativa Urbanística**

- b) Acerados de piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante.
  - c) Pavimento de calzada de hormigón o mezclas bituminosas. Se justificará su dimensionamiento mediante la norma técnica 6.1ÍC "Secciones de firme" del Ministerio de Fomento
  - d) La jardinería se limitará, en su caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.
4. En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por el trazado de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 530 y 1250 cm, con una anchura libre para circulación de 720 cm
  5. El diseño y construcción de los mismos deberá cumplir con las condiciones establecidas en la Orden VIV/561/2010 o normativa que la sustituya y las condiciones de los viales del DB-SI5 del Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 69. Calles peatonales**

1. Es una zona peatonal en la que solo pueden acceder en coche los residentes para poder llegar a los garajes de sus viviendas, así como vehículos de servicios de emergencia, de reparto y de mantenimiento a ciertas horas.
2. En calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados elevados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal, aunque resista cargas de tráfico.
3. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

**Artículo 70. Muros de contención**

Los muros de contención, que, en su caso deban incluirse en la urbanización, deberán garantizar el drenaje de su trasdós y el correcto encauzamiento de las aguas subterráneas que puedan resultar afectadas

**Artículo 71. Accesibilidad**

Será de aplicación la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o normativa que la sustituya.

**Artículo 72. Mantenimiento y conservación de la urbanización**

1. En actuaciones de nuevo asfaltado o de reposición del mismo, debe garantizarse un solape mínimo de 50 cm con fresado del pavimento anterior para lograr una correcta adherencia.
2. Aquellas actuaciones que impliquen la apertura de zanjas en pavimentos de hormigón deberán garantizar la reposición del paño completo (entre juntas de dilatación o entre diferentes materiales)

**Artículo 73. Normas particulares para urbanización en Casco Histórico**

Para actuaciones de urbanización en el Casco Histórico, deberán seguirse las normas establecidas en la Normativa Urbanística Particular establecidas para el mismo.

## **CAPÍTULO 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO.**

### **Artículo 74. Normativa autonómica**

Serán de aplicación la Ley 5/2000 de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales en La Rioja y el Reglamento de desarrollo de la misma aprobado por decreto 55/2001 de 21 de diciembre. En especial y en lo relativo a la participación de los nuevos desarrollos urbanos en los gastos de construcción y/o ampliación de las instalaciones generales de saneamiento y depuración se estará a lo dispuesto en el artículo 46 de la indicada normativa o la que la sustituya.

### **Artículo 75. Normativa local**

Será de aplicación el reglamento del servicio municipal de abastecimiento y agua potable y saneamiento de Calahorra y la ordenanza de protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertidos no domésticos

### **Artículo 76. Normas técnicas**

Serán de aplicación los anexos I y II del reglamento del servicio municipal de abastecimiento y agua potable y saneamiento de Calahorra

## **CAPÍTULO 3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

### **Artículo 77. Características de la red**

1. Será de aplicación el Real Decreto 842/20052 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, especialmente la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-09 "Instalaciones de alumbrado exterior".
2. Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, excepto en los casos de paseos, plazas y parques.
3. La red será subterránea, excepto en las zonas donde no sea posible la sustentación mediante báculos o postes. En estas instalaciones se cuidará especialmente el trazado de la red, que deberá ser extremadamente respetuoso con las edificaciones a las que se adose.

### **Artículo 78. Niveles de iluminación y eficiencia energética**

Será de aplicación el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias. Los niveles de iluminación serán los determinados en la ITC-EA-02

## **CAPÍTULO 4. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.**

### **Artículo 79. Redes de transporte de energía eléctrica**

1. Serán de aplicación la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico y el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

**Normativa Urbanística**

2. Se prohíbe el trazado de nuevas líneas aéreas de alta y media tensión en suelo clasificado como urbano y urbanizable en el presente Plan General Municipal. En líneas aéreas existentes se estará a lo dispuesto sobre distancias mínimas de seguridad, cruzamientos y paralelismos en el apartado 5 de la ITC-LAT-07 (en relación a distancias a edificios, ver apartado 5.12.2) y en el apartado 6 de la ITC-LAT-08

**Artículo 80. Centros de transformación**

1. Será de aplicación el Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
2. Los nuevos centros de transformación deberán situarse en terrenos expresamente destinados a este uso en el planeamiento de desarrollo. No podrán ubicarse en zonas libres públicas ni viario público.

**Artículo 81. Redes de baja tensión**

1. Será de aplicación el Real Decreto 842/20052 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, especialmente las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-BT-06 "Redes aéreas para distribución en baja tensión" e ITC-BT-07 "Redes subterráneas para distribución en baja tensión".
2. En suelo urbano las nuevas redes de baja tensión deberán ser subterráneas. Sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional. No obstante, podrá autorizarse la renovación o sustitución de los tendidos aéreos existentes cuando concurren especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas

**Artículo 82. Supervisión municipal**

1. De forma previa a la ejecución de las instalaciones, deberá aportarse proyecto técnico completo y obtener la correspondiente licencia municipal, además las autorizaciones sectoriales correspondientes.
2. Una vez terminadas las obras, el titular de la instalación deberá aportar al ayuntamiento certificado de puesta en servicio, acreditando la realización de las correspondientes verificaciones previas conforme a lo regulado en la ITC-BT-05
3. Anualmente, la empresa suministradora deberá aportar al ayuntamiento información cartográfica detallada y actualizada de las instalaciones.

**CAPÍTULO 5. RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL****Artículo 83. Normativa general**

Será de aplicación la Ley 34/1988 de 7 de octubre del sector de hidrocarburos, el real Decreto 1434/2002 de 27 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural y el Real Decreto 919/2006 de 28 de julio por el que se aprueba el reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, especialmente la ITC-ICG-01 "Instalaciones de distribución de combustibles gaseosos por canalización"

**Artículo 84. Supervisión municipal**

1. De forma previa a la ejecución de las instalaciones, deberá aportarse proyecto técnico completo y obtener la correspondiente licencia municipal, además las autorizaciones sectoriales correspondientes.

**Normativa Urbanística**

2. Dentro del primer trimestre de cada año a partir de la obtención de la licencia, el titular de las instalaciones deberá aportar al ayuntamiento certificado de puesta en servicio de las canalizaciones efectivamente realizadas el año anterior, indicando la fecha de puesta en servicio de cada una, acreditando la realización de las pruebas previas de resistencia y estanqueidad reguladas en el apartado 5 de la ITC-ICG-01
3. Anualmente, el distribuidor deberá aportar al ayuntamiento información cartográfica detallada y actualizada de las instalaciones.

**CAPÍTULO 6. REDES DE TELECOMUNICACIONES****Artículo 85. Normativa general**

Serán de aplicación la Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones y el Real Decreto 330/2016 de 9 de septiembre relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad

**Artículo 86. Condiciones específicas**

1. En suelo urbano las nuevas redes de telecomunicaciones deberán ser subterráneas. Sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional. No obstante, podrá autorizarse la renovación o sustitución de los tendidos aéreos existentes cuando concurren especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas
2. Las nuevas estaciones base, antenas y demás instalaciones de radioemisión deberán situarse preferentemente en suelo no urbanizable. Previa justificación de su necesidad técnica, podrán emplazarse excepcionalmente en suelo urbano, si bien no se situarán en edificios catalogados ni en sus entornos de protección, salvo que se trate de una solución bien integrada que no afecte a los valores del edificio o su entorno y cuenten con informe previo y vinculante del Consejo de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad Autónoma.
3. Conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones se fomentará la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para el uso compartido de las infraestructuras situadas bajo la vía pública (prismas de telecomunicaciones). Si no se alcanza un acuerdo, el Ayuntamiento podrá instar de manera motivada al Ministerio competente en materia de Telecomunicaciones para la imposición del uso compartido del dominio público a los operadores correspondientes.

**Artículo 87. Supervisión municipal**

1. De forma previa a la ejecución de las instalaciones, deberá aportarse proyecto técnico completo y obtener la correspondiente licencia municipal, además las autorizaciones sectoriales correspondientes. Quedan exceptuadas de esta obligación las instalaciones contenidas en la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios que deberán tramitar la correspondiente declaración responsable.
2. Los planes de despliegue para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a los que se hace referencia en el artículo 34.6 de la Ley 9/2014 deberán contener documentación gráfica y escrita que describa pormenorizadamente las actuaciones incluidas en los mismos y la programación de los trabajos y precisará de autorización municipal.
3. Anualmente, cada operador deberá aportar al ayuntamiento información cartográfica detallada y actualizada de las instalaciones.

## CAPÍTULO 7. CLASIFICACION Y GARANTIAS

### Artículo 88. Clasificación de las actuaciones de urbanización

1. Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento. Se tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 122 LOTUR.
2. Obras ordinarias de urbanización. Pueden ser de iniciativa pública o privada (redes de distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc...) En los casos de obras privadas deberá solicitarse la preceptiva licencia, conforme a lo establecido en el artículo 54 de estas Normas Urbanísticas Generales
3. Obras complementarias a la edificación. En aquellos casos en que se presente un proyecto de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar conforme al artículo 43 LOTUR, deberá adjuntarse al proyecto un anejo que describa y valore las obras necesarias para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar. Estas obras se realizarán a costa del propietario, conforme al artículo 44.2. LOTUR, con la salvedad en la cesión de aquellas parcelas en que el PGM ya haya compensado con edificabilidad.
4. Actuaciones puntuales en la vía pública. Cuando sea necesario proceder a la apertura de zanjas u otras actuaciones que afecten a la vía pública deberá solicitarse licencia, conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas Generales

### Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización

1. Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.). Se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006. El presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:

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

$$P = Sv \times 0,55 \times M + SZV \times 0,20 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

En actuaciones en el Casco Histórico y entorno BIC el presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:

$$P = Sv \times 0,70 \times M + SZV \times 0,40 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; Sv la superficie del viario en m<sup>2</sup>; Szv la superficie de las zonas verdes en m<sup>2</sup>; VD el volumen de derribo en m<sup>3</sup>; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

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

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

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

$$P = SRP \times 0,60 \times M + SZV \times 0,20 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

**Normativa Urbanística**

Donde P es el presupuesto en €;  $S_{RP}$  la superficie del pavimento a reponer en  $m^2$ ;  $S_{zv}$  la superficie de las zonas verdes en  $m^2$ ;  $V_D$  el volumen de derribo en  $m^3$ ; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

3. Obras complementarias a la edificación. En las obras a realizar para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar se constituirá una fianza del 100% del coste de las obras, que se establecerá en base a fórmula del apartado ~~primero~~ **segundo**. Si la urbanización es parcial, se computará el 50% para la pavimentación, el 25% para la red de saneamiento, el 10% para la red de distribución de agua potable y el 15% para las redes de electricidad y alumbrado público.
4. En el caso de que las obras de urbanización requieran la realización de derribos previos, este coste deberá incluirse en el cálculo de la garantía a presentar en el Ayuntamiento ( $€/m^3$ ), según se indica anteriormente.
5. No obstante lo anterior, en casos excepcionales debidamente justificados en los que se demuestre, mediante un procedimiento contradictorio con audiencia al interesado, que el presupuesto tomado como referencia no se ajusta a los principios expresados de proporcionalidad y realidad en los costes, se podrá admitir un presupuesto diferente para el establecimiento de la garantía correspondiente.

## TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

---

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

#### Artículo 90. Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios

1. Se denominan **parámetros urbanísticos** a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.
2. Se denominan **parámetros edificatorios** a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.
3. Las presentes normas generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal con independencia de la clasificación de suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General Municipal podrá, a través de su normativaparticular contener sus propios parámetros reguladores.

#### Artículo 91. Definiciones de parcela y edificación

1. Se considera parcela a la porción de terreno que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de su clasificación y calificación realizada por el Plan General Municipal.
2. Se entiende por **solar** las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:
  - a. En los suelos urbanos consolidados no incluidos en ámbitos de gestión:
    - Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a las que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento vigente.
    - Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir.
    - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
  - b. En los suelos urbanos no consolidados o incluidos en ámbitos de gestión además de las anteriores se exigirán los siguientes requisitos:
    - Que cuente además con todos los servicios exigidos por la figura de planeamiento que regule la unidad de ejecución, y con las condiciones de servicio previstas en el mismo.
    - Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad.
    - Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.
3. Se entiende por **infraestructura básica** la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:
  - Explanación
  - Saneamiento
  - Encintado de bordillos, si los hubiere previstos y base del firme
  - Capa intermedia asfáltica del firme u otro pavimento, en su caso
  - Red de distribución de agua
  - Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
  - Red de alumbrado público
  - Red de gas si estuviera prevista

**Normativa Urbanística**

- Galería de servicios, si estuviera prevista.
  - Obra civil de los parques y jardines públicos
  - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento
4. Se denomina **edificación** toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia y cuenta con un acceso unitario.
- a. **Edificio principal:** tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.
  - b. **Edificio complementario:** depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.
- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

**CAPÍTULO 2. PARAMÉTROS URBANÍSTICOS.****Artículo 92. Superficie edificable**

Es el valor máximo, expresado en m<sup>2</sup>c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación del presente Plan General Municipal, corregida por los parámetros de forma definidos en la normativa particular.

**Artículo 93. Superficie edificada total**

1. Se trata de la superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén destinados a instalaciones propias del edificio.
2. Computará a estos efectos la superficie de las entreplantas, entrepisos y bajo cubierta por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m, salvo uso trastero.
3. Computará a estos efectos la superficie de los cuerpos volados cerrados, salientes y miradores cerrados.
4. Las construcciones complementarias, siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.
5. Las terrazas siempre que estén cubiertas computarán al 50% de su superficie edificada.
6. Se excluirán del cómputo anterior:
  - a. Los soportales y plantas bajas diáfanos porticadas de uso público.
  - b. Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
  - c. Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
  - d. Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias.
  - e. Los trasteros vinculados a las viviendas sin posibilidad de conexión con las mismas.

**Artículo 94. Superficie útil**

Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando un 50% si carecen de cerramientos verticales y en un 100% en caso contrario.

### **CAPÍTULO 3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS.**

#### **SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.**

##### **Artículo 95. Unidad mínima edificable**

1. Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones:
  - a) Frente mínimo y superficie mínima establecidos en la normativa particular a vía pública: 7 m, hasta B+2 y 50 m<sup>2</sup> de superficie.
  - b) ~~Frente mínimo a vía pública: 10 metros, hasta B+3 y superiores y 120 m<sup>2</sup> de superficie.~~
  - c) Linderos laterales formando ángulo no inferior a 75 grados centesimales, con la línea de fachada.
2. En el Casco Histórico la unidad mínima edificable viene determinada por las dimensiones de 3,50 ml de fachada a calle y 50 m<sup>2</sup> de superficie.
3. Quedan exceptuados de las dimensiones citadas:
  - a. Los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso
  - b. Los solares que hayan estado o estén edificadas con la misma configuración de parcela y en los que las viviendas reúnan las obligadas características de diseño, funcionalidad, salubridad, etc... que cumplan las normas de habitabilidad del Decreto 28/2013 de 13 de septiembre de la Comunidad Autónoma de La Rioja o normativa que la sustituya.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable de usos residenciales no podrán establecerse unidades edificables menores que las indicadas.
5. En el resto de usos (industriales, dotacionales, actividades económicas, etc.) el solar mínimo lo dispondrá el planeamiento de desarrollo correspondiente.
5. No se permitirá la segregación de parcelas o la reparcelación cuando den origen a nuevos solares con superficie y frente inferiores a los señalados.

##### **Artículo 96. Parcela máxima y mínima a efecto de parcelaciones**

1. Es la establecida por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo del mismo e indica las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será considerada unidad edificable.
2. Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y urbanizable y por tanto no susceptibles de parcelación, las previstas en la legislación urbanística y sectorial, y en especial las siguientes:
  - a. Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño.
  - b. Las necesarias para la ejecución de una unidad de edificación.
  - c. No podrán ser objeto de parcelación aquellas fincas cuyo aprovechamiento ha sido ya concentrado en una parte de ella, quedando jurídicamente vinculada al espacio libre resultante, sin segregación registral posible.
  - d. El espacio libre resultante una vez materializado el aprovechamiento definido por el Plan General Municipal mediante la preceptiva licencia, si podrá ser objeto de agrupación diferenciada en régimen de proindiviso con otras fincas

**Normativa Urbanística**

- que previamente cumplas las condiciones de parcela mínima, si bien deberá hacerse constar en el registro la cualidad de inedificable por haber consumido sus derechos edificatorios.
- e. Las así determinadas en las unidades de ejecución incluidas en el presente Plan General Municipal o las que se definieran en los Planes parciales redactados en desarrollo de éste, en cumplimiento de las exigencias de reparto de beneficios y cargas.
3. Se consideran parcelas indivisibles en suelo no urbanizable, y por tanto no susceptibles de parcelación:
    - a. Las así definidas por la legislación sectorial aplicable.
    - b. Las parcelas resultantes del proceso de parcelación que incumplan las condiciones establecidas en la normativa particular u ordenanza de aplicación.
  4. No obstante, cuando, por no ajustarse a una alineación establecidas por el Plan General Municipal, se proceda a la normalización de una parcela con disminución de la superficie de ésta, y de la normalización se obtuviera una parcela que incumpliese las determinaciones expresadas en la normativa u ordenanza correspondiente se considerará que, una vez normalizada esta parcela, constituirá parcela catastralmente consolidada y por tanto edificable, siempre que no afecte al frente mínimo de fachada a calle

**Artículo 97. Asimilación de parcelas**

Se entiende por asimilación de parcelas la actuación que manteniendo la trama actual de parcelario y su diferenciación registral, permita la construcción sobre ellas de una misma unidad edificatoria con un solo portal, en atención siempre a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

En aquellos inmuebles en que por su extrema escasez de frente no se puedan garantizar unas mínimas condiciones de habitabilidad, ni siquiera para el caso de una vivienda en dúplex, se podrá realizar una actuación de asimilación de parcelas, cumpliendo siempre con las condiciones siguientes:

- La parcela que motive la asimilación habrá de tener un frente menor que el señalado para la parcela mínima.
- Las parcelas afectadas no podrán incluir ningún edificio catalogado con grado I y II.

Se permite el mancomunado de elementos y espacios interiores comunes de la edificación en especial de los sótanos para aparcamientos.

**SECCIÓN SEGUNDA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.****Artículo 98. Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela**

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

- **Alineación:** es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. Podrá coincidir o no con la **línea de fachada**.
- **Edificios colindantes:** son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

### Artículo 99. Definición de las referencias altimétricas del terreno

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

- **Rasante:** es la línea que señala el Plan General Municipal, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
- **Cota natural del terreno:** es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- **Cota de nivelación:** es la altitud que sirve como cota  $\pm 0,00$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### Artículo 100. Definición de las referencias de la edificación

En la regulación de este Plan General Municipal se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- **Cerramiento o vallado:** cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela. Las parcelas inedicadas situadas sobre suelo urbano podrán mantenerse abiertas si se destina a un uso público, sin cerramiento alguno, siempre que cuenten con pavimentación y alcantarillado conectado a la red general, y que, a juicio del Ayuntamiento, por razones de seguridad, salubridad u ornato público no supongan riesgo para las personas. Si dicho riesgo existiera o el propietario solicitara vallarla, se cerrará de acuerdo con las condiciones de vallado de este Plan General. En caso de que el Ayuntamiento considere que existe el citado riesgo, acordará la orden de ejecución pertinente que comunicará al propietario de la parcela. Todo vallado de parcela deberá ajustarse a las alineaciones determinadas en este Plan General Municipal. El vallado de fincas no urbanas se regulará por las normas establecidas para el Suelo No Urbanizable.
- **Línea de fachada:** intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.
- **Medianería o fachada medianera:** cerramiento habitualmente vertical de la envolvente de la edificación que es colindante, está en contacto con ella o separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

### Artículo 101. Línea de edificación y retranqueo

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno. La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la normativa particular pudiendo ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.
2. El retranqueo es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al paramento o lindero que se indique. El mismo se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc), hasta:
  - a. Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del posterior.
  - b. La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.
  - c. Eje de caminos.

### **Artículo 102. Fondo edificable**

Señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta. En su medida no se computarán los vuelos.

## **SECCIÓN TERCERA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación**

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de la parcela, por cada normativa particular, referido siempre sobre la superficie total de la misma comprendida entre lindero y alineación exterior.
2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre los retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente normativa particular.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o complementarios.
4. Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano de la rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.
5. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la normativa particular.
6. [Se tendrán en cuenta las excepciones del art.105.](#)

### **Artículo 104. Superficie libre de parcela**

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela. Tendrá la consideración de espacio libre privado y ~~no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento en cada Ordenanza propia.~~ [sus usos y aprovechamiento se definen en la correspondiente Normativa Particular en función de la zona de ordenación a la que pertenece.](#)

### **Artículo 105. Ocupación de espacios libres o de dominio público y superficies comunes de uso privativo**

En las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias se permitirá la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores y otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Dichas superficies no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menor, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

## SECCIÓN CUARTA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.

### Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

- ~~• La altura de los edificios se define en la documentación gráfica mediante la determinación del número máximo de plantas. Como regla general se grafía la expresión B+X, en la que se identifica B con la planta baja y X con las plantas alzadas. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.~~

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

2. Dicho volumen puede venir definido:

- Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión  $B + x$ , o  $-x$ , donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de en este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.

A estos efectos, la planta bajo-cubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático.

- Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H(m) y/o la edificabilidad ( $m^2t/m^2s$ ) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.
- El volumen existente cuando se trate de obras de rehabilitación integral de los edificios catalogados o su reconstrucción parcial.
- En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).

**Normativa Urbanística**

Como quiera que alguno de los anteriores criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima, salvo en patios de parcela y con las excepciones que establece la Normativa Particular.

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de ~~4~~ **4,30** metros a la planta baja y de ~~3~~ **3,30** metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de ~~3~~ **3,30** m.

En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.

En las zonas con ático, la altura ~~medida en fachada no se incrementa, pero se permite elevar 3 metros a la altura en un plano retranqueado 3 metros desde el borde exterior del alero.~~ será la señalada en el art.106bis.

5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

**106 bis. Ático**

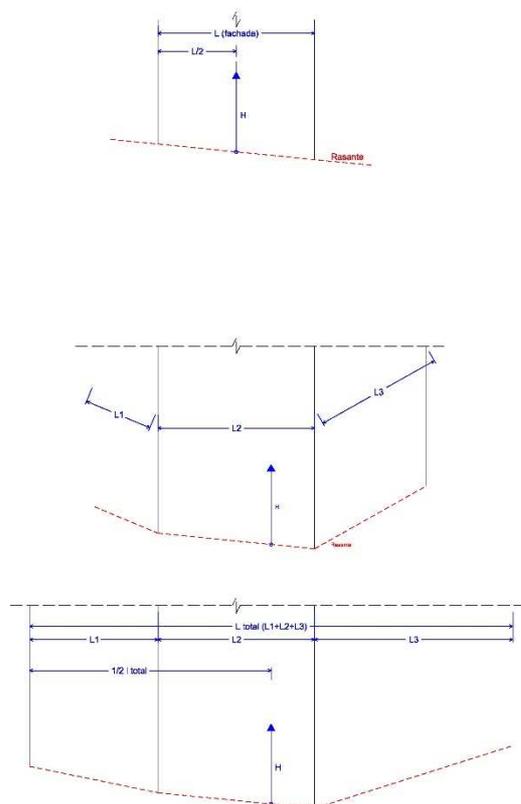
1. En aquellos casos en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa en la siguiente forma B + x +A, se permitirán las soluciones en ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.

2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada que se permite elevar 3 metros la altura en un plano retranqueado como mínimo tres metros desde el borde exterior del alero máximo.

3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente), además de las indicadas en el art.20.

**Artículo 107. Cota de nivelación**

Sirve de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la correspondiente al punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.



Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan. Se considerará cuerpo independiente los correspondientes a los tramos de alineación recta cuya diferencia de rasante sea igual o superior a 3 m.

### **Artículo 108. Altura en número de plantas**

Es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas y las plantas situadas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal, si la altura libre de piso en fachada supera un metro y el uso es distinto de trastero.

### **Artículo 109. Altura habitable**

~~Altura del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde la cota de nivelación hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.~~ La altura habitable será la definida en la normativa autonómica de habitabilidad para usos residenciales, y las definidas en el artículo 36 de este Plan para el resto de usos.

### **Artículo 110. Altura de fachada**

Magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ~~ficticia de cornisa en cada fachada~~ teórica resultante de multiplicar el número de plantas por la altura máxima de planta y la cota de nivelación en dicho punto. ~~Se entiende como línea ficticia de cornisa:~~

- ~~En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta:~~ la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- ~~En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.:~~ la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
- ~~En fachadas con cubierta plana:~~ coincidirá con la altura habitable.

### Artículo 111. Altura máxima de la edificación

Es la dimensión que resultará ~~en cada caso del número de plantas multiplicado por sus parámetros de referencia o la que directamente se determine, que corresponderá a la altura de fachada, considerada según el artículo anterior~~ de aplicar las alturas de fachadas, considerada según el artículo anterior, en las diferentes alineaciones exteriores.

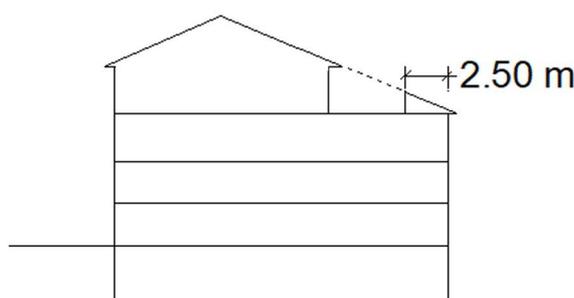
### Artículo 112. Altura total o máxima de coronación

Es la resultante de incrementar la altura máxima de la edificación en:

- la correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.
- la correspondiente a la cumbre exterior a la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

### Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela o solar de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.
2. En todo caso, la edificación deberá mantenerse dentro de ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente de entre un 30%-40%, y hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación~~ **la envolvente máxima según el art.118.**
3. Cuando la aplicación de esta norma dé lugar a la aparición de paramentos verticales, éstos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso, se permitirá la aparición de paramentos verticales.
4. ~~En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.~~
5. En plantas retranqueadas, sólo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de **al menos 2,50 m** medidos en planta a la calle inferior **desde la alineación.** **Quedan exceptuadas las plantas de ático identificadas por el Plan (+A).**



#### **Artículo 114. Altura máxima en patios**

~~Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.~~

Se remite al artículo 123.

#### **Artículo 115. Construcciones por encima de la altura y de la envolvente máxima**

Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en la ordenanza particular:

- Los antepechos regulados en los artículos anteriores, y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 m.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras y ascensores, **que en ningún caso sobrepasarán una altura máxima de 4,50ml sobre la máxima de la edificación**
- Otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto ~~to~~ **los** vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.
- Cuando la normativa particular de aplicación autorice el uso residencial en bajocubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de ~~aire~~ **instalaciones de climatización y de generación de energía renovable** con las alturas indicadas en ~~el artículo 43 presente Plan General Municipal y, en su defecto, el buen hacer constructivo.~~ **y en el Código Técnico de la Edificación.**
- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.
- Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

La Normativa particular de zona podrá modificar los parámetros anteriormente descritos

#### **Artículo 116. Altura libre de piso o planta**

Será la que determine la normativa particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado de la planta superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

### Artículo 117. Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

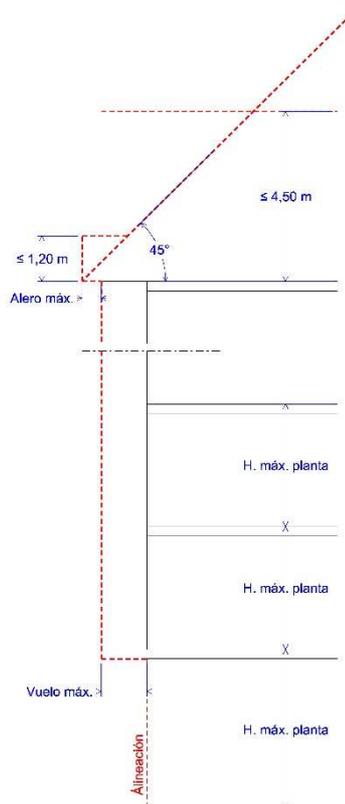
La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

- a. **Sótano:** se entiende por planta sótano aquella en que más de un ochenta por ciento (80%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. No cuenta como número de plantas.
- b. **Semisótano:** se entiende por tal aquel volumen que, construido en parte bajo rasante, no supera en su techo la altura de un (1) metro respecto de la rasante. En solares recayentes a dos calles no concurrentes, con distinta rasante, se dividirá el solar longitudinalmente por la mitad, ligando cada porción a una rasante y se aplicará el concepto definido en el párrafo anterior a cada una de estas porciones en función de la rasante que le afecte. No cuenta como número de plantas.
- c. **Baja:** planta a la que se puede acceder directamente desde el viario por encontrarse a una cota aproximada a la de nivelación.
- d. **Entreplanta:** es la planta inmediatamente situada sobre la baja, independiente de ésta, dedicada a actividades distintas a la de vivienda y que se distingue formalmente del resto de la fachada. Sólo se permiten en los ámbitos de ordenación especificados en fichas. .
- e. **Piso:** planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, con las limitaciones del artículo anterior.
- f. **Ático:** última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio. Salvo que se determine lo contrario en fichas o planos, los áticos se retranquearán 3 m. desde el borde del alero máximo.
- g. **Bajocubierta:** planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

### Artículo 118. Envoltente máxima

Se denomina envoltente máxima al volumen delimitado por las siguientes dimensiones:

- En planta baja por las alineaciones.
- En plantas de pisos ~~las realmente construida incluidos los vuelos por~~ los vuelos máximos permitidos hasta la altura máxima permitida.
- El vuelo de los aleros, que no podrá exceder de 25 cms. al vuelo máximo permitido.
- Los planos de pendiente de 45° con la horizontal desde el vuelo máximo permitido.
- El plano a una altura máxima de 4,50 ml sobre la altura máxima de la edificación, según artículo 115.



### Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas

Se entienden por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos, aparatos de instalaciones u otros elementos similares y singulares.

La regulación de cuerpos y elementos salientes aparece recogida en las siguientes determinaciones:

1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.
2. Se permitirán elementos salientes en PB, hasta 10 cm. En actuaciones singulares, ornamentales y justificados.
3. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle o espacio abierto.  
 El vuelo máximo de balcones y miradores permitidos, será de un 10 % de la anchura de la calle, vía, plaza o espacio abierto a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m. Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros. En cualquier caso, el vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm. de éste.
4. No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación. En entreplantas no existirán cuerpos salientes.
5. Los cuerpos salientes semicerrados o abiertos sólo podrán ser cerrados (transformación de balcones en miradores, etc.) cuando la actuación sea homogénea en toda

**Normativa Urbanística**

una franja de composición vertical de huecos de la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto de la actuación general correspondiente.

6. Asimismo, la colocación de elementos salientes (no habitables) sólo se autorizará si la actuación es homogénea, cumpliendo unos requisitos estéticos mínimos, de forma que se precisa informe favorable de la oficina técnica municipal del proyecto correspondiente.
7. Los elementos salientes en Planta Baja (marquesinas, toldos fijos, etc.), dejarán una altura libre mínima de ~~3,00m~~ 2,20 m respecto a la rasante de la acera en todo punto. ~~No se permite un vuelo superior a 1,50 m. de elementos salientes respecto a la alineación oficial.~~
8. Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas como alzadas, salvo en plantas bajas con soportales y en calles con anchura inferior a 6,00m.  
En planta baja el vuelo máximo de los elementos salientes quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm de éste, y en calles de plataforma única el vuelo máximo deberá garantizar una plataforma de circulación mínima de seis metros medidos a eje de calle.  
En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.  
Se permite la colocación de toldos siempre que sean idénticos en toda la unidad edificatoria en su resultado final.
9. Los cuerpos salientes podrán ocupar toda la fachada. Los cerrados sólo podrán ocupar las 2/3 partes de la misma siendo distributable dicha ocupación entre el conjunto de la fachada. Los cuerpos volados se separarán 60 cm de las medianeras y si están cerrados podrán incluirse en el plano de 45°. No se volará en rincones si no existe una dimensión mínima de 3 m. libres a la alineación de fachada enfrentada.
10. El vuelo de los aleros no podrá exceder ~~en más de 25 cms. al vuelo máximo~~ lo señalado en el artículo 118.
11. Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior a una altura de 3,60 m. con respecto a la rasante. ~~En Casco Histórico en edificios existentes se admitirá que su plano inferior esté a una altura de 3,00 m.~~
12. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.
13. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.

**14. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.**

**Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.**

1. Entrantes. La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica.
2. Se podrán instalar ascensores u otros elementos que sean necesarios para garantizar la accesibilidad en el edificio y deban ser adosados al edificio fuera de la alineación cuando no exista ninguna otra solución técnicamente o económicamente viable.
3. La implantación de los ascensores u otros elementos indicados en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni superen una alteración en la calificación del suelo en el que se implanten. La ocupación producida requerirá

**Normativa Urbanística**

autorización administrativa temporal que se otorgará junto con la concesión de la licencia y su superficie se incorporará al Plan General como una ocupación temporal que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin que genere ningún derecho y cesando dicha ocupación. La ocupación temporal quedará expresamente definida y delimitada en la documentación final de obra. El propietario del inmueble en el momento de la demolición asumirá los gastos de esa demolición y los de restitución del espacio libre afectado.

4. Para la concesión de la citada autorización de la ocupación temporal el promotor presentará:
  - Informe específico que podrá formar parte del proyecto técnico, a modo de separata o anexo, o podrá ser presentado en documento independiente, que acredite que no existe otra solución técnicamente o económicamente viable.
  - También incorporará un análisis urbanístico, constructivo y compositivo de la solución propuesta, respecto al propio edificio y al entorno urbano, justificando la suficiencia de los itinerarios públicos afectados.
  - En cualquier caso se cumplirá lo indicado en la ~~Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero~~ Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o Norma que la modifique.
5. La solución aceptada se tomará como modelo de las intervenciones posteriores que igualmente requieran de esta situación, y estén situadas en espacios libres, públicos o privados, de ámbitos comunes o compartidos.
6. Cuando la actuación afecte al espacio de dominio y/o uso público, se incluirá, en ese documento justificativo, el detalle del espacio ocupado y la interacción con el sistema viario, mediante un documento expreso que contendrá memoria, planos y presupuesto.
7. Se necesitará informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan de la edificación sobre la que se presenta instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.
8. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en [las soluciones definidas en el art. 105](#).
  - ~~a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.~~
  - ~~b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.~~
  - ~~c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.~~
  - ~~d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.~~
9. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios:

En edificios construidos y a partir de la Planta Baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma, con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no produzca un efecto desordenado y caótico.

*Interpretación Nº 2 del PGM.*

**Normativa Urbanística**

*"Cuando sólo se pretenda una sustitución de las carpinterías existentes por otras semejantes en cuanto a dimensiones, composición, sistemas de apertura y color, de forma que no se produzca una alteración del aspecto general de la fachada del edificio, el trámite a seguir será mediante una comunicación de la obra, según el modelo de solicitud 1500 y la documentación a presentar será la que se indica en el artículo 178 de la Normativa Urbanística del PGM, en la que la fotografía del estado anterior a la ejecución de la obra deberá dejar claramente patente que no se producen cambios en cuanto a las dimensiones, composición, sistemas de apertura y color de esa carpintería y de forma que no se produce una alteración del aspecto general de la fachada del edificio."*

Por idénticas razones se prohíben cualquier tipo de tejavanas, cristalerías y tinglados de escasa entidad y mal encaje con los materiales del resto del edificio situados en áticos, terrazas, balcones, etc., sin que previamente se presente proyecto unitario que merezca la aprobación del Ayuntamiento.

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS PATIOS.****Artículo 121. Patio de manzana**

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la Ordenanza particular correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

**Artículo 122. Patios de parcela**

En el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en las Ordenanzas particulares y en los planos de ordenación para el suelo urbano.

Estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente, salvo las que permitan las Ordenanzas particulares correspondientes.

**Artículo 123. Dimensión de patios**

1.A efectos de terminar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios que disminuya o altere las condiciones mínimas de lado y superficie mínima.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

En patios interiores que den dormitorios, estancias o cocinas se debe poder inscribir un círculo de  $\varnothing 2/9H$  y la superficie útil mínima del patio será de 9 m<sup>2</sup>.

Se fija un mínimo de luces rectas de 3,00 mtrs.

**Normativa Urbanística**

Podrán admitirse patios de otras dimensiones si no son obligatorios por condiciones de higiene y habitabilidad.

Las luces rectas se medirán desde cualquier punto del paramento que contenga el hueco dentro del tramo existente en el propio hueco y hasta 30 cms. a ambos lados.

2. Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no exista otra solución técnicamente o económicamente viable que la implantación del ascensor en el patio, las dimensiones y condiciones indicadas en el apartado anterior se podrá eximir del cumplimiento de las condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento. Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias de ventilación que el propio C.T.E. admite. En ningún caso se podrán cerrar totalmente las ventanas de espacios o habitaciones vivideras, manteniendo la superficie mínima de ventilación e iluminación natural. La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE ESTÉTICA.**

### **Artículo 124. Definición**

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

En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, soleamiento, etc.

### **Artículo 125. Objeto**

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural y el fomento de su valo-

**Normativa Urbanística**

ración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las ordenanzas particulares de las zonas o ámbitos de Planeamiento.

**Artículo 126. Condiciones generales**

1. Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo. El Ayuntamiento valorará cada caso y podrá exigir medidas correctoras.
2. Con el fin de garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
3. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada.
4. Se prohíbe la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas no los son en Calahorra.
5. Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.
6. No podrán quedar abiertos, con carácter permanente, los espacios definidos por estructuras construidas para salvar diferencias de cota del terreno.

**Artículo 127. Condiciones generales de fachadas**

1. Las fachadas deberán corresponder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En obras de edificios existentes que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar la composición general de la misma. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o de cualquier otro elemento.
2. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, este será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas las medianeras. **Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales.** Se considera paramento exterior a todo aquel que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.

En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir con la normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos y su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

**Normativa Urbanística**

3. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas así como elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.
4. La colocación de conductos, antenas, calderas y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.
5. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, **impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.**
6. Toda modificación de fachadas existentes deberá responder a un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes. Se evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de las fachadas.
7. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas o modificaciones inadecuadas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
8. En edificios existentes **no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables**, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en todos los huecos y ésta no sea degradante para la fachada.
9. Todas las fachadas y cerramientos que deban quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente, no permitiéndose como acabados los materiales base para revocos como ladrillos o bloques de hormigón para revestir ni proyecciones de poliuretano.
10. La carpintería exterior deberá ser de color que no suponga impacto negativo en el entorno.
11. Las fachadas de los edificios en esquina a dos calles en los que se permite mayor altura que sus colindantes se compondrán respecto a dicha esquina, valorando las dos fachadas como principales. Todos los paramentos del cuerpo de más altura recibirán tratamiento de fachada unitario con las principales. El límite entre los volúmenes de distinta altura podrá modificarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle, el cual no podrá aumentar la superficie edificable máxima ni la longitud de fachada del cuerpo de mayor altura.

**Artículo 128. Condiciones generales de cubierta**

1. Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura máxima de 1,20 m. Se admiten cubiertas con pendientes del 100% en una franja de 1.50 m. paralela al alero máximo teórico, siendo el resto de la cubierta de pendiente no superior al 45%.
2. No se permite la construcción de cubiertas con una pendiente superior al 45%.
3. Se prohíbe la existencia de vacíos o huecos verticales en cubiertas. ~~Las terrazas sobre uso residencial se permitirán exclusivamente en la edificación abierta.~~
4. En la planta primera interior, la cubierta del patio será plana y aterrizada en los primeros 3 m. de la alineación interior. Si hay cubiertas inclinadas, éstas partirán de los 3 m. citados anteriormente y no podrán tener más de 4 mtrs. al arranque y de 7 m. a la cumbrera de la cubierta.
5. Todos los edificios de viviendas dispondrán de acceso a la cubierta para su mantenimiento desde una zona común de la misma.
6. Cuando se permita el uso del bajo cubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que se sitúen en distinto plano del de la cubierta.
7. Cuando el uso sea de trastero se podrán disponer ventanas al exterior con dimensiones de hasta 40 x 80 cm. Situadas a una distancia mínima de 2,00 m. de la línea de fachada y con una separación mínima entre ellas de 1,5 m., alineadas en una sola hilera.

### **Artículo 129. Instalaciones de telecomunicaciones**

1. En las instalaciones sobre edificios en medio urbano (excepto zonas industriales), las fincas que recaigan sobre plazas, parques o espacios abiertos que permitan perspectivas lejanas, espacios o elementos protegidos podrán rechazarse como ubicaciones inadecuadas. Cuando sea necesario instalar una antena en las inmediaciones de un parque o plaza de gran dimensión, en los que sea prácticamente imposible desenfilarla de vistas, el Ayuntamiento podrá admitir mástiles y antenas, que por su escasa altura, esbeltez, cuidado diseño e, incluso, camuflaje, puedan considerarse de bajo impacto.
2. Si es necesaria la previsión de caseta por no disponer de local adaptable a ese uso, se situará de suerte que no pueda ser vista desde las calles o espacios libres adyacentes en el frente correspondiente al edificio.
3. En las instalaciones en medio rural o polígonos industriales se analizará la posible afectación a espacios o elementos protegidos, el tipo de mástil y su diseño, así como la inexistencia de otros elementos semejantes en la misma área, pudiendo rechazarse ubicaciones o soluciones que se consideren inadecuadas. De esta forma, en los casos que sea conveniente, el Ayuntamiento podrá obligar a compartir la torre soporte.
4. No obstante lo señalado en los párrafos anteriores, se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial que le sea de aplicación.

### **Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas**

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.
2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en la normativa particular, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:
  - a. Opacos, revocados y pintados con altura máxima de 2,50m y puerta de dimensiones suficientes que permita acceder para labores de mantenimiento.
  - b. Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 3,00 metros.
  - c. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de ~~dos metros~~ 2,50m.
  - d. Cuando se destine al uso público podrá eximirse del vallado, debidamente pavimentado y con alcantarillado conectado a la red general.
3. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.
4. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

### **Artículo 131. Elementos de publicidad**

#### **1. Con carácter general:**

Están sujetas a previa licencia urbanística las instalaciones necesarias para la difusión de publicidad estática, así como aquellas actuaciones sobre inmuebles que precisen de la obtención de dicha licencia conforme a la legislación aplicable.

#### **Actos no autorizados:**

La fijación o inscripción directa de publicidad sobre cubiertas de edificios públicos, muros, monumentos, fuentes, obras públicas, vallados o elementos del mobiliario urbano. Aunque excepcionalmente podrán admitirse, siempre que estén motivadas, sean provisionales por

**Normativa Urbanística**

un breve espacio de tiempo, y cuenten con la conformidad de los Servicios Técnicos Municipales.

Los anuncios reflectantes, las instalaciones que limiten visibilidad y seguridad del tránsito rodado o peatonal.

**2. Con carácter particular:**

En suelo clasificado como Urbano por el Plan General se permitirá la instalación de elementos publicitarios en:

- Solares sin edificar.
- Las vallas de cualquier tipo de obras o cerramiento de solares.
- En estructuras de andamiajes.
- En zonas colindantes a viales, en tramos urbanos consolidados por la edificación, las distancias mínimas de los elementos publicitarios se corresponderán con las alineaciones establecidas en el Plan Municipal. En tramos urbanos no consolidados por la edificación, la distancia no podrá ser inferior a 5 metros.
- Siempre que sea posible se instalarán siguiendo las alineaciones oficiales.

**Determinaciones particulares para el Ámbito del Casco Histórico**

Con carácter general se estará a lo especificado en la normativa particular correspondiente. Se observará también lo siguiente:

La disposición de los rótulos y cartelería se atenderá a la composición general de la fachada y a los elementos de interés que puedan existir en ella, de modo que la situación de los rótulos no perjudique esa composición general, ni la percepción que de estos elementos se ha de tener desde el espacio público.

La colocación de carteles, placas, anuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos procurarán la adecuación en cada caso a las características del Casco Histórico y su integración armónica en el marco de la fachada. No se autorizarán iluminaciones parpadeantes ni deslumbrantes.

**En Suelo Urbanizable Delimitado:**

Hasta tanto no se lleve a cabo el desarrollo previsto por el Planeamiento en vigor para dicho tipo de suelo las instalaciones de publicidad podrán ser autorizadas en zonas colindantes a carreteras, siempre que se cuente con la oportuna autorización del organismo competente del que depende la carretera.

**En Suelo No Urbanizable o resto de suelo:**

No se autorizará la instalación de vallas publicitarias o similares, salvo que, en el caso de zonas colindantes con carreteras, tales elementos publicitarios hubieran sido autorizados previamente por el organismo del que aquellas dependan, en cuyo caso podrán autorizarse siempre que no sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, y resulten conformes con la legislación reguladora del patrimonio natural y la biodiversidad o cualquier otra que resulte de aplicación, en especial lo que se establezca en la normativa particular del suelo no urbanizable.

Con todo, en los tramos urbanos de la red arterial, sólo podrá instalarse publicidad a una distancia mínima de 15 metros desde la arista exterior de la carretera.

**3. Condiciones de los elementos de publicidad****Con carácter general:**

Todos los elementos que integran la instalación publicitaria deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad, calidad y ornato.

Las instalaciones publicitarias que utilicen cualquier sistema de alumbrado o iluminación, deberán cumplir las condiciones de limitación de la contaminación lumínica y de eficiencia

energética establecidas por la legislación vigente o la ordenanza Municipal que se redacte al efecto.

#### **4. Vallas y carteleras**

Se considerará valla publicitaria o cartelera, aquella instalación estática, susceptible de contener en su interior, elementos que hagan posible la exhibición de mensajes de contenido fijo o variable.

Por razones de protección del entorno urbano, las dimensiones de los cercos, ya se trate de vallas individuales o de varias agrupadas, deberán ajustarse a las siguientes medidas: límite máximo de 48 m<sup>2</sup>. En suelo clasificado por el Plan Municipal como urbano, la altura no podrá exceder de la prevista por el PGM para la edificación en dicha ubicación y colindantes, y como máxima 8,50 metros sobre rasante de terreno, incluido el soporte, cuando la distancia a carretera, sea de 15 metros lineales.

En suelo urbano consolidado por la edificación, con alineaciones definidas por el Plan Municipal, la altura no podrá exceder de la prevista por el PGM para la edificación en dicha ubicación y colindantes, y como máxima sobre rasante del terreno será de 6 metros.

Instalación de carteleras en cerramientos de solares, vallados de obras o locales comerciales, se ajustará a las siguientes condiciones:

La cartelera no podrá sustituir en ningún caso al vallado obligatorio del solar.

La cartelera o valla se instalará ajustándose a la alineación del solar o su cerramiento siempre que sean coincidentes con las alineaciones del Plan Municipal: En todo caso, deberá ajustarse, siempre, a esta última, salvo en edificios fuera de ordenación.

Excepcionalmente, con causa justificada, se podrá autorizar la instalación en el interior de solares o terrenos, respetando las condiciones que con carácter general se establecen para las vallas o carteleras.

#### **5. Rótulos**

Se consideran rótulos los anuncios fijos o móviles que tienen por objeto denominar o transmitir la identificación de locales de negocio, actividades profesionales o comerciales o hacer publicidad de los mismos.

Se permiten en planta baja. En planta primera serán autorizables previa motivación. En el resto de plantas superiores sólo serán autorizados cuando el edificio se dedique con carácter exclusivo a uso comercial.

Se adosarán a fachada, permitiéndose un vuelo máximo de 10 centímetros para rótulos y 50 centímetros para banderolas.

Los rótulos luminosos o en bandera, deberán quedar a una altura mínima de 3,00 metros de la rasante de la acera cumpliendo en todo caso la normativa relativa a prevención de la contaminación lumínica y eficiencia energética.

No se permitirá ningún elemento de publicidad en la coronación de los edificios. Se permite en planta baja, placas de 25 cms., de dimensión máxima situadas junto a las puertas de acceso.

#### **6. Totems**

En suelo calificado como industrial por el PGM se permiten los "Totems" con el anagrama de la empresa situados en los espacios libres privados y de altura inferior a la máxima del edificio.

#### **7. Requisitos para la solicitud de la licencia**

A la solicitud de licencia se acompañará la siguiente documentación:

- Plano de situación.
- Proyecto técnico idóneo con memoria descriptiva de la instalación cuando se disponga una estructura o instalaciones de cualquier tipo.

**Normativa Urbanística**

- Fotografía de emplazamiento.
- Si el elemento de publicidad es autorizable, solución gráfica con fotomontaje, infografía o perspectiva del mismo a tamaño adecuado.
- En el resto de las instalaciones se exigirá en cualquier caso certificado de técnico que asegure que la ejecución y mantenimiento de la instalación se lleve a cabo mediante las adecuadas condiciones de estabilidad, seguridad, ornato, y conservación.

## **TITULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

---

### **CAPÍTULO 1. MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL**

#### **Artículo 132. Medios de intervención administrativa municipal**

1. El Ayuntamiento podrá intervenir la actuación urbanística y ambiental de los ciudadanos a través de los siguientes medios:
  - a) Sometimiento a previa licencia.
  - b) Sometimiento a comunicación previa o declaración responsable.
2. Las licencias son autorizaciones de carácter reglado cuyo otorgamiento es preciso obtener con carácter previo a la realización de cualquier acto de edificación y uso del suelo y subsuelo que no se encuentre sujeto al régimen de comunicación previa. Comprenden los siguientes tipos:
  - a) Licencia urbanística
  - b) Licencia ambiental
  - c) Licencia de ocupación.
  - d) Licencia de instalación
  - e) Cualquier otra que el Ayuntamiento establezca para finalidades diferentes a las indicadas, de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y normativa urbanística aplicable.
3. Las actuaciones no sujetas al régimen de licencia previa se encuentran sometidas, según los casos, al régimen de declaración responsable o de comunicación en los términos previstos en estas normas urbanísticas.

#### **Artículo 133. Información urbanística**

1. De acuerdo con el derecho reconocido a favor de todos los ciudadanos en los artículos 5.c) y d) del TRLSRU de 2015 y artículo 11.k) de la LOTUR se otorgará el derecho de información urbanística a todos los ciudadanos, sin necesidad de acreditar la condición de interesado.
2. Se podrán formular consultas relativas al régimen y las condiciones urbanísticas de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, debiendo ser informadas de forma completa y por escrito.
3. La consulta será informada en el plazo de 1 mes. El procedimiento se iniciará, previo abono de las tasas municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud normalizada que deberá contener Plano de situación y/o referencia catastral.
4. La contestación de la consulta no exime de la correspondiente intervención administrativa en la modalidad que proceda o, en su caso, del deber de obtener la licencia urbanística.
5. La información urbanística facilitada por el Ayuntamiento en contestación a una consulta tiene, únicamente, carácter informativo, salvo supuestos específicos establecidos en la legislación urbanística.
6. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.
7. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.

## **CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA**

### **Artículo 134. Actos sujetos a licencia urbanística**

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la legislación de ordenación del territorio y urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo y subsuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, excepto aquellos que estén sometidos al régimen de declaración responsable o comunicación por la normativa estatal o autonómica o por las presentes normas urbanísticas.
2. En particular, quedan sujetos, los siguientes:
  - a) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo
  - b) La extracción de áridos y la explotación de canteras
  - c) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente
  - d) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación
  - e) El cerramiento o cercado de terrenos y solares
  - f) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación o compensación
  - g) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta
  - h) La modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes
  - i) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación integral de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino
  - j) Obras que requieran dirección facultativa y proyecto
  - k) La demolición o derribo de las construcciones y los edificios
  - l) Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones
  - m) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general
  - n) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones
  - o) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes
  - p) La instalación de invernaderos o instalaciones similares
  - q) Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen por particulares en terrenos de dominio público
  - r) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública
  - s) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares
  - t) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional conforme a la regulación establecida para el suelo urbanizable.
  - u) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU) en sus mismos términos, así como la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración

**Normativa Urbanística**

de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 26 del TRLSyRU

**Artículo 135. Clasificación de las licencias urbanísticas**

Las licencias urbanísticas se clasifican en las siguientes categorías:

- Licencia de obra mayor de nueva planta, ampliación y/o rehabilitación integral
- Licencia de obra para reforma de edificación existente
- Licencia de obra menor con dirección facultativa y proyecto
- Licencia de obra para derribo de edificación existente
- Licencia de obra para movimientos de tierras
- Licencia de obra para instalación y funcionamiento de grúas
- Licencia de primera ocupación
- Licencia de parcelación
- Licencia de obras de urbanización
- Licencia para ocupación de la vía pública

**Artículo 136. Licencia de obra mayor de nueva planta, ampliación y/o rehabilitación integral**

1. Están sujetas a licencia las obras de nueva planta y ampliaciones de edificaciones existentes o rehabilitación integral de las mismas, teniendo por finalidad autorizar la construcción de obras de nueva planta o de ampliación en superficie, volumen o altura de edificaciones existentes o rehabilitación integral (no parcial) de edificaciones existentes en el término municipal de Calahorra.
2. Documentación a aportar:
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
  - Proyecto o documentación técnica visada en formato digital y en papel (opcional) de Proyecto básico y/o de ejecución redactado por facultativo competente, y visado por el colegio profesional correspondiente, en su caso, que contenga:
    - Memoria descriptiva **y justificativa, que contenga agentes que intervienen**, antecedentes y condicionantes de partida, descripción del proyecto, prestaciones del edificio. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas
    - Justificación urbanística incluyendo un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto, según los módulos de valoración resultantes, etc. Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento
    - Memoria constructiva con descripción de las soluciones adoptadas
    - **Cumplimiento del CTE**
    - Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes
    - Información geotécnica
    - Cálculo de la estructura
    - Protección contra el incendio
    - Instalaciones del edificio

**Normativa Urbanística**

- Eficiencia energética
- Análisis del impacto ambiental (no se trata del estudio de impacto ambiental recogido por la Ley 6/2017).
- Plan de control de calidad
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
- Planos:
  1. Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.
  2. Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.
  3. Levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación para edificaciones de nueva planta; y cédula urbanística, para ampliaciones de edificaciones existentes, ambas con determinación de sus coordenadas U.T.M.
- Pliego de condiciones
- Mediciones y Presupuesto
- Previsiones de plazo de ejecución de la obra
- Anexo de infraestructuras comunes de telecomunicaciones
- Hoja de encargo de dirección facultativa visado por el colegio profesional correspondiente
- Cuestionarios de estadística de edificación y vivienda
- Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la construcción de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas
- En caso de edificios catalogados, documentación que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural, si procediera
- En Zona Arqueológica, cuando implique movimiento de tierras, informe del Servicio de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, si procediera
- En caso de obligación de urbanización de terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el PGM, deberá ofrecerse la cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes, de la superficie afectada, conforme determina la legislación urbanística autonómica, aportando planos acotados sobre la cartografía municipal de la parcela afectada y depósito de fianza como garantía de la correcta ejecución de la urbanización
- En caso de ejecución simultánea de edificación y urbanización, aportar compromiso de no utilizar la construcción hasta no concluir la urbanización, si procede
- Depósito de fianza correspondiente en caso de obras de ocupación y afección de la vía pública
- Para el caso de necesitar la instalación de andamio, y éste no se hubiera contemplado en el proyecto, se incluirá, además, la documentación indiciada en la Instrucción Técnica (IT) Obra menor con proyecto y dirección facultativa
- Para la construcción de edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica estable-

**Normativa Urbanística**

cidos en el R.D. 1367/2007 o normativa de aplicación. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica

**3. Observaciones:**

- a) Si para la ejecución de las obras fuese necesario ocupar la vía pública, con o sin corte de calle se deberá solicitar los permisos municipales correspondientes en Policía Local.
- b) Si se solicitara licencia de obras para realizar una actividad, deberá solicitar la licencia ambiental en el mismo momento, dando lugar la licencia de obras y ambiental a un único expediente conjunto, según lo dispuesto en la Ley de Protección de Medio Ambiente de La Rioja y aunque se trate de obras sujetas al régimen de comunicación.

**Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente**

1. Se requerirá licencia para las obras de reforma de edificios que afecten a su distribución interior, estructura, conductos generales y/o condiciones generales de seguridad contra incendios así como para autorizar la ejecución de obras de reforma o rehabilitación parcial de edificaciones existentes en el término municipal de Calahorra.
2. Documentación a aportar:
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
  - Proyecto o documentación técnica en formato electrónico y en papel (opcional) de Proyecto básico y/o de ejecución redactado por facultativo competente, en su caso, que contenga la siguiente documentación o la debida justificación de su innecesidad, de acuerdo con la legislación vigente:
    - Memoria descriptiva y justificativa, que contenga agentes que intervienen, antecedentes y condicionantes de partida, descripción del proyecto, prestaciones del edificio. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas
    - Justificación urbanística incluyendo un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto, según los módulos de valoración resultantes, etc. Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento
    - Memoria constructiva con descripción de las soluciones adoptadas
    - Cumplimiento del CTE
    - Cálculo de la estructura
    - Protección contra el incendio
    - Instalaciones del edificio
    - Eficiencia energética
    - Medidas correctoras ambientales necesarias para la ejecución de la obra
    - Plan de control de calidad
    - Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso
    - Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
    - Planos:
      1. Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la

**Normativa Urbanística**

definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

2. Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.
  - Pliego de condiciones
  - Mediciones y Presupuesto
  - Anexo de infraestructuras comunes de telecomunicaciones
  - Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes
  - Previsiones de plazo de ejecución de la obra
- Hoja de encargo de dirección facultativa
- La anterior documentación estará visada por el colegio profesional correspondiente, cuando las obras de reforma proyectadas alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio
- Cuestionarios de estadística de edificación y vivienda
- Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas
- En edificios catalogados, se requerirá la documentación precisa que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural
- En Zona Arqueológica, cuando implique movimiento de tierras, informe del Servicio de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, si fuera procedente
- Para el caso de necesitar la instalación de andamio, y éste no se hubiera contemplado en el proyecto, se incluirá, además, la documentación iniciada en la Instrucción Técnica (IT) Obra menor con proyecto y dirección facultativa
- Depósito de fianza en caso de ocupación y afección de la vía pública, si procediera
- Para la reforma de edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007 o normativa de aplicación. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica

### 3. Observaciones:

- a) Si para la ejecución de las obras fuese necesario ocupar la vía pública, con o sin corte de calle se deberá solicitar los permisos municipales correspondientes en Policía Local.
- b) Si se solicitara licencia de obras para realizar una actividad, deberá solicitar la licencia de dicha actividad en el mismo momento, dando lugar la licencia de obra y actividad a un único expediente conjunto, según lo dispuesto en la Ley de Protección de Medio Ambiente de La Rioja y aunque se trate de obras sujetas al régimen de comunicación.

### **Artículo 138. Licencia de obra menor con dirección facultativa y proyecto.**

1. Se sujetan a licencia las siguientes obras menores que requieren dirección facultativa y proyecto, siendo todas aquellas que a pesar de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, afectan a elementos estructurales e instalaciones:
  - Edificaciones vinculadas a la tradición de la horticultura para guarda de aperos y disfrute de las fincas "**Casetas rurales**"
  - Construcciones de quioscos para exposición y venta
  - Instalación de marquesinas para comercio
  - Construcción de pozos y fosas sépticas, salvo que por su escasa entidad los servicios técnicos municipales lo consideren innecesarios (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto)
  - Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción
  - Acodalamiento de fachadas
  - Modificación de balcones, repisas, elementos salientes
  - En edificios colectivos, los que supongan cambio de ubicación o aumento de número de elementos de fontanería (fregaderos, baños.....)
  - Instalaciones de ventilación artificial en locales comerciales
  - Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios: Cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada

#### *Interpretación Nº 2 del PGM.*

*"Cuando sólo se pretenda una sustitución de las carpinterías existentes por otras semejantes en cuanto a dimensiones, composición, sistemas de apertura y color, de forma que no se produzca una alteración del aspecto general de la fachada del edificio, el trámite a seguir será mediante una comunicación de la obra, según el modelo de solicitud 1500 y la documentación a presentar será la que se indica en el artículo 178 de la Normativa Urbanística del PGM, en la que la fotografía del estado anterior a la ejecución de la obra deberá dejar claramente patente que no se producen cambios en cuanto a las dimensiones, composición, sistemas de apertura y color de esa carpintería y de forma que no se produce una alteración del aspecto general de la fachada del edificio."*

#### **2. Documentación a aportar:**

- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
- Proyecto o documentación técnica en formato electrónico y en papel (opcional) de Proyecto básico y/o de ejecución redactado por facultativo competente, en su caso
- Hoja de encargo de dirección facultativa
- En edificios catalogados se requerirá la documentación precisa que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural
- En el caso de obras de ocupación y afección de la vía pública se deberá depositar la fianza correspondiente según la ordenanza fiscal
- Para la instalación de andamio: Además de la documentación mencionada anteriormente, se deberá aportar lo siguiente:
  - Plazo estimado de permanencia de la instalación
  - En el caso de que no se solicite conjuntamente con la licencia de obras menores datos identificativos de la misma (número de expediente o similar)
  - Una vez colocado el andamio deberá aportarse certificado final de seguridad y estabilidad de la instalación suscrito por director de obra, y ello referido tanto a la obra como a la afección de la instalación a los peatones y otros

**Normativa Urbanística**

- Dicho certificado deberá presentarse dentro del plazo de los 7 días siguientes a la finalización del montaje, requisito éste que condiciona la eficacia de la licencia concedida e impide en consecuencia la puesta en uso del andamio hasta su presentación ante la Administración y aceptación por ésta
- Para casetas rurales, pozos o cualquier otra construcción en Suelo No Urbanizable: Además de la documentación mencionada anteriormente, el titular de la finca deberá aportar lo siguiente:
  - Compromiso previo al inicio de la obra, suscrito por el titular del terreno, asumiendo la obligación de vincular registralmente la superficie de terreno afectado con la condición de "inseparable" de la nueva construcción, en tanto subsista ésta, manteniendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad y superficie que se puedan realizar
- Para edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007 o normativa de aplicación. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica

**3. Observaciones:**

- Si al hacer las obras se ocupara la vía pública, se deberá aportar plano de la superficie a ocupar.
- Si se solicitara licencia de obras por reformas para realizar una actividad, deberá solicitar la licencia de dicha actividad en el mismo momento.
- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala aumente, a juicio del Ayuntamiento, se considerarán como obras de reforma o nueva planta. Igualmente se dará esta consideración a las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
- Casetas rurales: La primera utilización de las casetas rurales requiere licencia de primera ocupación previa.

**Artículo 139. Licencia de obra para derribo de edificación existente**

1. Estarán sujetas a licencia las obras que supongan el derribo o demolición de cualquier edificación existente, con la finalidad de autorizar la demolición o derribo de todo tipo de construcciones.
2. Documentación a aportar:
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
  - Proyecto en formato digital y papel (opcional) redactado por facultativo competente, y visado por el colegio profesional correspondiente, que contenga, como mínimo, los siguientes documentos:
    - Plano de emplazamiento a escala 1/500
    - Croquis de plantas, alzados y secciones
    - Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y predios vecinos
    - Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa competente, en la que haya un

**Normativa Urbanística**

técnico titulado que cuida de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa

- Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico-artístico o tradicional
- Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes
- Descripción del vallado que se realizará en la parcela resultante conforme a las condiciones de vallado de solares contenida en el presente PGM
- Descripción del tratamiento de protección previsto para sanear o proteger las medianeras vistas de los edificios contiguos
- Referencia catastral del inmueble
- Pliego de condiciones
- Mediciones y Presupuesto
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
- Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes
- Cuestionarios de estadística

### 3. Observaciones:

- a) Si existieran ejemplares arbóreos en el entorno de las edificaciones a derribar y/o dentro de la parcela donde se encuentren las mismas, deberá notificarse dicha circunstancia a los Servicios Técnicos Municipales, quedando prohibido la tala o trasplante de los mismos, hasta la obtención de la correspondiente autorización municipal.
- b) En Zona arqueológica, cuando implique movimiento de tierras, se requerirá informe favorable del Servicio de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja.
- c) En el caso de obras de ocupación y afección de la vía pública como maquinaria, etc. se deberá depositar la fianza correspondiente según la ordenanza fiscal.
- d) En Edificios catalogados se requerirá la documentación precisa que determine la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico.
- e) Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y, a ser posible, fotografías del edificio antes de su demolición.
- f) Cuando se trate de órdenes de ejecución o declaraciones de ruina emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a los efectos de presentación de documentos.
- g) **Derribourgente:** cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición de la misma previa comunicación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.
- h) Apeos de fincas contiguas: si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apear las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El

**Normativa Urbanística**

técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia correspondiente.

- i) Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precise investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

**Artículo 140. Licencia de obra para movimiento de tierras**

1. Se requerirá licencia para movimiento de tierras entendiendo por tal el conjunto de actuaciones a realizar en la preparación de un terreno para la ejecución de una obra.
2. Documentación a aportar:
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
  - Hoja de encargo de dirección facultativa visada por colegio profesional correspondiente, en su caso
  - Análisis geotécnico del terreno o solar
  - Memoria técnica en formato digital y papel (opcional) redactada por facultativo competente, y visado por el colegio profesional correspondiente, en su caso, que contenga, como mínimo, los siguientes documentos:
    - Plano de emplazamiento a escala 1/2000
    - Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén
    - Plano de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas
    - Memoria explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y predios vecinos
    - Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuida de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa
    - Referencia catastral de las parcelas
    - Pliego de condiciones
    - Mediciones y Presupuesto
    - Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso
    - Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
    - Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes
  - Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes
  - Depósito de fianza/aval por circulación de vehículos pesados por caminos rurales de titularidad municipal

**Normativa Urbanística**

- Si existieran ejemplares arbóreos en el entorno de las obras o dentro de la parcela donde se encuentren las mismas, deberá notificarse dicha circunstancia a los Servicios Técnicos Municipales, quedando prohibido la tala o trasplante de los mismos, hasta la obtención de la correspondiente autorización municipal
- En Zona arqueológica informe favorable de la Dirección General de Cultura (Servicio de Arqueología) del Gobierno de La Rioja
- Autorizaciones o permisos preceptivos de otros organismos y administraciones

**Artículo 141. Licencia de instalación y funcionamiento de grúas**

1. Será necesaria licencia de obras para la instalación y funcionamiento de grúa, debiendo presentarse la documentación precisa.
2. Documentación a aportar:
  - Indicación de la obra con licencia municipal concedida para la que se solicita licencia para grúa
  - Documento con el presupuesto detallado de la instalación de la grúa
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
  - Proyecto en formato digital y papel (opcional) de instalación de grúa torre desmontable de uso temporal que contendrá:
    - Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará, asimismo, el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación
    - Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar
    - Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes
    - En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en lo que es referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.
  - Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 150.000 euros, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre, igual y simultáneamente, los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa
  - Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean

**Normativa Urbanística**

- Documento expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.
  - Fecha de montaje prevista y fecha de desmontaje aproximada
  - En el caso de obras de ocupación y afección de la vía pública se deberá depositar la fianza correspondiente según la ordenanza fiscal
  - Si al instalar la grúa se ocupará la vía pública se devengará la tasa correspondiente
3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia, salvo que se haya advertido de la asiduidad de desplazamiento de la grúa dentro de la obra y se haya indicado debidamente las posiciones más favorables en cuanto al área de barrido.

**Artículo 142. Licencia de primera ocupación**

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto verificar, en orden a autorizar la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones, que éstas han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentren debidamente terminadas y aptas según las exigencias urbanísticas de su destino específico.
2. La licencia de primera ocupación constituye un requisito legal para la contratación definitiva de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones en los términos establecidos por la legislación aplicable.
3. Están sujetas a licencia de ocupación:
  - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y de reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos
  - b) La primera utilización de las casetas rurales
4. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
  - Certificación Final de Obras de la Dirección Facultativa cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa, que contenga la siguiente documentación y visado por el colegio profesional correspondiente, que contenga:
    - Liquidación económica de obra visado por el colegio profesional correspondiente y abono de las tasas municipales por licencia
    - Fotocopia del impreso 902 de Alta en Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la Delegación de Hacienda
    - Informe favorable de la empresa concesionaria de verificación de acometida de abastecimiento de agua, saneamiento y cuarto de contadores o fotocopia de Boletines de Instalaciones interiores de suministro de agua debidamente diligenciadas por la Consejería de Industria y fotocopia de cédula de habitabilidad o calificación definitiva de VPO
    - Conforme a la Normativa aplicable en materia de Telecomunicaciones, en edificios de más de 20 viviendas deberá aportar un Certificado de Fin de Obra, firmado por el Ingeniero o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones que haya actuado como Director de las Obras y visado por el Colegio Oficial

**Normativa Urbanística**

- correspondiente, de las infraestructuras comunes de telecomunicación. El certificado irá acompañado por un Boletín de Instalación firmado por la empresa instaladora encargada de ejecutar la citada instalación y por un Protocolo de pruebas que refleje que se cumple lo dispuesto en el Proyecto Técnico. El Certificado Final de Obra y el Protocolo deberá estar sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicación
- En edificios de menos de 20 viviendas deberá aportar Boletín de Instalación de las infraestructuras comunes de telecomunicación firmado por la empresa instaladora encargada de ejecutar la instalación y protocolo de pruebas que refleje que se cumple lo dispuesto en el proyecto técnico debidamente sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicación correspondiente
  - Libro del edificio según Decreto 38/2004, de 2 de julio
  - Demás documentación específica que se requiera en la licencia de obra otorgada
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación
5. Queda prohibido, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtenga la licencia de primera ocupación o la ocupación de la misma en caso de que la vivienda sea para uso propio del promotor.
6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

**Artículo 143. Licencia de parcelación**

1. Se consideran actos de parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.
2. Se concederá licencia de parcelación de una finca cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, edificabilidad máxima y distancias a linderos.
3. Dicha autorización no supondrá un incremento de los derechos establecidos o una disminución de las cargas urbanísticas que la finca tuviera previamente a la parcelación, en contra del interés general.
4. Con la solicitud de licencia de parcelación, se acompañarán los siguientes documentos:
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
  - Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación, con descripción de la parcela o finca matriz a parcelar (con ubicación, referencia catastral, características geométricas, superficie, linderos, cargas y cuota de participación de proindiviso, en su caso) y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, describiendo las parcelas resultantes, con expresión de su ubicación, referencia catastral, características geométricas, superficies, linderos, cargas y cuota de participación de proindiviso, en su caso. En el caso de parcelas o fincas edificadas deberá justificarse en la memoria que se cumple con lo establecido en el apartado 2 del presente artículo
  - Plano de situación a escala no inferior a 1/2000 tanto de la parcela o finca matriz como de las parcelas resultantes
  - Plano topográfico de información a escala 1/500, en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes

- Plano de parcelación acotado a la misma escala
- Nota simple del Registro de la Propiedad de la finca matriz

#### **Artículo 144. Licencia de obras de urbanización**

1. Se requerirá licencia para las obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiera la consideración de solar. Se consideran como tales las de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica alumbrado público, jardinería y otras análogas.
2. Las licencias de obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un Proyecto de Urbanización, así como las de mera conservación y mantenimiento, previa presentación de la documentación que permita conocer el detalle de las obras a realizar, se tramitarán conforme a lo establecido para las licencias para otras actuaciones urbanísticas.

Se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2000
- b) Proyecto técnico constructivo en formato digital y papel (opcional) integrado por:
  - Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados
  - Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el PGM en el que estén incluidas
  - Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución
  - Plano de perfiles de los terrenos
  - Planos acotados y detallados de las obras y servicios
  - Presupuesto de las obras y de las instalaciones, con resumen general y Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total
- c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que, en ningún caso, será inferior al 100% del importe estimado de las mismas. Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y, como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos

#### **Artículo 145. Licencia para ocupación de la vía pública**

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

#### **Artículo 146. Ejecución de obras por fases autónomas**

1. El titular de la licencia urbanística, bien durante la tramitación del expediente de concesión de licencia o tras la concesión de la misma, podrá proponer la ejecución de la misma en diversas fases autónomas. Esta ejecución por fases se admitirá siempre que éstas resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
2. Cuando la determinación de las fases de ejecución se apruebe con el proyecto básico, la licencia incluirá en su condicionado dichas fases, indicando los plazos para la presen-

tación de los sucesivos proyectos de ejecución de cada una de ellas. El plazo de presentación del proyecto de ejecución de una fase no excederá de seis meses una vez finalizadas las obras de la fase anterior.

#### **Artículo 147. Actos no sujetos a licencia municipal previa**

No se exigirá licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación y/o compensación.
- La demolición de construcciones declaradas en ruina y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
- Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
- Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de Calahorra, en cuyo caso el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.
- Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no estarán sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local o legislación que le sustituya, ni por consiguiente el abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares.
- La implantación de actividades de comercio minorista que no se encuentren incluidas en el Anexo III del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, siempre que las obras de implantación no supongan modificación estructural.
- La apertura de actividades que requieran de previa obtención de licencia ambiental y obras, en su caso.

### **CAPÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 148. Objeto, contenido y efectos**

1. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, en el presente planeamiento y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso, facultando a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, no pudiendo justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
2. Asimismo, las licencias se conceden con estricta sujeción al proyecto aprobado y conforme a las condiciones específicas que se establezcan en la misma, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

### **Artículo 149. Vigencia**

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

### **Artículo 150. Caducidad y suspensión de las licencias**

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

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

### **Artículo 151. Revisión de licencias**

1. Las licencias, órdenes de ejecución o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
2. La Consejería competente en materia de urbanismo, dentro de los plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local.
3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

## **CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **Artículo 152. Solicitud de licencia**

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará a instancia de parte, mediante la presentación de la correspondiente petición por escrito según modelo que indique el Ayuntamiento y que se encuentra en la página web municipal, debidamente cumplimentado, conteniendo los datos exigidos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas para la iniciación de los procedimientos administrativos y acompañado de la documentación general y específica para cada tipo de licencia, que se indicará en el impreso facilitado por el Ayuntamiento. La documentación requerida podrá ser presentada por vía electrónica.
2. En los supuestos de depósito previo de los tributos, cuando así esté establecido en las ordenanzas fiscales reguladoras de las correspondientes tasas y/o impuestos, en su caso, se verificará que se han satisfecho los mismos a fin de poder iniciar el procedimiento de otorgamiento de las licencias.
3. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnico competente, redactado de acuerdo con el planeamiento vigente y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando proceda de conformidad con la normativa vigente y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.
4. A los efectos de cómputo de plazos, se entenderá debidamente iniciado el procedimiento cuando tenga lugar la presentación de la petición en los términos establecidos legalmente, pudiendo además, estar acompañada de todos los documentos que se detallan en estas Normas para cada clase de licencia.

### **Artículo 153. Subsanación y mejora de la solicitud**

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

#### **Artículo 154. Instrucción del procedimiento e informes**

1. Una vez completada la documentación, se procederá a solicitar simultáneamente por una sola vez todos los informes que resulten necesarios tanto de los distintos departamentos municipales, como de otras Administraciones Públicas, iniciándose el cómputo del plazo para notificar la resolución expresa.
2. En aquellos expedientes en que deban emitir informe o hayan de intervenir otras administraciones, y la resolución final corresponda a la entidad local, esta recabará de aquellas la realización de las actuaciones pertinentes conforme a la competencia que tuvieran atribuida.
3. Cuando el informe deba ser emitido por la Administración de la Comunidad Autónoma, el plazo para su emisión será de diez días, sin perjuicio del que se exija en la legislación sectorial. Si no se emitiese, se entenderá que es favorable.

#### **Artículo 155. Requerimiento para subsanación de deficiencias**

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

#### **Artículo 156. Resolución del procedimiento**

1. Los servicios municipales emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta de resolución en alguno de los siguientes sentidos:
  - a) Otorgamiento, indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
  - b) Denegación, motivando debidamente las razones de la misma.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en la legislación urbanística aplicable para cada tipo de procedimiento.

#### **Artículo 157. Otorgamiento de licencias**

1. La competencia para otorgarlas corresponde al Alcalde, a no ser que la legislación sectorial, acuerdos de delegación o las ordenanzas locales la atribuyan a otro órgano.
2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas Urbanísticas.
  - d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, sin perjuicio de la obtención por el interesado, previamente al inicio de las obras de las restantes

**Normativa Urbanística**

- autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.
  4. Independientemente de la fuente generadora de ruido, si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, salvo en casos de interés público de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo 20 de la Ley 37/2003.

**Artículo 158. Obligaciones del titular de la licencia**

El titular de la licencia de obras está obligado, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

- a) Instalar, previamente al comienzo de las obras, un documento o distintivo acreditativo de la concesión de la licencia municipal de obras con el contenido que determine el propio Ayuntamiento.
- b) Adoptar las medidas precautorias de rigor, cumpliéndose la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene, debiéndose colocar una red de protección a medida que se eleve el edificio.
- c) En tanto duren las obras se deberá realizar el vallado de terreno en toda la longitud que de frente a la vía pública, con alineación paralela a la línea de fachada y a 15 cm. de ésta, teniendo una altura mínima de 2,00 m., pudiendo ser de fábrica de ladrillo o similar, quedando pintado de color blanco, manteniendo asimismo en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
- d) Realizar un pasaje de protección bajo el techo de planta primera, construido con entablonado tupido de anchura mínima 2,00 m. desde la línea de fachada, llevando como remate superior otro entablonado tupido con inclinación de 45º con la horizontal y de altura mínima 1,50 m. colocando un pasamanos que podrá ser móvil para permitir la entrada y salida de vehículos de la obra, que impida a los transeúntes que esté bajo el entablonado salir al exterior del mismo y que siempre que sobresalgan de la calzada deberá estar señalizado y con luces rojas.
- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- f) Reponer a su costa todo desperfecto ocasionado en la vía pública como consecuencia de las obras cuya licencia se concede e indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos, así como reponer el arbolado dañado.
- g) Dar cuenta al Ayuntamiento, mediante actuación comunicada de la transmisión de la licencia. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se

**Normativa Urbanística**

deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

- h) Ejecutar las obras autorizadas por la licencia con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, ni normativa urbanística aplicable, se adapten a las necesidades del momento, y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras, se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.
- i) Solicitar previamente, para el supuesto de que se precise instalar grúas en el solar objeto de la edificación, la correspondiente licencia en la forma general establecida.
- j) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- k) La instalación de agua potable a los edificios, podrá realizarse indistintamente por medio de "batería de contadores divisionarios" ó "contador general", para lo cual deberá tener en cuenta el Reglamento del Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento del Ayuntamiento de Calahorra y anexos técnicos del 7 de octubre de 2009 (BOR nº125), y Código Técnico de la Edificación CTE.
  - La instalación de contadores en batería se hará mediante aparatos fabricados para ello, los cuales serán de hierro fundido y hierro dulce, galvanizados después de haber sido construidos.
  - En los casos en que se instalen grupos de sobre elevación de acuerdo con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4, será obligatoria la instalación de un contador general antes de la entrada al depósito regulador, para aquellos servicios afectados por este sistema. Los locales situados en los bajos de los edificios, dispondrán de su propio contador individual, realizándose la derivación antes del contador general.
  - El servicio de Aguas Municipalizado podrá suministrar la presión disponible en cualquier punto de la red general a los promotores o profesionales que así lo soliciten.
  - La cámara o armarios donde irá alojado el contador general tendrá las dimensiones mínimas expresadas en el Reglamento del Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento del Ayuntamiento de Calahorra y anexos técnicos del 7 de octubre de 2009 (B.O.R. nº125), y Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4.
  - Los alojamientos de las baterías de los contadores divisionarios, tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Altura 2 mtrs., frente 0,80 mtrs., a partir del punto más saliente de la batería con los contadores instalados, y 0,40 mtrs. a cada uno de los contadores de la batería, además de reunir los requisitos señalados en el Reglamento del Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento del Ayuntamiento de Calahorra y anexos técnicos del 7 de octubre de 2009 (B.O.R. nº125), y Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4.
  - Todos los cuartos de contadores dispondrán de una puerta de acceso con cerradura normalizada por el Servicio de Aguas.
  - Las presentes condiciones se aplicarán sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento del Ayuntamiento de Calahorra y anexos técnicos del 7 de octubre de 2009 (B.O.R. nº125), Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS4 y las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.
- l) Deberá resolverse de forma conjunta o separativa la red de evacuación de aguas pluviales y residuales, según el caso, debiendo realizarse el entronque mediante pozo normalizado con tapa, siendo el punto de unión con la red de saneamiento el que indique la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento.

**Normativa Urbanística**

- m) En caso de presentar el nuevo edificio medianerías al descubierto, deberá, como mínimo, revocarse con mortero de cemento hidrofugado y posterior pintura en colores similares a los de la fachada principal.
- n) Se deberá dotar a cada local de planta baja de una chimenea de evacuación de humos y olores que rematará 1,00 m. por encima de la cumbrera del edificio o de los colindantes que fuesen más altos. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE DB-HS3.
- o) No podrán iniciarse las obras sin que previamente se presente Informe favorable del Servicio de Arqueología del Gobierno de La Rioja, cuando fuera exigible conforme al planeamiento y normativa aplicables.
- p) Una vez finalizadas las obras, deberá solicitar de este Excmo. Ayuntamiento licencia de ocupación de las mismas sin cuyo requisito no se podrán conceder los servicios al mismo.

**Artículo 159. Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación**

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:
  - a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente instrumento de equidistribución.
  - b) Que se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para equipamientos públicos y espacios libres de uso y dominio público.
  - c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
  - d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
  - e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en cuantía suficiente para, garantizar la ejecución de las obras de la urbanización correspondiente, según lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión.
  - f) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.
2. La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, exigiéndose los mismos requisitos y certificados establecidos en el artículo anterior, así como obtenidos los enganches de las Compañías Suministradoras.
3. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá del siguiente modo en relación con la licencia de obras:
  - a) En los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos cuando le corresponda y una vez haya alcanzado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de equidistribución.
  - b) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán incluirse como anexo en el proyecto edificatorio.
  - c) Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considera previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

### **Artículo 160. Recepción de las obras de urbanización**

Ejecutadas las obras de urbanización conforme al proyecto de urbanización aprobado se procederá a la recepción de las obras de urbanización levantando el acta correspondiente, una vez solicitada la recepción por parte del promotor.

### **Artículo 161. Garantías en los proyectos de urbanización**

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

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

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

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

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

## **SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

### **Artículo 162. Definición de declaración responsable y supuestos**

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

2. Se deberá presentar declaración responsable en los siguientes supuestos:

- a) Declaración responsable de apertura tras la implantación de actividades sometidas a previa licencia ambiental, autorización ambiental integrada o evaluación de impacto ambiental.
- b) Declaración responsable de apertura en los casos previstos en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, o normativa que la sustituya, cuando la superficie útil de exposición y venta al público se igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- c) Declaración responsable de apertura de aquellas actividades, que de conformidad con el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, estarían sometidas a previa licencia ambiental, pero que por estar por debajo de determinados paráme-

**Normativa Urbanística**

tros predeterminados en una orden aprobada por el titular de la consejería competente en materia de medio ambiente se considere que pueden producir una escasa incidencia en el medio ambiente o en la salud de las personas.

- d) Declaración responsable de apertura de las explotaciones ganaderas extensivas, incluida la apicultura, que no incluyan edificaciones para el establecimiento temporal o continuado del ganado y cumplan con la normativa sectorial correspondiente.
- e) Declaración responsable de apertura de aquellas actividades que no encontrándose incluidas en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, tienen una escasa incidencia en el medio ambiente o en la salud de las personas por lo que no precisan tramitación previa de licencia ambiental.
- f) Declaración responsable de implantación de instalación de telecomunicaciones que están sometidas a su normativa sectorial.
- g) Declaración responsable de obras.

**Artículo 163. Contenido de la declaración responsable**

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

**Artículo 164. Presentación de la declaración responsable**

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

**Artículo 165. Efectos de la presentación de la declaración responsable**

1. La presentación de la declaración responsable en el registro general del Ayuntamiento de Calahorra, habilitará al declarante para el inicio y desarrollo de la actividad o servicio, así como la ejecución de la obra declarada, siempre que en la declaración consten todos los datos requeridos para la misma, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas el Ayuntamiento.
2. Los interesados podrán acompañar los elementos de juicio que estimen convenientes para precisar y completar los datos del modelo de declaración responsable, los cuales deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan.

**Normativa Urbanística**

3. La persona que realice la declaración se obliga a conservar la documentación justificativa de los elementos y requisitos declarados en el establecimiento en el que ejerza la actividad y a ponerla en su momento a disposición del Ayuntamiento si fuera requerida para llevar a cabo actuaciones de comprobación o inspección.
4. En el supuesto de que la declaración responsable se hubiera presentado sin hacer constar los datos requeridos, se solicitará su subsanación en la fase de comprobación por parte del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En este caso la eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta el momento en que queden subsanados los datos omitidos.
5. Si transcorre el plazo otorgado para la subsanación sin que ésta se haya producido, se dictará resolución por el órgano competente en la que se hará constar dicha circunstancia y se declarará la ineficacia de la declaración responsable y, en su caso, el cese en el ejercicio de la actividad.
6. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato o manifestación de la declaración responsable o su no presentación ante el Ayuntamiento determinará la imposibilidad de iniciar, desarrollar o ejecutar la actividad, servicio u obra desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.  
El Ayuntamiento, en tales supuestos, dictará resolución en la que declarará la concurrencia de las circunstancias indicadas y podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio, desarrollo o ejecución de la actividad, servicio u obra correspondiente, así como la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante el plazo de dos meses, salvo que normativa de orden superior disponga un plazo menor.
7. Cuando se presente declaración responsable con respecto al inicio o desarrollo de una actividad, o ejecución de obras o instalaciones excluidas del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, se dictará resolución motivada en la que se declarará la inadmisibilidad de dicha declaración responsable con el consiguiente pronunciamiento expreso sobre la imposibilidad de inicio del ejercicio del derecho o actividad o ejecución de obra sin la previa obtención de la preceptiva licencia.
8. En cualquier momento, tras la presentación de la declaración responsable, podrá requerirse al interesado que aporte al expediente administrativo o exhiba la documentación que haya declarado poseer así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la actividad o de las obras ligadas a la actividad.

**Artículo 166. Control de actividades sujetas a declaración responsable**

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

**SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA****Artículo 167. Definición de comunicación previa**

1. Es el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.
2. Se deberá presentar comunicación previa en el caso de transmisión de licencias urbanísticas o ambientales.

### **Artículo 168. Contenido y presentación de la comunicación**

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

### **Artículo 169. Tramitación conjunta**

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

### **Artículo 170. Error en la elección de las actuaciones**

1. Cuando alguna de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo no tuviera encaje específico en alguno de los supuestos establecidos en estas normas, se aplicará el procedimiento de concesión de licencia.
2. El error en que pueda incurrir el interesado a la hora de asignar la obra o actividad que pretende llevar a cabo en alguno de los regímenes de licencia, declaración responsable o comunicación no será obstáculo para su tramitación, siempre que de su contenido se deduzca su verdadero carácter. En tal caso, el Ayuntamiento lo tramitará, dándole al escrito en cuestión el carácter que le corresponda, lo que se notificará al interesado con expresión de los efectos derivados de tal circunstancia y de la documentación que, en su caso, sea precisa para continuar su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

## **SECCION TERCERA. CONTROL POSTERIOR.**

### **Artículo 171. Objeto y plazo del control posterior**

1. Las facultades de control del Ayuntamiento estarán constituidas por todas las actuaciones de los servicios municipales que se estimen convenientes para constatar los siguientes extremos:
  - a) La exactitud y precisión de los datos aportados en la declaración responsable o comunicación.
  - b) La veracidad de cualquier dato o manifestación que se incluya en una declaración responsable o comunicación.
  - c) La veracidad de cualquier documento que acredite los requisitos.

- d) La adecuación de la actividad efectivamente llevada a cabo a los datos aportados en la declaración responsable o comunicación.
2. El procedimiento de control posterior tendrá una duración máxima de tres meses.

**Artículo 172. Fases del procedimiento de control: comprobación e inspección**

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

**Artículo 173. Fase de comprobación**

1. En la fase de comprobación se procederá al examen documental tanto del contenido del documento de la propia declaración responsable, como de la documentación que la acompañe. Las deficiencias o incumplimientos de los requisitos documentales siempre tendrán el carácter de subsanables, salvo que la actividad declarada o la obra ejecutada no se encuentre entre los supuestos sujetos a declaración responsable o comunicación.
2. De la fase de comprobación podrán derivarse los siguientes resultados:
  - A) La actividad declarada o, en su caso, la obra ejecutada no se encuentra entre los supuestos sujetos a declaración responsable o comunicación. Previo informe técnico en el que se haga constar dicha circunstancia, se requerirá al interesado para que en plazo de diez días alegue y presente los documentos que estime oportunos, se dictará resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable o comunicación y concediendo plazo para la solicitud de la correspondiente licencia, al tiempo que se ordenará la suspensión cautelar de la actividad.
  - B) La documentación es jurídicamente correcta o se aprecian pequeñas deficiencias subsanables: se continuará con el procedimiento de control posterior a través de la fase de inspección.
  - C) La documentación es incorrecta: se concederá al interesado un plazo para subsanar las deficiencias o incumplimientos que será razonable y breve, a fin de minimizar el perjuicio. Se advertirá al interesado que, de no proceder a la subsanación de deficiencias o si éstas resultaran insubsanables, podrá dictarse resolución decretando la ineficacia de la declaración responsable o, en su caso, comunicación y ordenando el cierre definitivo del establecimiento.
3. A fin de agilizar el procedimiento, las deficiencias o requisitos subsanables se comunicarán, en la medida de lo posible, en el momento de realizar la inspección.

**Artículo 174. Fase de inspección**

1. Una vez comprobado que la declaración responsable o comunicación y su documentación se ajustan a la normativa, se procederá a verificar in situ la actividad o la obra, siempre que esté en funcionamiento o en ejecución, levantándose al efecto la correspondiente acta de inspección.
2. Las inspecciones, durante el desarrollo de la actividad, podrán ser iniciadas bien de oficio por parte de los servicios municipales competentes, bien previa denuncia formulada por tercero, con el objeto de comprobar la veracidad de los hechos denunciados.

**Normativa Urbanística**

3. De la actuación de inspección se levantará acta, que tendrá en todo caso la consideración de documento público y tendrá el valor probatorio correspondiente de los procedimientos sancionadores, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan aportar los administrados.
4. El acta de inspección deberá contener, al menos, los siguientes extremos:
  - Identificación del titular de la actividad y/o la obra.
  - Identificación del emplazamiento y de la actividad.
  - Fecha y hora de la inspección, identificación de las personas del Ayuntamiento actuantes y de las que asistan en representación del titular de la actividad, en su caso.
  - Descripción sucinta de las actuaciones realizadas y de cuantas circunstancias e incidencias se consideren relevantes.
  - Constancia, en su caso, del último control realizado.
  - Incumplimiento de la normativa en vigor que se hayan inicialmente detectado.
  - Manifestaciones realizadas por el titular de la actividad o de la licencia, siempre que así lo solicite.
  - Otro tipo de observaciones relacionadas con el objeto del acto de inspección.
  - Firma de asistentes o identificación de aquéllos que se hayan negado a firmar el acta.
5. El acta de inspección podrá ser:

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

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

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

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

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

- En el caso de acta de inspección desfavorable se harán constar los motivos de la misma y las medidas correctoras que deban adoptarse, concediendo al interesado un plazo de diez días para su corrección, produciéndose automáticamente la suspensión cautelar de la actividad, en tanto no se acredite la realización de las medidas ordenadas.
- Transcurrido el plazo y acreditada la realización de medidas correctoras, se levantará acta declarando la eficacia de la declaración responsable y dando por terminado el procedimiento, y se dictará Resolución acordando el archivo del expediente.
- Terminado el plazo para la adopción de las medidas correctoras señaladas, se procederá a realizar una nueva inspección. Si no hubieren sido resueltos los incumplimientos, se elaborará un informe técnico y un informe jurídico con propuesta de cese de la actividad por incumplimiento, así como propuesta de resolución declarando concluido el procedimiento de inspección y ordenándose el cese inmediato de la actividad en su totalidad o en la parte que proceda dando traslado de dicha resolución a la inspección urbanística y a la policial.
  - En el caso de que las deficiencias relacionadas en el acta de inspección fueran insubsanables, se resolverá sobre el cese efectivo de la actividad, haciéndose constar la condición de insubsanable de manera expresa en el acta de inspección.

**Normativa Urbanística**

- El acta de inspección desfavorable también podrá levantarse cuando se hayan comprobado y detectado los hechos referidos en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas procediendo conforme a lo allí establecido.
- Se podrá conceder de oficio o a petición de interesado una ampliación del plazo establecido para la adopción de medidas correctoras, que no excederá de la mitad del mismo, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero.

**SECCIÓN CUARTA. ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE****Artículo 175. Obras menores sujetas a declaración responsable. Clasificación**

1. Las declaraciones responsables relativas a las obras menores tienen en común su escasa entidad técnica, impacto urbanístico y repercusión medioambiental que supondrá que, únicamente, deban ser comunicadas a la Administración municipal con anterioridad al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.
2. Se clasifican en:
  - a) Obra menor con dirección facultativa
  - b) Obra menor con fianza sin dirección facultativa
  - c) Obra menor sin dirección facultativa

**Artículo 176. Declaración responsable de obra menor con dirección facultativa**

1. Se consideran objeto de tramitación especial como actuaciones comunicadas las obras menores con dirección facultativa, siendo todas aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales, pero que requieren durante su ejecución la supervisión de un técnico competente:
  - a) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras
  - b) Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración
  - c) Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta
  - d) Colocación de anuncios en cubiertas de edificios, siempre que su uso sea compatible
2. Documentación a aportar:
  - Descripción de la obra escrita y/o gráficamente con extensión de la misma
  - Documento con el presupuesto de la obra
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
  - Hoja de encargo de dirección facultativa
  - En demoliciones de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta adicionalmente se exigirán fotografías en color, tamaño 13x18 mínimo de cada una de las fachadas del edificio que se pretende derribar
  - Descripción del vallado que se realizará en la parcela resultante:
  - Descripción del tratamiento de protección previsto para sanear o proteger las medianeras vistas de los edificios contiguos
  - Estudio de gestión de residuos de demolición

- En **edificios catalogados** se requerirá la documentación precisa que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural

3. Observaciones:

- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala aumente, a juicio del Ayuntamiento, se considerarán como obras de reforma o nueva planta. Igualmente se dará esta consideración a las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
- En el caso de obras que supongan una **ocupación y afección de la vía pública** se deberá depositar la fianza correspondiente según la ordenanza fiscal.

**Artículo 177. Declaración responsable de obra menor con fianza sin dirección facultativa**

1. Serán comunicadas las obras menores con fianza, siendo todas aquéllas que, afectando a la vía pública, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales, no requiriendo dirección facultativa:

- a) Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras
- b) Zanjas en vía pública
- c) Modificación de mobiliario urbano en vía pública (alcorques, farolas...)

2. Documentación a aportar:

- Descripción de la obra escrita y gráficamente con extensión de la misma (plano o croquis de ubicación y con referencias a distancias a fachadas, bordillo y mobiliario urbano afectado)
- Documento con el presupuesto detallado de la obra
- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
- Justificante del depósito de la fianza que se fije según actuación
- Cuando afecte a la Red de abastecimiento de agua potable y saneamiento se deberá presentar justificante de solicitud previa al Servicio Municipal de Aguas

**Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa**

1. Serán comunicadas las obras menores sin dirección facultativa, siendo todas aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales consistentes en pequeños arreglos o pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico y que se encuentren comprendidas en las que se citan. En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectarán a la estructura (pilares, vigas, etc...), o al diseño exterior, ni mermarán las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, ni afecten a elementos protegidos en edificios catalogados:

- a) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos
- b) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios

**Normativa Urbanística**

- c) Colocación de los postes
- d) Colocación de toldos
- e) Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos
- f) Construcción o instalación de barracones o casetas de obra
- g) Reparación de cubiertas o azoteas que no afecten a la estructura (retejado)
- h) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios **no** incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial
- i) Colocación de puertas y persianas en aberturas
- j) Colocación de rejas
- k) Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales
- l) Reformas de baños
- m) Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio
- n) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales
- o) Reparación y sustitución de solados
- p) Demolición y construcción de tabiques o mostradores, que no modifiquen sustancialmente el uso ni actividad de vivienda, al nº de viviendas, ni a las condiciones de habitabilidad
- q) Colocación de escayolas y chapados
- r) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado
- s) Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie

**Interpretación Nº 2 del PGM.**

*"Cuando sólo se pretenda una sustitución de las carpinterías existentes por otras semejantes en cuanto a dimensiones, composición, sistemas de apertura y color, de forma que no se produzca una alteración del aspecto general de la fachada del edificio, el trámite a seguir será mediante una comunicación de la obra, según el modelo de solicitud 1500 y la documentación a presentar será la que se indica en el artículo 178 de la Normativa Urbanística del PGM, en la que la fotografía del estado anterior a la ejecución de la obra deberá dejar claramente patente que no se producen cambios en cuanto a las dimensiones, composición, sistemas de apertura y color de esa carpintería y de forma que no se produce una alteración del aspecto general de la fachada del edificio."*

**2. Documentación a aportar:**

- Descripción de la obra escrita y/o gráficamente con extensión de la misma
- Documento con el presupuesto detallado de la obra
- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
- Fotografías del estado anterior a la ejecución de la obra

**SECCION QUINTA. INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD MEDIANTE LICENCIA AMBIENTAL****Artículo 179. Licencia ambiental**

1. Se define la licencia ambiental como la resolución dictada por el órgano ambiental municipal con carácter preceptivo y previo al funcionamiento de las actividades e instalaciones nuevas o que supongan un cambio sustancial a las ya instaladas, susceptibles de originar daños al medio ambiente y entorno urbano, la seguridad o la salud pública y en el patrimonio histórico.

**Normativa Urbanística**

2. Se requerirá para aquellas actividades o instalaciones establecidas en el Anexo III del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, o normativa que la sustituya.
3. El procedimiento para su concesión y la documentación a aportar se sujetará necesariamente a las reglas contenidas en el artículo 21 de la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.
4. En los casos de reforma o ampliación se requerirá la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación. Asimismo, la descripción del proyecto técnico no se limitará a la zona ampliada o reformada, debiendo considerar la actividad en su conjunto.
5. Los cambios de titularidad y ceses de actividades se tramitarán como una comunicada previa siempre que se mantengan las condiciones originales de la licencia para la que se concedió.

**Artículo 180. Licencia conjunta ambiental y de obras**

1. Cuando la actividad sujeta a licencia ambiental requiera la ejecución de obras se procederá a la tramitación conjunta de ambas, bajo licencia conjunta ambiental y de obras. Dichas obras se someterán excepcionalmente a licencia urbanística, aún en el supuesto de poder acogerse su ejecución al régimen de comunicación.
2. Documentación a aportar con carácter general:
  - Documentación acreditativa de la representación
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente
3. El proyecto de actividad y de obra deberá contener:

**3.1. En lo relativo a la actividad:**

- Memoria ambiental descriptiva y justificativa de la instalación o actividad, su incidencia en el medio, las técnicas de prevención y las medidas correctoras de los efectos negativos sobre el medio ambiente. En ella se detallarán:
  - a. Las características de la actividad o instalación
  - b. Informe de situación del suelo donde se asentará la instalación o se desarrollará la actividad
  - c. Su incidencia en el medio ambiente y, en particular, los recursos naturales, materias, sustancias o energía empleadas en la instalación
  - d. Los residuos y emisiones contaminantes
  - e. Las molestias que pudiera causar a los habitantes de la localidad por ruidos, calor, vibraciones, olores u otros
  - f. Las técnicas de prevención y las medidas correctoras de los efectos negativos sobre el medio ambiente
- La documentación que fuera preceptiva para la obtención de las autorizaciones o licencias según la legislación vigente en materia de prevención de incendios, protección de la salud, generación de residuos y vertidos y emisiones a la atmósfera. Esta documentación podrá sustituirse mediante la aportación de las propias autorizaciones o licencias o del justificante de haberse solicitado ante los órganos competentes

**Normativa Urbanística**

- Los datos que a su juicio deben quedar amparados por el régimen de confidencialidad durante la tramitación de procedimiento, de conformidad con la legislación vigente
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y medio ambiental municipal aplicable
- En su caso, nivel de presión sonora máximo que se alcanzará en el interior de la actividad
- En su caso, características de los materiales aislantes empleados

**3.2. En lo relativo a las obras:**

- Memoria descriptiva y justificativa, que contenga agentes que intervienen, antecedentes y condicionantes de partida, descripción del proyecto, prestaciones del edificio. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas
- Justificación urbanística incluyendo un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto, según los módulos de valoración resultantes, etc., Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento
- Memoria constructiva con descripción de las soluciones adoptadas
- Cumplimiento del CTE
- Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.
- Información geotécnica
- Cálculo de la estructura
- Protección contra el incendio
- Instalaciones del edificio Eficiencia energética
- Plan de control de calidad
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
- Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100
- Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano
- Levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación para edificaciones de nueva planta; y cédula urbanística, para ampliaciones de edificaciones existentes, ambas con determinación de sus coordenadas U.T.M.
- Pliego de condiciones
- Mediciones y Presupuesto
- Previsiones de plazo de ejecución de la obra
- Anexo de infraestructuras comunes de telecomunicaciones

**SECCIÓN SEXTA. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA****Artículo 181. Declaración responsable de apertura de actividad sometida a la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y desarrollo reglamentario posterior.**

1. Con esta Declaración se habilita desde el día de su presentación, la puesta en marcha o el inicio de la actividad sometida a licencia ambiental, autorización ambiental integrada o

**Normativa Urbanística**

evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección previstas reglamentariamente, siempre que vaya acompañada de la documentación señalada en el apartado 5 de este artículo.

2. Será suscrita por el titular de la licencia y por el técnico responsable del proyecto en la que se manifestará la adecuación de la obra ejecutada y de la implantación de la actividad a las exigencias derivadas de la licencia previa concedida.
3. Previamente a su presentación, el interesado deberá haber efectuado las obras e instalaciones eléctricas, acústicas, y de seguridad industrial que sean procedentes en función de la actividad a desarrollar, habiendo obtenido las autorizaciones o formuladas las comunicaciones legalmente exigibles por la normativa sectorial aplicable a la actividad.
4. Se deberá comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación en la actividad o cambio de su titular, salvo en los casos previstos reglamentariamente. Cuando la modificación implique un cambio de régimen de intervención ambiental, el titular deberá solicitar del órgano competente la licencia ambiental, la evaluación de impacto ambiental o bien la autorización ambiental integrada. En este supuesto, no podrá llevarse a efecto la modificación en tanto no se haya concedido el nuevo instrumento de intervención ambiental.
5. Documentación a aportar:
  - Instancia normalizada de declaración responsable de apertura de actividad sujeta a licencia ambiental, suscrita por el promotor y el técnico responsable del proyecto acompañada de la documentación establecida en el artículo 44 del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 o normativa que la sustituya
  - Documentación acreditativa de la representación, en su caso
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la declaración responsable
  - Documentación enumerada en la concesión de licencia ambiental, en su caso.

**Artículo 182. Declaración responsable de apertura de actividades comerciales minoristas y determinados servicios según la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios**

1. Será exigible declaración responsable de apertura para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales minoristas y servicios previstas en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, o normativa básica que la sustituya, realizadas a través de establecimientos permanentes, así como la ejecución de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar dichas actividades cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y cuya superficie útil de exposición y venta al público sea igual o inferior a 1.000 metros cuadrados.
2. No obstante, quedan al margen de la regulación contenida en la Ley 12/2012, las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
3. Documentación a aportar en todo caso:
  - Modelo de declaración responsable de apertura

**Normativa Urbanística**

- Documentación acreditativa de la representación, en su caso
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la declaración responsable
  - Fotocopia del Alta o variación en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
4. Cuando se precise la ejecución de obras de adecuación, se precisará además:
- Presupuesto detallado de la obra
  - Justificante del pago del ICIO
  - Justificante del depósito de la fianza, en su caso
  - Croquis de fachada con letrero, en su caso
  - Croquis de planta del local, en su caso
5. Con carácter voluntario se podrá aportar:
- Certificado técnico/proyecto técnico
  - Documentación acreditativa de los extremos que se declaran, la cual debe poseer para la inspección

**Artículo 183. Resto de actividades sometidas a declaración responsable de apertura**

1. Se exigirá declaración responsable de apertura para la implantación de las siguientes actividades:
- Actividades, que de conformidad con el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, estarían sometidas a previa licencia ambiental, pero que por estar por debajo de determinados parámetros predeterminados en una orden aprobada por el titular de la consejería competente en materia de medio ambiente se considere que pueden producir una escasa incidencia en el medio ambiente o en la salud de las personas.
  - Explotaciones ganaderas extensivas, incluida la apicultura, que no incluyan edificaciones para el establecimiento temporal o continuado del ganado y cumplan con la normativa sectorial correspondiente, incluidas las distancias a explotaciones.
  - Actividades que no encontrándose incluidas en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, tienen una escasa incidencia en el medio ambiente o en la salud de las personas por lo que no precisan tramitación previa de licencia ambiental.
  - Actividades de instalación de telecomunicaciones, según su normativa sectorial de aplicación.
2. Documentación mínima a presentar:
- Modelo de Declaración Responsable de Apertura
  - Documentación acreditativa de la representación, en su caso
  - Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la declaración
  - En los modelos normalizados existentes en la página web y sede electrónica del Ayuntamiento de Calahorra se detallará cualquier otra documentación que se considere precisa para la tramitación del expediente, en atención al tipo de actividad a implantar

**Artículo 184. Cambio de titularidad de Licencia urbanística o ambiental**

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

## **TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO**

### **CAPITULO I. DEFINICIÓN.**

#### **Artículo 185. Definición**

Conforme a lo establecido en la LOTUR, el Plan General Municipal de Calahorra otorga la condición de suelo urbano a los terrenos que:

- a) Ya estén transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras (abastecimiento, evacuación de aguas y energía eléctrica) de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Estén integrados en áreas que se encuentren edificadas en, al menos, dos tercios de los espacios aptos para la misma.
- c) Hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento de acuerdo con el mismo.

#### **Artículo 186. Categorías de suelo urbano.**

Conforme a lo establecido en la LOTUR, el Plan General Municipal de Calahorra distingue dentro del suelo urbano dos categorías: consolidado y no consolidado.

- a) Se delimitan como Unidades de Ejecución y tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que están sometidos a procesos integrales de urbanización, a procesos integrales de renovación o a procesos de reforma interior.
- b) El resto de suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

#### **Artículo 187. Coeficientes de ponderación**

1. Se determinan los siguientes coeficientes de ponderación para relacionar los aprovechamientos de los diferentes ámbitos de suelo urbano no consolidado:

<b>USOS</b>	<b>VUELO</b>	<b>SUELO</b>
RESID. VIV. LIBRE	1,00	0,20
VPO	0,92	0,20
UNIF. AISLADA	1,36	0,20
UNIF. ADOSADA	1,17	0,20
ACT. ECONOM.	0,65	0,10
TERCIARIO	1,19	0,10
GARAJE ALMACÉN	0,54	0,10
EQUIP. PRIVADO	0,80	0,10
LUCR. SÓTANO	0,17	

2. El residencial vivienda libre se refiere a la calificación (zonas de ordenación): Residencial primer ensanche, Residencial casco antiguo, Ensanche intensivo y Ensanche en bloque. Mientras el Ensanche extensivo comprende Unifamiliar adosada y Unifamiliar aislada, según el caso. La calificación Industrial 1 e Industrial 2, así como Murillo Núcleo y Murillo Periferia, están comprendidas en actividades económicas.

3. En residencial vivienda libre se aplicará el coeficiente 1,00 a todas las plantas, incluida la planta baja, independientemente de que el uso detallado de la misma pueda ser inicialmente el de garaje, almacén, comercial, etc.
4. En los casos en los que el PGM sólo señala la edificabilidad de la parcela, el coeficiente de suelo se aplicará en función de la ocupación máxima permitida.

## **CAPITULO II. CASCO HISTORICO.**

### **SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.**

#### **Artículo 188. Delimitación**

El casco histórico está constituido por el casco antiguo y el primer ensanche. Se encuentra delimitado al oeste por el Paseo del Mercadal, al norte por la calle Bellavista, al este por el paseo de las Bolas y al sur por la calle Méjico.



#### **Artículo 189. Clasificación y categorización del suelo**

Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, a excepción de nueve zonas remitidas a procesos integrales de urbanización y/o renovación de la edificación, en las que se delimitan ocho unidades de ejecución y un Plan Especial de Reforma Interior:

**Normativa Urbanística**

- José María Adán (UE-1-CH)
- Santiago el Viejo (UE-2-CH)
- Cavas, 5 (UE-3-CH)
- Mencavilla (UE-4-CH)
- Curruca – Zoquero (UE-5-CH)
- Calle Palacio (UE-6-CH)
- Cloacas Romanas (UE-8-CH)
- Pasaje Díaz (UE-9-CH)
- [Medranas \(UE-10-CH\)](#)
- PERI Plaza de la Verdura

**Artículo 190. Zonas de ordenación**

Conforme se define gráficamente en planos, la regulación de los usos en el casco histórico se realiza mediante las siguientes zonas de ordenación:

- Residencial primer ensanche
- Residencial casco antiguo
- Patio de manzana
- Zona libre privada
- Equipamiento
- Terciario
- Zona libre pública
- Viario

**SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.****Artículo 191. Residencial primer ensanche**

El uso característico es el residencial, que incluye viviendas, residencial de ancianos o infantiles, hoteles, pensiones o casas de huéspedes. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas, sótanos y semisótanos
- Locales comerciales y tiendas. Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a las superiores, siempre unidas correlativamente a la baja y al primer sótano siempre que disponga de acceso independiente.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Actividades culturales, turísticas, recreativas, de hostelería y asimiladas (cafeterías, restaurantes, bares, pubs, discotecas, etc...) Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente.
- Talleres, almacenes y pequeña industria. Sólo podrá situarse en plantas bajas. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.

**Normativa Urbanística**

La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a planta baja, planta completa o en edificio exclusivo. .

**Artículo 192. Residencial casco antiguo.**

El uso característico es el residencial, que incluye viviendas, residencial de ancianos o infantiles, hoteles, pensiones o casas de huéspedes. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas sótanos y semisótanos. De manera excepcional se podrán autorizar en plantas superiores a la baja cuando las circunstancias concurrentes en el supuesto de hecho hagan imposible o antieconómica la edificación. Estas circunstancias serán apreciadas por el técnico municipal.
- Locales comerciales y tiendas. Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior, y al primer sótano siempre que disponga de acceso independiente. También se permite destinar a estos usos la totalidad de un edificio catalogado.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Actividades culturales, turísticas, recreativas, de hostelería y asimiladas (cafeterías, restaurantes, bares, pubs, discotecas, etc...) Se permiten en cualquier planta siempre y cuando se cumplan con las medidas correctoras establecidas en la Ley de Protección del Medio Ambiente y el Código Técnico de la Edificación.
- Institucional y docente.
- Talleres, almacenes y pequeña industria. Sólo podrá situarse en plantas bajas. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.

La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a planta baja, planta completa o en edificio exclusivo.

**Artículo 193. Patio de Manzana**

Los usos característicos de esta zona son los usos compatibles de la parcela a la que esté asociada y por la que tiene acceso. En aquellos casos excepcionales en los que se califique como patio de manzana una parcela con acceso independiente desde la vía pública, podrán realizarse en ella los siguientes usos:

- Talleres, almacenes y pequeña industria. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales comerciales y tiendas.
- Oficinas, consultorios y despachos.
- Hostelería.
- Aparcamiento o garaje.
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos.
- Institucional y docente.

### **Artículo 194. Zona libre privada**

El uso característico es el de zona verde o espacio libre vinculada al uso principal (residencial, equipamiento o terciario). Son usos compatibles el aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo). Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, depuradora de piscina, etc.). Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie del espacio libre y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 4 m sobre la rasante.

### **Artículo 195. Equipamiento**

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, turísticas, recreativas, sanitarios, institucionales, docentes, residencia de ancianos o infantil. Son usos compatibles el de oficinas y despachos, comercio, deportivo, hostelería, aparcamientos y almacenaje.

### **Artículo 196. Terciario**

Los usos característicos son los comerciales, hoteleros y hosteleros y los de servicio del automóvil (Estaciones de servicio, aparcamiento o garaje...) . Son usos compatibles:

- Oficinas, consultorios y despachos, los relacionados con actividades culturales, turísticas, espectáculos y recreativas, sanitarias, deportivas, docentes y centros de reunión.
- Almacenaje y aparcamiento.
- Institucional.

### **Artículo 197. Zona libre pública**

Son usos característicos los de zona verde, parque, jardín, zonas de tránsito o estancia peatonales. Los usos compatibles son el de garaje o aparcamiento bajo rasante, oficinas de información, vestuarios, servicios, hostelería, así como elementos singulares como kioscos, esculturas, fuentes, etc., así como todo tipo de mobiliario urbano. Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la zona libre pública a la que se encuentren vinculadas. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

### **Artículo 198. Viario**

El uso característico es el de viario rodado o peatonal. Son usos compatibles los garajes o aparcamientos sobre y bajo rasante, así como los elementos singulares y todo tipo de mobiliario urbano. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

## **SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

### **Artículo 199. Vuelos**

1. En la zona de ordenación "residencial casco antiguo" se prohíben los vuelos cerrados y los balcones de fábrica. Las losas de los vuelos tendrán un canto máximo de doce centímetros. Se admiten los miradores de tipo tradicional, resueltos en tres cuerpos y sin persiana exterior, si pueden volar más de cuarenta centímetros con arreglo a lo establecido en el apartado anterior. En estos miradores dispondrán predominará la componente vertical.
2. En la zona de ordenación "residencial primer ensanche" se admiten los vuelos cerrados, pero no los balcones de fábrica.
3. En cada planta no podrá volarse más de dos tercios de su longitud de fachada y el vuelo permitido a una planta no podrá acumularse a otra.
4. No tendrán la consideración de vuelos, y en consecuencia son admisibles, en cualquier caso, los salientes inferiores a diez centímetros.

### **Artículo 200. Aleros**

1. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cms. al vuelo máximo. Podrán exceptuarse del cumplimiento de esta determinación aquellos casos en los que se restaure o rehaga el alero tal y como existía primitivamente, al constituir este un elemento de interés.
2. El alero podrá sustituirse por una cornisa moldurada, que se ejecutará siguiendo el ejemplo tradicional en el Casco Histórico, en cuanto a forma y proporciones, preferentemente con ladrillo visto.

### **Artículo 201. Cubiertas**

1. La pendiente de la cubierta no superará el cuarenta por ciento.
2. El material a utilizar en cubierta será la teja cerámica árabe, preferentemente recuperada.
3. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico, pizarra o cualquier otro material que no se haya mencionado en el párrafo anterior.
4. Asimismo se prohíben las azoteas o cualquier clase de cubiertas planas, representadas al exterior, salvo en aquellos casos que, por su peculiaridad, se considera como solución adecuada, para lo que deberá tramitarse y justificarse mediante un Estudio de Detalle.
- 5 En planta baja y patio de manzana, se permite la cubierta plana y azotea, así como la cubierta inclinada de aluminio o metálica lacada en granate, con altura total menor de siete metros.

### **Artículo 202. Carpinterías**

En planta baja la carpintería exterior será de madera barnizada o acabado similar, en el resto de plantas podrá ser de madera barnizada o acabado similar, color blanco, negro, grises oscuros, marrones oscuros, óxidos... , de PVC, aluminio o metálica. Se permite la cerrajería ornamental en forja o perfilería de hierro pintada en color negro humo.

### **Artículo 203. Bajantes**

Las bajantes serán de cobre o de zinc o de cualquier otro material que pueda pintarse o adoptar el color de la fachada. Contarán con protección, según modelo municipal, desde la rasante de la calle hasta una altura de dos metros como mínimo, debiendo acometer a la red de saneamiento.

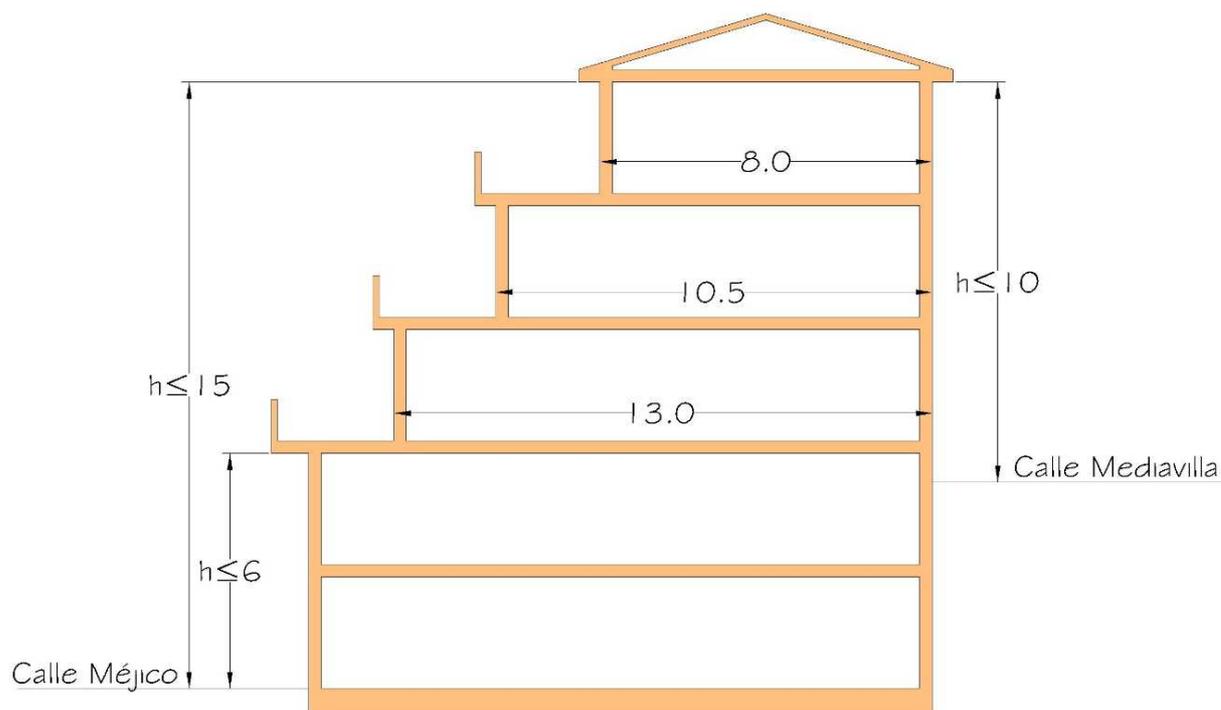
### **Artículo 204. Marquesinas y Toldos**

1. En las plantas bajas con porche no se permite la instalación de toldos o la construcción de marquesinas.
2. En las demás plantas bajas se admite la colocación de toldos de los denominados "quita y pon", siempre que ninguno de sus elementos (incluidos los flecos) estén situados a altura inferior a dos metros con veinte centímetros del suelo ni a menos de cinco metros de una señal de tráfico.
3. El vuelo máximo de estos toldos no podrá llegar a cincuenta centímetros de distancia del bordillo de la acera y, si esta no existiese, el vuelo del toldo no podrá superar al vuelo máximo autorizado a las plantas de piso del inmueble al que pertenezca la planta baja.
4. Los toldos situados en las plantas de piso de un mismo edificio serán todos ellos de idéntico diseño y color.
5. En el casco antiguo se prohíbe la construcción de marquesinas. En el primer ensanche se autorizan, siempre que se sitúen a una altura máxima de tres metros (medidos desde el suelo a la cara inferior de la misma) y cumplan las demás condiciones exigidas para la instalación de los toldos.

### **Artículo 205. Ordenanza Especial C/Mediavilla (OEM) y Dr. Chavarría 16**

#### **C/ Mediavilla.**

La configuración espacial de las edificaciones situadas en los números pares de la calle Mediavilla señalados con la leyenda OEM se ajustará a la sección adjunta:



En los edificios situados entre los números 18 a 56 de la calle Mediavilla no se aplicará el régimen de fuera de ordenación de la normativa general, permitiéndose en los mismos, obras de consolidación y modernización, aun cuando incrementen su valor de expropiación, además de las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble. No se permitirá en ningún caso el aumento de volumen.

### **C/ Dr. Chavarría 16.**

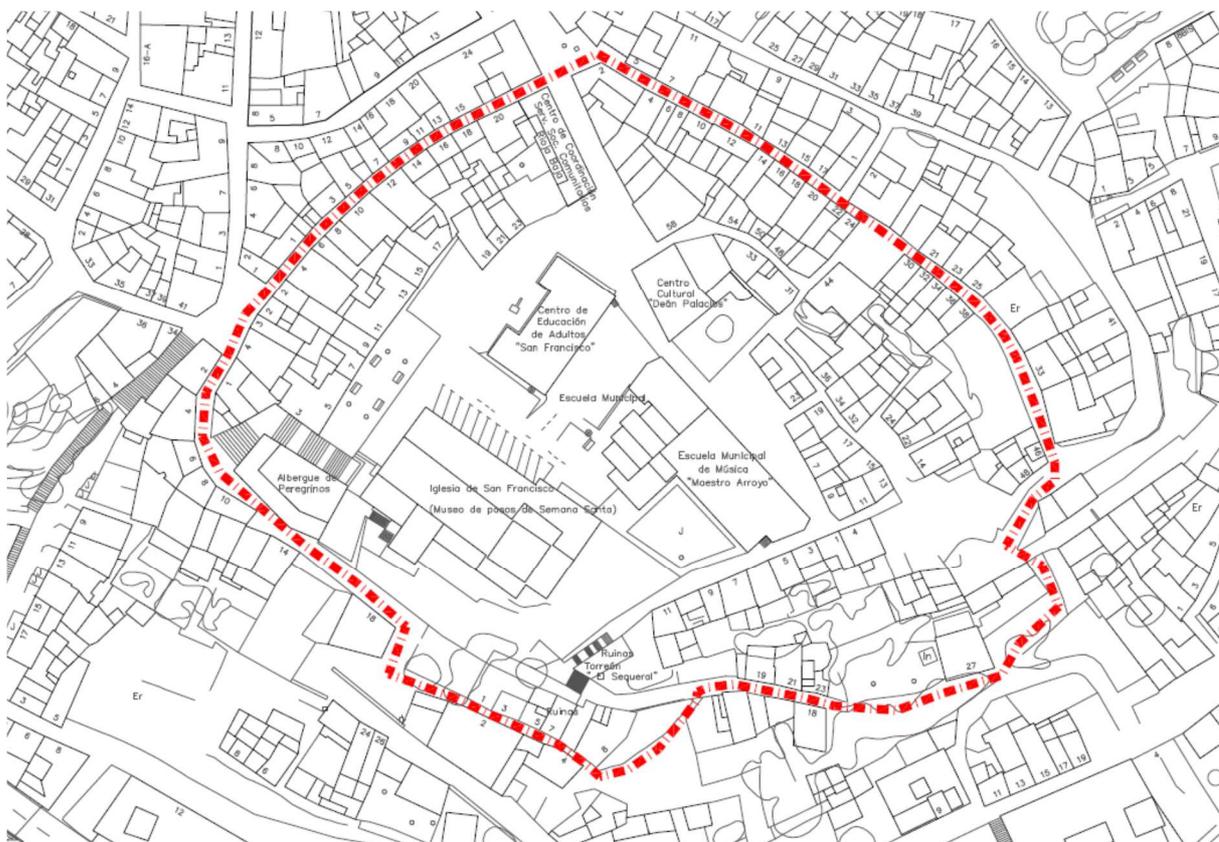
En la Revisión del PGM se mantienen a todos los efectos las determinaciones del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Calahorra y D. Veremundo Bellod Gómez y Dña. María Pilar Fernández Palencia, con fecha 26 de febrero de 2002, tanto en lo que se refiere a la edificabilidad máxima (2.081,13 m<sup>2</sup>), como al número de plantas (PB+3+A), como al retranqueo del ático (3 m. desde el borde del alero máximo), etc.

## **SECCION CUARTA. CONDICIONES DE URBANIZACION.**

### **Artículo 206. Pavimentación**

En el casco histórico (excepto en la Judería) el firme estará formado como mínimo por una sub-base de 25 cm de zahorra natural, base de 16 cm de hormigón HM-20 armado con mallazo 20.20.6 y acabado de 13 cm de espesor formado por recuadros de hormigón lavado  $R=200$  kg/cm<sup>2</sup> con árido 5/20, encintados con adoquín de masa de hormigón monocapa de baja absorción, superficie exterior hidrofugada, con impermeabilizante, sellante de tonos y repelente de la suciedad, con acabado perimetral en canto vivo de o similar 20x20x8 cm sobre capa de mortero semiseco 1:4 de 5 cm. En zonas sin excavación para redes se incrementará el espesor de la sub-base como mínimo hasta 30 cm.

## Artículo 207. Judería



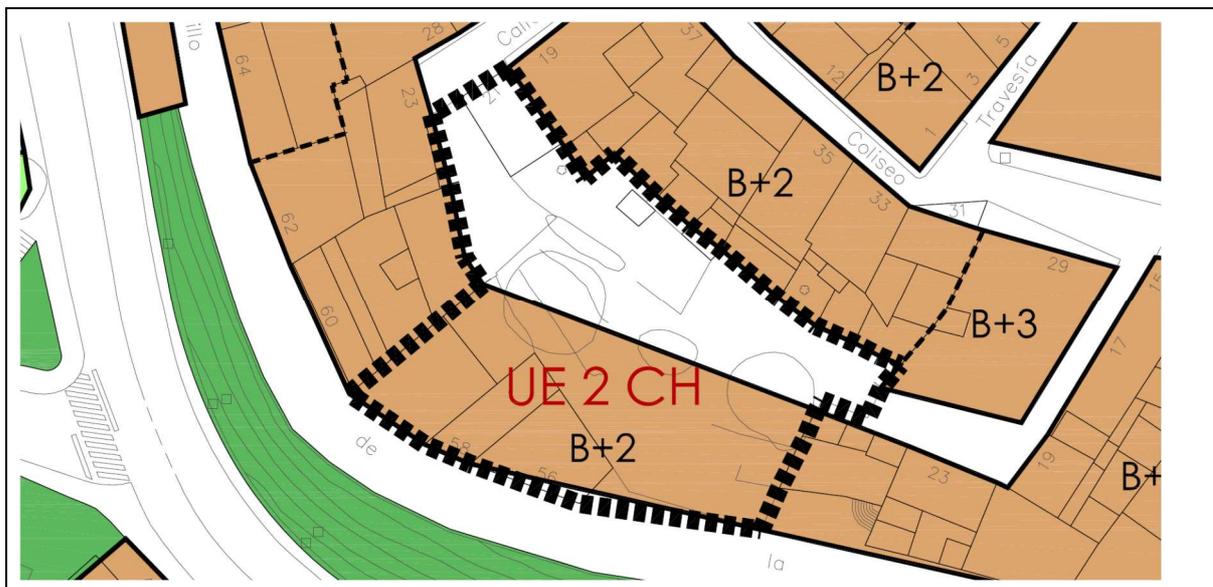
En el ámbito de la Judería, delimitado por las calles Cabezo, Sastres, Cuesta de la Catedral y Calle Murallas (ver plano), el firme estará formado como mínimo por una sub-base de 25 cm de zahorra natural, base de 16 cm de hormigón HM-20 armado con mallazo 20.20.6 y acabado de 13 cm de espesor formado por recuadros de adoquín cerámico klinker 20x10x5 cm sobre capa de mortero semiseco 1:4 de 8 cm, encintados con hormigón lavado R=200 kg/cm<sup>2</sup> con árido 5/20. En zonas sin excavación para redes se incrementará el espesor de la sub-base como mínimo hasta 30 cm.

## Artículo 208. Muros de contención

Los muros de contención que, como consecuencia de la urbanización, sean vistos, tendrán acabado de piedra o de algún otro material pétreo hasta una altura mínima de dos metros y llevarán en su coronación un remate de albardilla. Se procurará adoptar soluciones tradicionales de la zona.



### UE-2-CH Santiago el Viejo



1. La unidad de ejecución UE-2-CH se corresponde con la unidad UE-5 del PGM de 2006 pero redelimitada.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 1.417 m<sup>2</sup>, de los que 1.387 m<sup>2</sup> son parcelas privadas y 30 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de ordenación	Superficie	Coefficiente edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Residencial B+2	727 m <sup>2</sup>	3	2.181 m <sup>2</sup>	1	2.181 UA
Viario	690 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>1.417 m<sup>2</sup></b>		<b>2.181 m<sup>2</sup></b>		<b>2.181 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a  $2.181 / 1.387 = 1,57$  UA/m<sup>2</sup>.

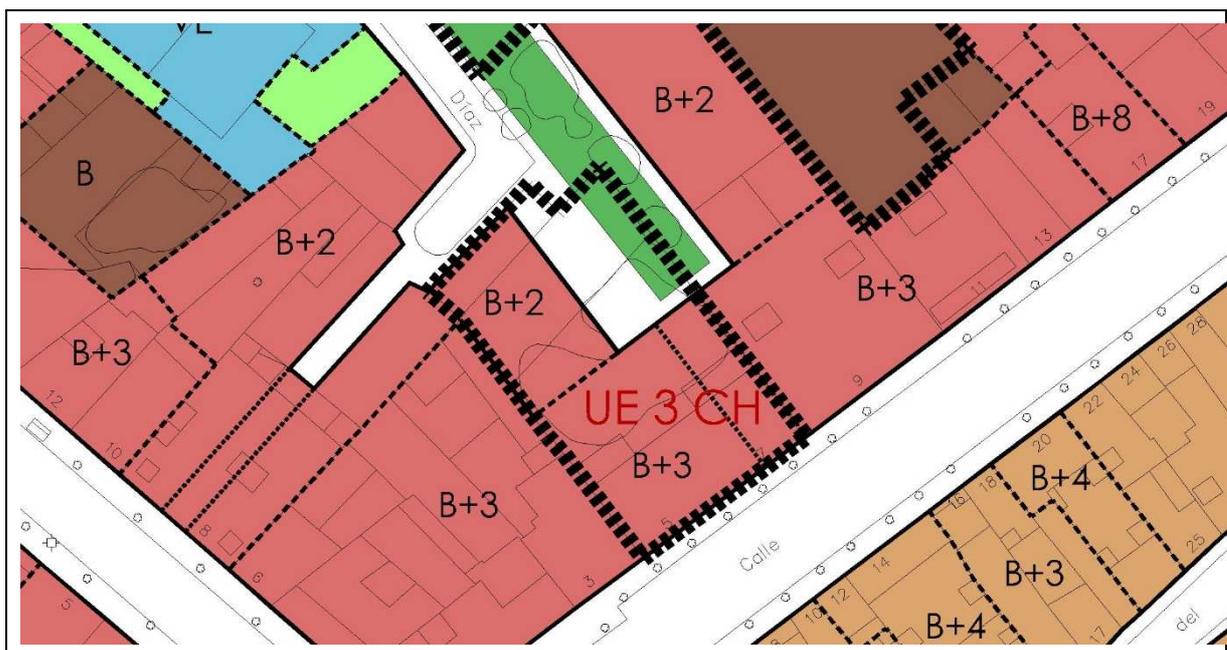
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Viario	690 m <sup>2</sup>		155.250 €
Demoliciones		1.315 m <sup>3</sup>	47.340 €
<b>TOTAL</b>			<b>202.590 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-3-CH Cavas, 5.**



1. La unidad de ejecución UE-3-CH se corresponde con la unidad UE-7 del PGM de 2006 pero redelimitada.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 984 m<sup>2</sup>, que corresponden en su totalidad a parcelas de propiedad privada.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Residencial B+3	377 m <sup>2</sup>	4	1.508 m <sup>2</sup>	1	1.508 UA
Residencial B+2	256 m <sup>2</sup>	3	768 m <sup>2</sup>	1	768 UA
B+3 y soportal	127 m <sup>2</sup>	3	381 m <sup>2</sup>	1	381 UA
Zona libre pública	67 m <sup>2</sup>				
Viario	156 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>984 m<sup>2</sup></b>		<b>2.657 m<sup>2</sup></b>		<b>2.657 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a  $2.657 / 984 = 2,70$  UA/m<sup>2</sup>

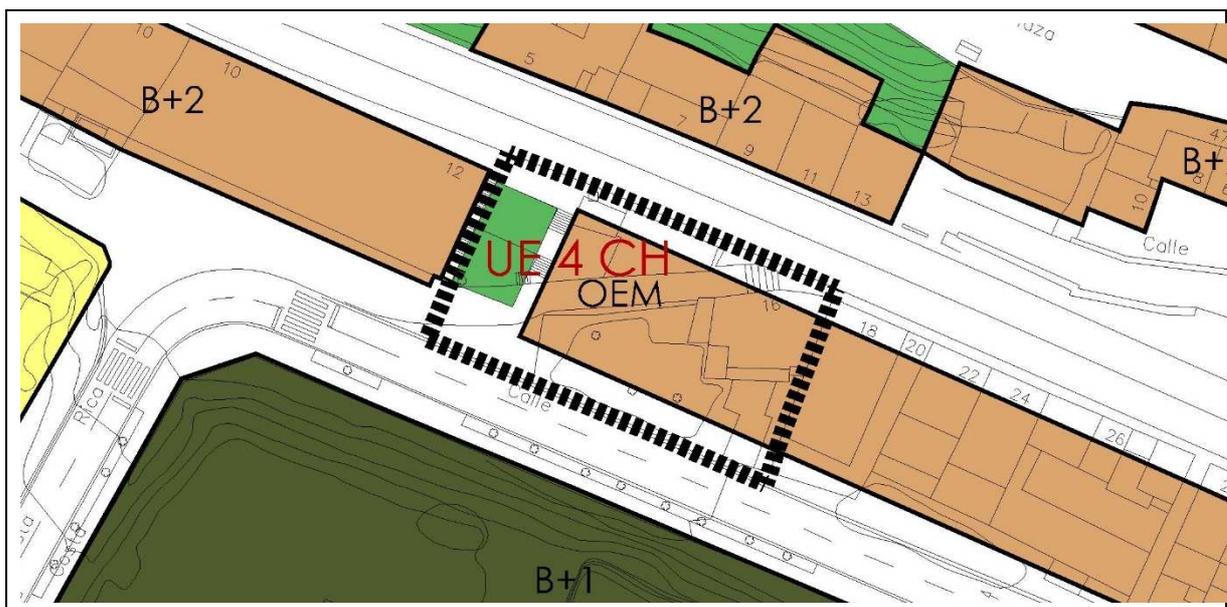
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	67 m <sup>2</sup>		10.050 €
Viario	156 m <sup>2</sup>		35.100 €
Demoliciones		5.092 m <sup>3</sup>	183.312 €
<b>TOTAL</b>			<b>228.462 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-4-CH Mencablilla**



1. La unidad de ejecución UE-4-CH se corresponde con la unidad UE-8 del PGM de 2006 pero redelimitada.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 939 m<sup>2</sup>, de los que 485 m<sup>2</sup> son parcelas privadas, 92 m<sup>2</sup>, zona libre pública y 362 m<sup>2</sup>, viario público

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Residencial B+2	485 m <sup>2</sup>	<b>Ordenanza Especial calle MediavillaOEM</b>	1.937 m <sup>2</sup>	1	1.937 UA
Zona libre pública	92 m <sup>2</sup>				
Viario	362 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>939 m<sup>2</sup></b>		<b>970 m<sup>2</sup></b>		<b>970 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a  $970 / 939 = 1,03$  UA/m<sup>2</sup> (no se incluye la edificabilidad de las plantas bajo la rasante de la calle Mediavilla, que asciende a 970 m<sup>2</sup>)

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	92 m <sup>2</sup>		13.800 €
Viario	362 m <sup>2</sup>		81.450 €
Demoliciones		1.167 m <sup>3</sup>	42.012 €
<b>TOTAL</b>			<b>137.264 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 años para la finalización de las obras de edificación.



**UE-6-CH Calle Palacio.**



1. La unidad de ejecución UE-6-CH se corresponde con la unidad UE-10 del PGM de 2006 pero redelimitada.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 2.508 m<sup>2</sup>, de los que 2.176 m<sup>2</sup> son parcelas privadas y 332 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Residencial B+3	832 m <sup>2</sup>	4	3.328 m <sup>2</sup>	1	3.328 UA
Zona libre privada	1.113 m <sup>2</sup>			0,2	223 UA
Zona libre pública	256 m <sup>2</sup>				
Viario	307 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>2.508 m<sup>2</sup></b>		<b>3.328 m<sup>2</sup></b>		<b>3.551 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a  $3.551 / 2.176 = 1,63$  UA/m<sup>2</sup>.

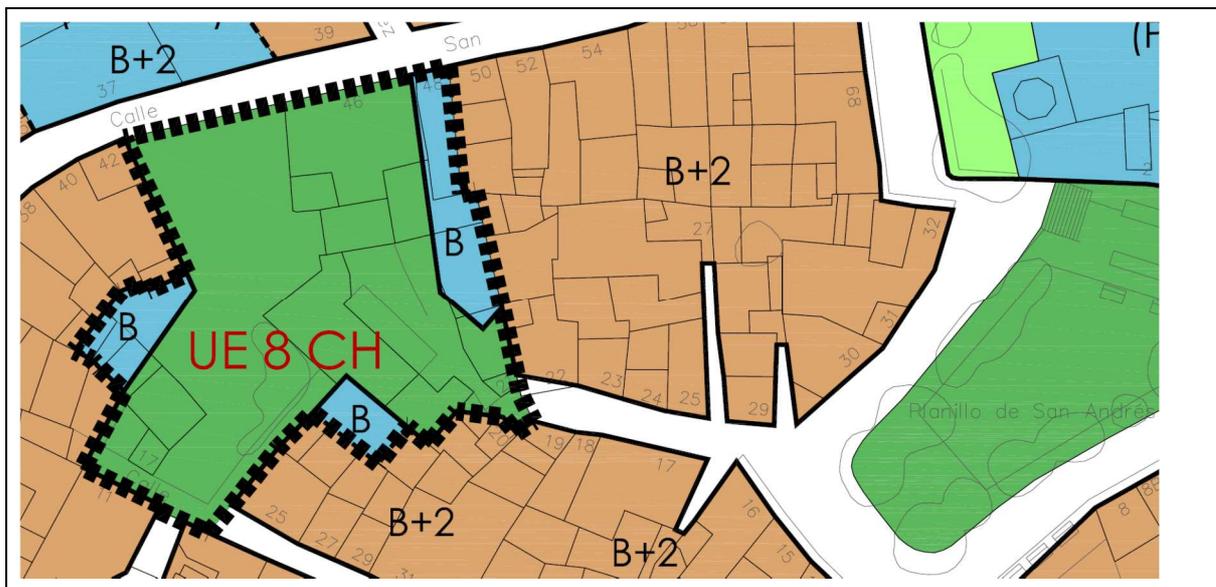
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	256 m <sup>2</sup>		38.400 €
Viario	307 m <sup>2</sup>		69.075 €
Demoliciones		3.845 m <sup>3</sup>	138.420 €
<b>TOTAL</b>			<b>245.895 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 8 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 12 años para la finalización de las obras de urbanización y 16 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-8-CH Cloacas Romanas**



1. La unidad de ejecución UE-8-CH se corresponde con la actuación asistemática AA-1A del PGM de 2006. Con posterioridad se ha realizado un concurso de ideas del Ministerio y una Modificación Puntual del PGMcuyas determinaciones son vinculantes y se trasladan al presente PGM.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 1.507 m<sup>2</sup>, de los que 1.426 m<sup>2</sup> son parcelas privadas y 81 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie	Coefficiente edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Equipamiento	249 m <sup>2</sup>	1	249 m <sup>2</sup>	0,8	199 UA
Zona libre pública	1.258 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>1.507 m<sup>2</sup></b>		<b>249 m<sup>2</sup></b>		<b>199 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a  $199 / 1.426 = 0,14$  UA/m<sup>2</sup>.

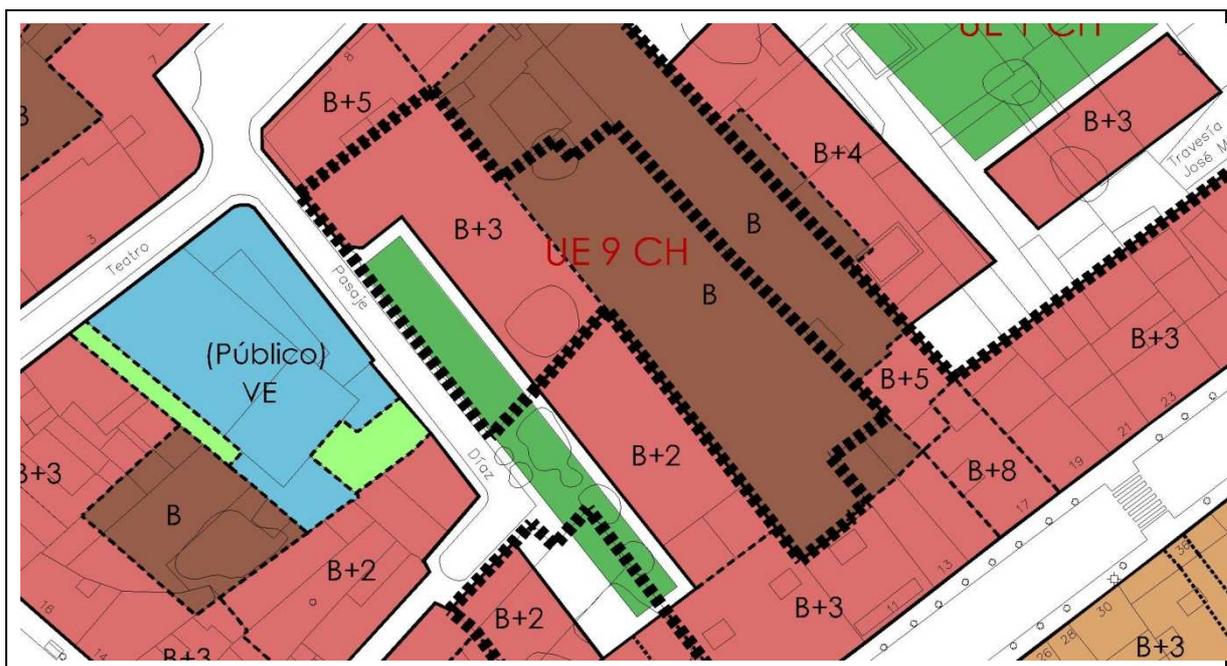
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	1.258 m <sup>2</sup>		188.700 €
Demoliciones		993 m <sup>3</sup>	35.748 €
<b>TOTAL</b>			<b>224.448 €</b>

6. El sistema de actuación será el de expropiación. El proyecto de expropiación se aprobó inicialmente el 5 de Abril de 2016 (BOR 15-4-2016).

7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-9-CH Pasaje Díaz.**



1. La unidad de ejecución UE-9-CH se delimita en el presente documento y no se corresponde con ninguna actuación previstas en el PGM de 2006.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 2.356 m<sup>2</sup> Toda la superficie es de propiedad privada.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Residencial B+3	742 m <sup>2</sup>	4	2.968 m <sup>2</sup>	1	2.968 UA
Patio de manzana	1.303 m <sup>2</sup>	1	1.303 m <sup>2</sup>	1	1.303 UA
Zona libre pública	232 m <sup>2</sup>				
Viaro	79 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>2.356 m<sup>2</sup></b>		<b>4.271 m<sup>2</sup></b>		<b>4.271 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a  $4.271 / 2.356 = 1,81$  UA/m<sup>2</sup>.

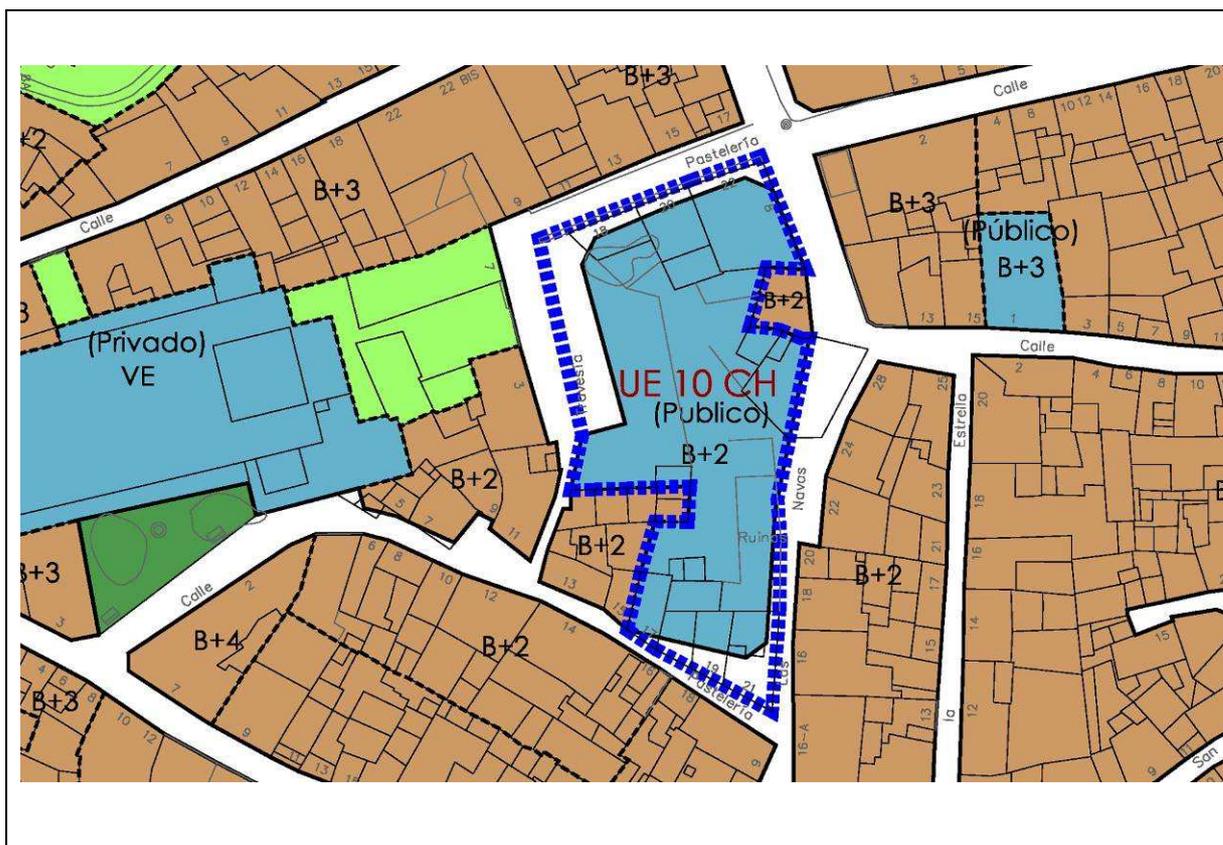
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	232 m <sup>2</sup>		34.800 €
Viaro	79 m <sup>2</sup>		17.775 €
Demoliciones		0 m <sup>3</sup>	0 €
<b>TOTAL</b>			<b>52.575 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-10-CH Medranas**



1. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 2.090,00 m<sup>2</sup>, de los que 1.690,00 m<sup>2</sup> son Equipamiento Público y 400,00 m<sup>2</sup> viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de ordenación	Superficie	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Equipamiento	1.690 m <sup>2</sup>	3	5.070 m <sup>2</sup>	-	0,00 UA
Viario	400 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>2.090 m<sup>2</sup></b>		<b>5.070 m<sup>2</sup></b>		<b>0.00 UA</b>

4. La Unidad de Ejecución no tiene aprovechamiento lucrativo.

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

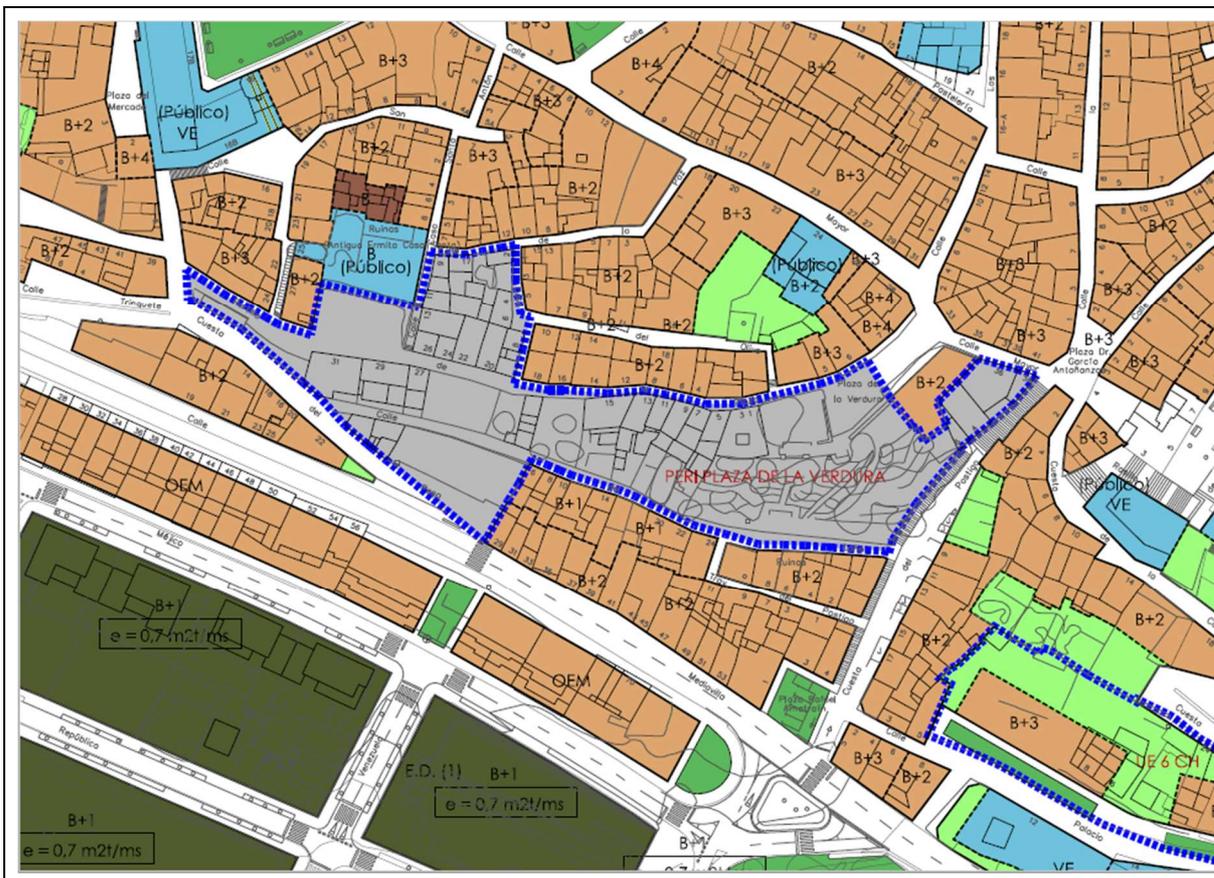
Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Viario	690 m <sup>2</sup>		94.500 €
Demoliciones		1.429,50 m <sup>3</sup>	45.029,25 €
Obtención de terrenos	224 m <sup>2</sup> t x 3 plantas	Valor: 181,10€/m <sup>2</sup> t	121.699,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>261.228,25€</b>

**Normativa Urbanística**

6. El sistema de actuación será el de expropiación.

7. Los plazos serán de 4 años para la expropiación y aprobación del proyecto de urbanización, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 años para la finalización de las obras de edificación.

## PERI Plaza de la Verdura.



1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.
2. La superficie total del PERI asciende a 6.338 m<sup>2s</sup>. Incluye propiedades tanto públicas como privadas
3. Se establece un aprovechamiento objetivo de 0,960397602 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.
4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas

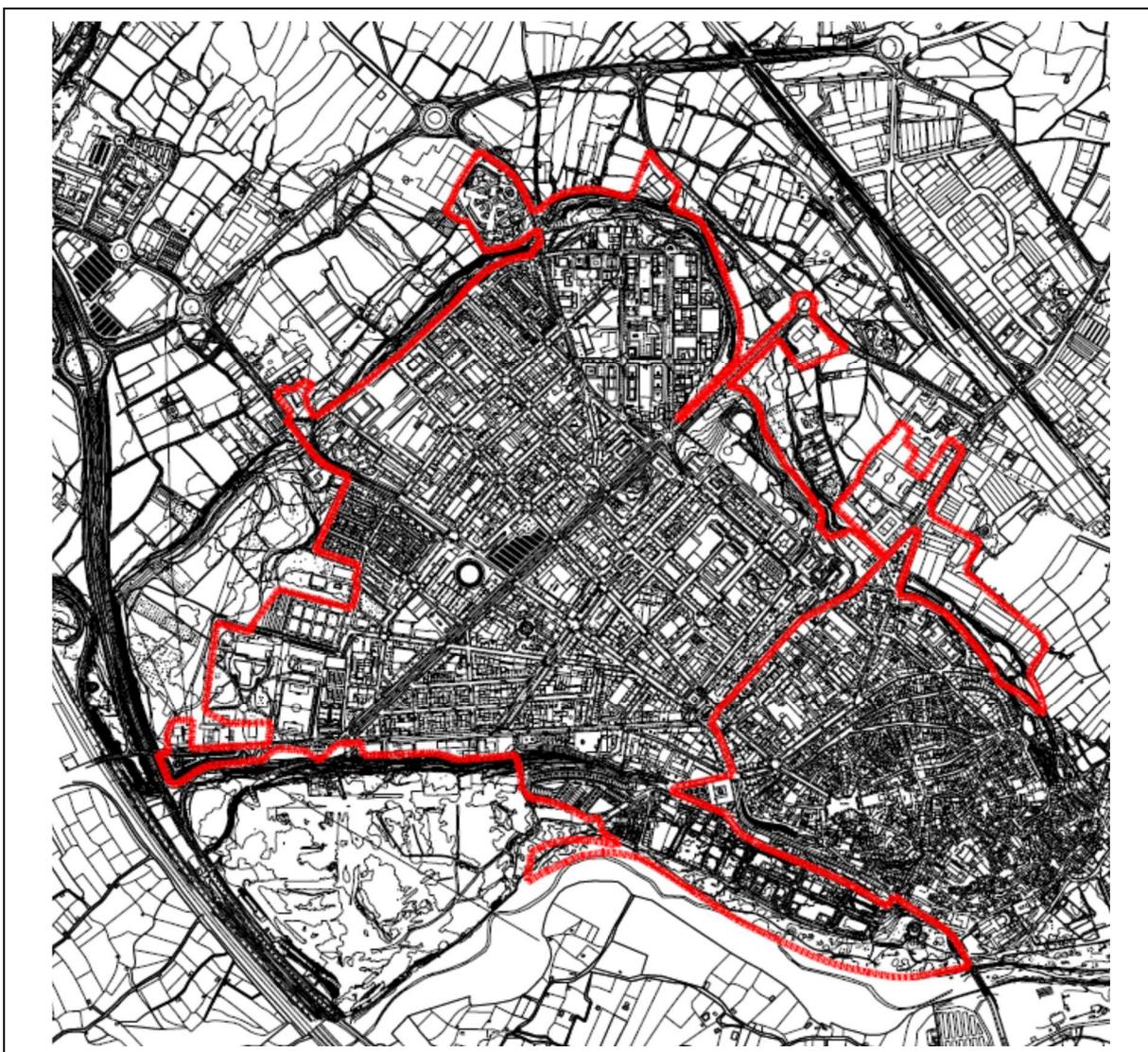
### **CAPITULO III. ENSANCHE.**

#### **SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.**

##### **Artículo 209. Delimitación**

El ensanche está constituido por el crecimiento residencial homogéneo, a mayores del casco antiguo y el primer ensanche, que se localiza en el área noroeste de esos primeros asentamientos urbanos.

A grandes rasgos se encuentra delimitado: al este, por el Paseo del Mercadal, que constituye la gran charnela de crecimiento de todo el área respecto al casco antiguo y el primer ensanche; al norte, por las calles Goya, y Ruiz y Menta, y por el denominado "Sector S-5" del antiguo P.G.O.U.; al oeste, por la Avenida de Santander, por el denominado "Barrio de la Sagrada Familia", y por las Instalaciones deportivas de "La Planilla"; y al sur, por el parque del Cidacos y por la Avenida Numancia.



**Normativa Urbanística****Artículo 210. Clasificación y categorización del suelo.**

Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, a excepción de seis zonas remitidas a procesos integrales de urbanización y/o renovación de la edificación, en las que se delimitan las siguientes unidades de ejecución:

- Autobuses (UE-2-E) "*Antigua UE-7 (EI)*"
- Subirán 2 (UE-3-E) "*Antigua UE-3 (EI)*"
- Berbés (UE-4-E) "*Antigua UE-8 (EI)*"
- Silo (UE-5-E) "*Antigua UE-10b (EI)*"
- Guardia Civil (UE-6-E) "*Antigua UE-11 (EI)*"

**Artículo 211. Zonas de ordenación**

Conforme se define gráficamente en planos, la regulación de los usos en el ensanche se realiza mediante las siguientes zonas de ordenación:

- Ensanche intensivo
- Ensanche extensivo
- Ensanche en bloque
- Unifamiliar adosada
- Unifamiliar aislada
- Patio de manzana
- Terciario
- Terciario en plantas sótano
- Industrial 2
- Equipamiento
- Zona libre privada
- Zona libre pública
- Viario

**SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.****Artículo 212. Ensanche intensivo**

El uso característico es el residencial, que incluye viviendas, residencias asistidas y/o vigiladas, hoteles, hostales y pensiones. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Talleres, almacenes y pequeña industria. Sólo podrá situarse en plantas bajas. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales comerciales y tiendas. Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a las superiores, siempre unidas correlativamente a la baja y al primer sótano siempre que disponga de acceso independiente.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Hostelería. Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas, sótanos y semisótanos
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente.

La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a planta baja, planta completa o en edificio exclusivo.

### **Artículo 213. Ensanche extensivo**

El uso característico es el residencial, que incluye viviendas, residencias asistidas y/o vigiladas, hoteles, hostales y pensiones. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Talleres, almacenes y pequeña industria. Sólo podrá situarse en plantas bajas. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales comerciales y tiendas. Se permiten en planta baja.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Hostelería. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas, sótanos y semisótanos
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente.

La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a planta baja o en edificio exclusivo.

### **Artículo 214. Ensanche en bloque**

El uso característico es el residencial, que incluye viviendas, residencias asistidas y/o vigiladas, hoteles, hostales y pensiones. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales comerciales y tiendas. Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a las superiores, siempre unidas correlativamente a la baja y al primer sótano siempre que disponga de acceso independiente.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Hostelería. Se permiten en planta baja.
- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas, sótanos y semisótanos
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas y centros de reunión. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente.

La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a planta baja, planta completa o en edificio exclusivo.

### **Artículo 215. Unifamiliar adosada**

El uso característico es el residencial, restringiéndose además exclusivamente a viviendas unifamiliares, residencias asistidas y/o vigiladas, hoteles, hostales y pensiones. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.

**Normativa Urbanística**

- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Hostelería. Solo en edificios exclusivos.
- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas, sótanos y semisótanos
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas y centros de reunión. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.

La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a edificio exclusivo.

**Artículo 216. Unifamiliar aislada**

El uso característico es el residencial, restringiéndose además exclusivamente a viviendas unifamiliares, residencias asistidas y/o vigiladas, hoteles, hostales y pensiones. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Hostelería y espectáculos. Solo en edificios exclusivos.
- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas, sótanos y semisótanos
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas y centros de reunión. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.

La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a edificio exclusivo.

A los efectos del régimen de usos y de las condiciones de edificación y resto de parámetros urbanísticos de aplicación contenidos en el presente capítulo para esta zona de ordenación, en el ámbito señalado gráficamente en planos como E.D. (1) "Estudio de Detalle (1)", y dadas las particularidades de este suelo urbano, señaladas en ese instrumento de planeamiento específico, prevalecerán sobre aquellas, las contenidas en el "Estudio de Detalle en parcela anexa a Calle Méjico número 18" (Aprobación definitiva PLENO AYTO.: 12-06-2006/BOR 01-08-2006).

**Artículo 217. Patio de Manzana**

Los usos característicos de esta zona son los usos compatibles de la parcela a la que esté asociada y por la que tiene acceso. En aquellos casos excepcionales en los que se califique como patio de manzana una parcela con acceso independiente desde la vía pública, podrán realizarse en ella los siguientes usos:

- Talleres, almacenes y pequeña industria. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales comerciales y tiendas.
- Oficinas, consultorios y despachos.
- Hostelería.

**Normativa Urbanística**

- Aparcamiento o garaje.
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos. Institucional y docente.

**Artículo 218. Terciario**

Los usos característicos son los comerciales, hoteleros y hosteleros, y los servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...). Son usos compatibles:

- Oficinas, consultorios y despachos, los relacionados con actividades culturales, turísticas, espectáculos y recreativas, sanitarias, deportivas, docentes y centros de reunión.
- Almacenaje.
- Institucional.

**Artículo 219. Terciario en plantas sótano**

Los usos característicos son los comerciales y hosteleros. Son usos compatibles los relacionados con actividades culturales, turísticas, centros de reunión y espectáculos, oficinas y despachos, aparcamientos y almacenaje, y los institucionales.

**Artículo 220. Industrial 2**

Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que esté vinculada.
- Servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...).
- Locales comerciales (de carácter mayorista), hostelería y **hoteles**.
- Actividades culturales, institucionales, docentes, deportivas, centros de reunión y espectáculos, e infraestructuras.

**Artículo 221. Equipamiento**

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, y residencia de ancianos o infantil. Son usos compatibles:

- Locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...) que no podrá sobrepasar en ningún caso el 25% de la superficie útil total de la parcela en que se localicen.
- Almacenaje.
- Garaje o aparcamiento.

Se exceptúan de las anteriores limitaciones los suelos con esta calificación incluidos en la Unidad de Ejecución UE-6-E "Guardia Civil".

### Artículo 222. Zona libre privada

El uso característico es el de zona verde o espacio libre vinculada al uso principal (residencial, equipamiento o terciario). Son usos compatibles el aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo. Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, depuradora de piscina, etc.). Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie del espacio libre y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a  $-4,30$  m sobre la rasante.

### Artículo 223. Zona libre pública

Son usos característicos los de zona verde, parque, jardín, zonas de tránsito o estancia peatonales. Los usos compatibles son el de garaje o aparcamiento bajo rasante, oficinas de información, vestuarios, servicios, hostelería, así como elementos singulares como kioscos, esculturas, fuentes, etc., así como todo tipo de mobiliario urbano. Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la zona libre pública a la que se encuentren vinculadas. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

### Artículo 224. Viario

El uso característico es el de viario rodado o peatonal. Son usos compatibles los garajes o aparcamientos sobre y bajo rasante, así como los elementos singulares y todo tipo de mobiliario urbano. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

## SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.

### Artículo 225. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima ( $m^2$ ) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA ( $m^2$ )	FRENTE MÍNIMO (ml)
Ensanche intensivo	100,00 $m^2$	5,00 ml
Ensanche extensivo	120,00 $m^2$	6,00 ml
Ensanche en bloque	1.000,00 $m^2$	30,00 ml
Unifamiliar adosada (*)	300,00 $m^2$	10,00 ml

**Normativa Urbanística**

Unifamiliar aislada (*)	500,00 m <sup>2</sup>	15,00 ml
Patio de manzana	No se establece	No se establece
Terciario	No se establece	No se establece
Terciario en plantas sótano	No se establece	No se establece
Industrial 2	2.500,00 m <sup>2</sup>	20,00 ml
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viaro	No se establece	No se establece

(\*) Ver excepciones en artículo 230 posterior.

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, y son por tanto edificables, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso, y aquellas procedentes del desarrollo reglado de un Sector o Unidad de Ejecución, que se encuentre totalmente finalizado a la entrada en vigor del presente Plan General.~~

Cumplirán las condiciones señaladas en el art. 95.

**Artículo 226. Volumen edificable**

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos ~~para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.~~ en los artículos 106, 225 y 227, siempre dentro de la envolvente máxima del art. 118.

~~2. Dicho volumen puede venir definido:~~

- ~~• (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión  $B + x$ , o  $x$ , donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de en este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. A estos efectos, la~~

~~planta bajo cubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático en el artículo 228, posterior (Como casos particulares, los áticos se señalarán con la letra A).~~

- ~~• (en las zonas de ordenación: Ensanche en bloque, Unifamiliar adosada, Unifamiliar aislada, Terciario, Industrial 2 y Equipamiento) Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H(m) y/o la edificabilidad ( $m^2t/m^2s$ ) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.~~

~~3. Como quiera que ambos criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.~~

~~4. En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).~~

~~5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de  $0,05 m^2t/m^2s$  y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.~~

~~6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de  $10 m^2t/m^2s$  y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.~~

### Artículo 227. Alturas de la edificación.

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación, **excepto en todo Equipamiento, en familiar aislada, y en Ensanche extensivo, en Terciario y en Industrial 2 en los que se permita el retranqueo respecto a colindantes o aislados, que no se establece una altura mínima obligatoria.** En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACIÓN	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	Máxima
Ensanche intensivo	$2,20 < H < 3,00$	$3,30 < H < 4,30$	$2,90 < H < 3,30$	Las existentes (VE) o $2,90 < H < 3,30$	Por adición de B+3, B+4, B+5, B + x + A, o VE, según documentación gráfica
Ensanche extensivo	$2,20 < H < 3,00$	$3,30 < H < 4,30$	$2,90 < H < 3,30$	No se permiten	B o por adición de B, B+1, B+2, B+3, o VE, según documentación gráfica
Ensanche en bloque				Las existentes (VE) o	Por adición de B+3, B+4, B + x + A, o VE,

**Normativa Urbanística**

	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	según documentación gráfica
Unifamiliar adosada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Unifamiliar aislada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Patio de manzana	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30 **	No se permiten	No se permiten	B
Terciario	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica
Terciario en plantas sótano	2,20 < H < 4,30	No se permiten	No se permiten	No se permiten	-2
Industrial 2 (*)	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B+2. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Zona libre privada	No se limita	H < 3,00	No se permiten	No se permiten	B
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viarío	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(\*) Se permitirán mayores y menores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

(\*\*) La altura de P. Baja en patio de manzana será la establecida en el art. 128.4.

2. La altura se medirá desde la ~~rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.~~ cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. ~~Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, siempre y cuando no exista una diferencia con los edificios colindantes ya construidos superior a dos plantas alzadas.~~

**Artículo 228. Ático**

1. En aquellos casos, en las zonas de ordenación: Ensanche Intensivo y Ensanche en Bloque, en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa

en la siguiente forma B + x +A, se permitirán las soluciones **definidas en el art. 106 bis.** ~~en ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.~~

~~2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada y que presenta un retranqueo de tres metros respecto a la totalidad de las fachadas; ese retranqueo no es necesario respecto a las medianeras. El retranqueo se medirá siempre desde el borde del alero máximo, o bien, en el caso de fachadas a patios, desde el fondo establecido según la zona de ordenación; no admitiéndose, en ningún caso, la medición desde los paños exteriores de los vuelos cerrados que pudieran darse en las plantas inferiores.~~

~~3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente).~~

### **Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles**

En todo caso la edificación deberá mantenerse dentro de ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente máxima de hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.~~ **la envolvente máxima, según el artículo 118.**

### **Artículo 230. Retranqueos**

1. Son la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación. Se establecen retranqueos a la alineación y a los linderos.
2. Se definen solo en las zonas de ordenación: Ensanche extensivo, Ensanche en Bloque, Unifamiliar Adosada, Unifamiliar aislada e Industrial 2.

<b>ZONA DE ORDENACION</b>	<b>A ALINEACION</b>	<b>A LINDEROS</b>
Ensanche extensivo	Definidos gráficamente	Definidos gráficamente
Ensanche en Bloque	Definidos gráficamente	Definidos gráficamente
Unifamiliar Adosada (*)	3,00 m	No se establece
Unifamiliar aislada (*)	3,00 m	3,00 m
Industrial 2	No se establece	3,00 m

(\*) *En los espacios perimetrales y definidos por estos retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción, debiendo tratarse preferentemente estas zonas con especies vegetales o elementos decorativos, como rocalla, farolas para alumbrado interior de la parcela, pérgolas con una altura máxima de 3 metros y en ningún caso con cubierta ciega, etc. Se prohíben expresamente paredes ciegas que constituyan el soporte para barbacoas, chimeneas o similares, frontones, edificios auxiliares a zonas de recreo, tales como vestuarios, aseos, instalaciones, etc...*

*La realización de posibles frontones o instalaciones deportivas que necesiten para el desarrollo del juego paredes elevadas sobre el terreno, no se podrán autorizar, salvo que las mismas sobresalgan una altura inferior a 3 metros respecto de la rasante del terreno medida en cualquier punto.*

**Normativa Urbanística**

*Las edificaciones exclusivamente podrán adosarse, para la construcción de dos viviendas pareadas, en uno de los linderos de dos parcelas colindantes, cuando se redacte por el propietario o propietarios de las mismas un Estudio de Detalle, en el que se defina la posición exacta de los edificios y que el diseño exterior del edificio resultante se efectúe en forma unitaria, que deberá contar con la aprobación de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Calahorra. Del resultado de esta alternativa no podrán aparecer medianeras vistas, ni aun en la zona que conformen las cubiertas de las dos viviendas a edificar. El resto de distancias a fachadas y linderos permanecerá inalterado de acuerdo con la ordenanza primera.*

*Se podrán agrupar una o más parcelas para constituir unidades edificables de mayor superficie, debiendo cumplir en cuanto a su edificación y demás ordenanzas de aplicación, las mismas condiciones que el resto de las parcelas no agrupadas. En el caso de que de la agrupación de varias parcelas, con posterioridad se pretenda la segregación de una parte de la misma, ninguna de las nuevas parcelas resultantes será inferior a 500 m<sup>2</sup> para la zona de ordenación "Unifamiliar Aislada" y de 300 m<sup>2</sup> para la zona de ordenación "Unifamiliar Aislada" y el número de viviendas ser superior a aquellas permitidas para las mismas con anterioridad a su agrupación inicial, ni que la superficie total a construir supere la definida por el P.G.M.*

2. Estos retranqueos poseen la condición de mínimos, pudiéndose producir retranqueos superiores según el caso.

**Artículo 231. Vuelos**

Los vuelos cumplirán lo establecido en el artículo 119.

~~1. No se podrán sacar vuelos en calles de anchura inferior a 6 metros, ni, con carácter general en la zona de ordenación Ensanche extensivo hacia la vía pública a excepción de los existentes. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental situados en plantas elevadas, con un vuelo máximo de 0,30m.~~

~~2. Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle y su dimensión máxima no superará los 1,20 m de profundidad.~~

~~3. Los vuelos solo podrán ejecutarse por encima de la planta baja, y a una altura mínima de 3 m sobre la rasante.~~

~~4. Se permiten vuelos, sean éstos abiertos o cerrados, en la totalidad de la longitud de la fachada de cada planta en que se sitúen, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:~~

- ~~• La longitud máxima de vuelo cerrado será de 2/3 de la longitud de la fachada y computará a efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos computarán en un 100% de su superficie. El resto podrá ser de vuelo abierto en balcones o terrazas (a los efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos de vuelo abierto, computarán en un 50% de su superficie, cuando estén cubiertos).~~
- ~~• Los vuelos deberán separarse de las medianeras una distancia igual a su anchura, con un mínimo de 0,60 m.~~

~~5. Los vuelos a interior de manzana se ajustarán a lo establecido en la normativa de habitabilidad vigente.~~

~~6. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25cm, el vuelo máximo autorizado.~~

**Artículo 232. Ocupación y edificabilidad**

~~1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la~~

~~parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en  $m^2t$ . Indica la suma de todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas. Las superficies cubiertas abiertas (en uno, dos o tres de sus lados) computarán el 50% en las plantas alzadas. No computarán para el cálculo de la edificabilidad: las superficies de las plantas de sótano y semisótano, las superficies no cubiertas de las plantas alzadas, ni las superficies abiertas de la planta baja, ni la superficie de la planta de bajo cubierta (excepto cuando su uso sea residencial). No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

~~2. A los efectos del presente área homogénea define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retanqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.~~

Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art. 105.

### Artículo 233. Vallados

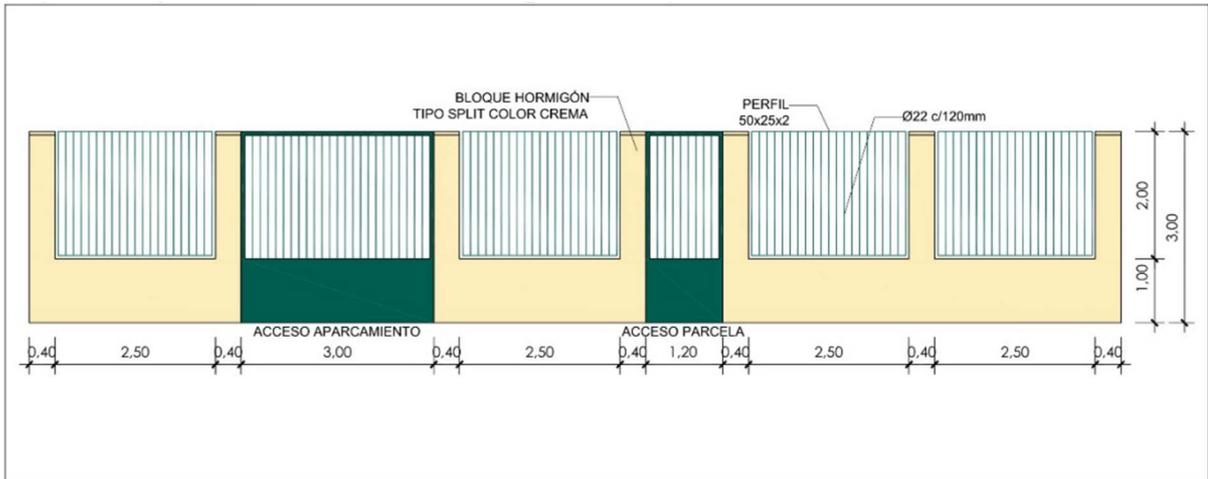
1. Con carácter general los vallados permanentes en suelo urbano, deberán adecuarse, en todo caso, a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno, y no sobrepasarán, ~~en ningún caso, los dos metros y veinte centímetros de altura~~ con carácter general los dos metros cincuenta centímetro, según art. 130. Podrán permitirse cerramientos de fábrica, piedra natural u hormigón, los enrejados, y los mixtos de los elementos anteriores; en cualquiera de los casos, con las limitaciones, acabados, despieces, criterio cromático,...etc., que se establecen para las fachadas y las cerrajerías, en el artículo ~~75~~ 236 y siguientes. Fachadas, posterior. En el caso de la zona de ordenación "Ensanche Extensivo" se procurará adoptar criterios estéticos, si no idénticos, similares a los de las parcelas adyacente, tanto en materiales como en gama cromática.

2. De forma particular, para las zonas de ordenación "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" se establece que todas las parcelas tendrán un tratamiento unitario en la construcción de sus vallados a viales públicos:

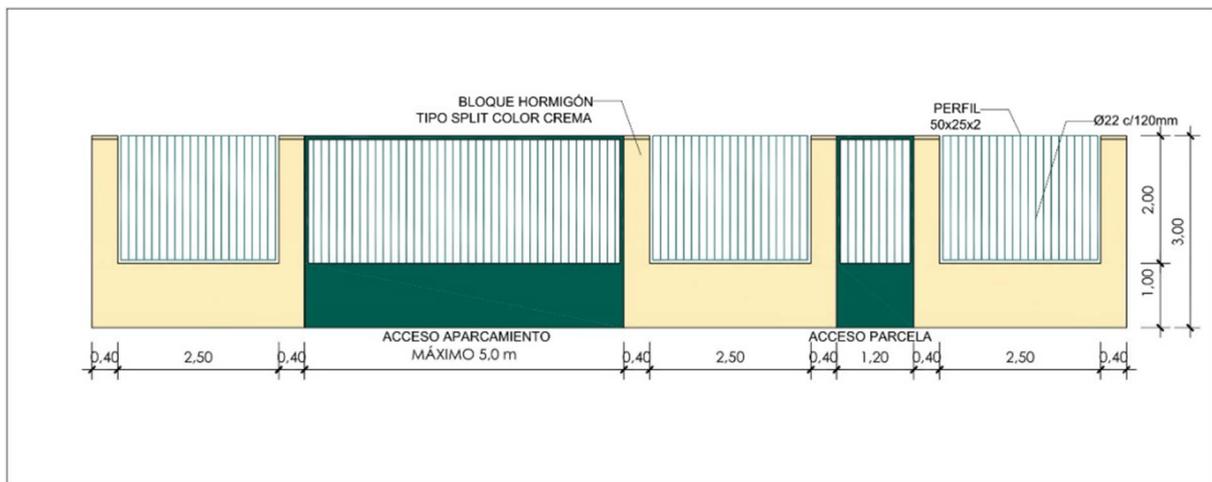
- El mismo se ejecutará a base de un zócalo inferior ciego de ~~0,60~~ 1,00 metros de altura, con bloque de hormigón, tipo "Split" en color crema, rematado en su parte posterior con albardilla del mismo color y características.
- El valor anteriormente definido se ajustará a las rasantes de las diferentes aceras a las que da frente, no pudiendo en ningún caso superarla con zócalos ciegos en una altura superior a un metro.
- Sobre este zócalo se elevará hasta una altura máxima de ~~2,20~~ 3,00 metros un cerramiento de cerrajería igual al definido en el esquema adjunto, pudiendo realizarse paños ciegos exclusivamente para enmarcar los huecos de las puertas de acceso, tanto para uso peatonal como de tráfico rodado y los destinados a albergar los contadores de las diferentes instalaciones.
- En el caso de construcción de los vallados entre parcelas de diferentes propietarios, se tomará como referencia de altura, en cada lindero de separación de propiedades, la línea que una la rasante correspondiente a los viales extremos más próximos situados en la dirección longitudinal de la valla; sobre la rasante definida por esta línea teórica no se podrán realizar paramentos ciegos que superen la misma en un

metro de altura, pudiendo elevarse hasta los ~~2,20~~ 3,00 metros citados en el punto anterior con cerrajería similar a la ya mencionada, salvo acuerdo expreso de los propietarios colindantes.

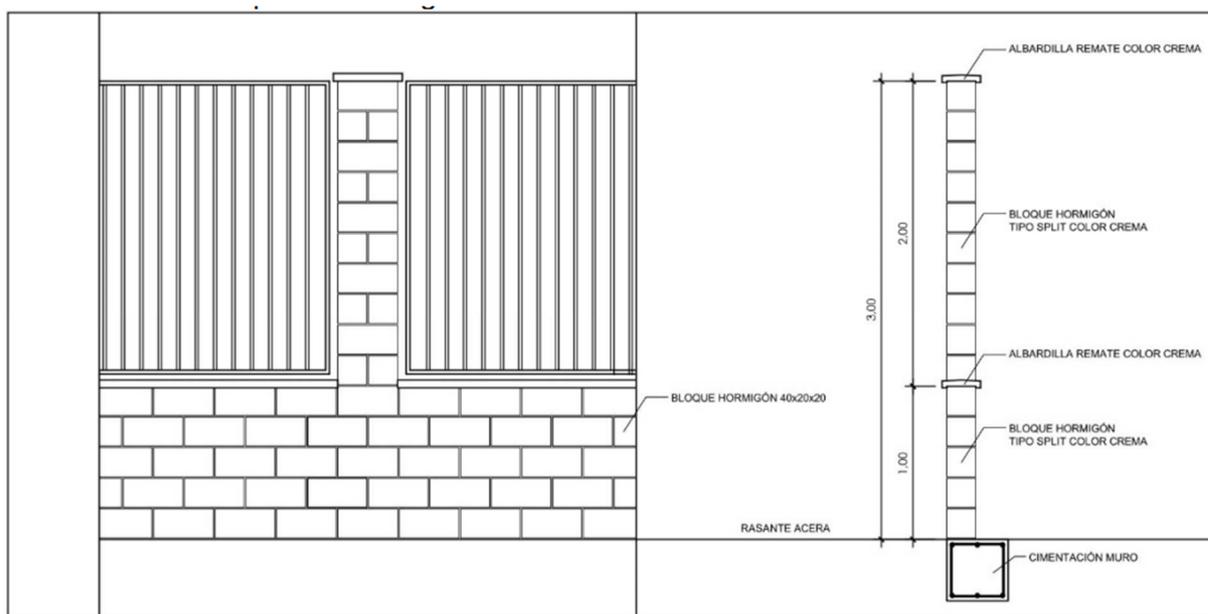
- Tanto las puertas de acceso peatonal como las de vehículos a incluir en el vallado, se construirán iguales a la que se define en el esquema adjunto el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026.



Cuando la puerta de vehículos corresponda a una agrupación de parcelas, se mantendrán las determinaciones de disposición y color. El tamaño de la puerta será de un máximo de 5,0 m y no afectará al número de plazas de aparcamiento previstas en el plan ni a los pasos de cebra señalizados de acuerdo con el siguiente esquema:



En cualquier caso, se mantendrá la morfología del vallado descrita en el PGM y su sección constructiva corresponde a la siguiente:



Se admitirá que no se realice vallado de ningún tipo. En este caso el pavimento de la parcela privada deberá diferenciarse del pavimento de la vía pública en la alineación exterior.

#### **Artículo 234. Plazas de aparcamiento.**

~~1. Se establece la condición de que cada nueva vivienda cuente, al menos, con una plaza de aparcamiento; y de forma particular, para las zonas de ordenación "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" en cada una de las viviendas dispondrán dos plazas de aparcamiento. Dichas plazas podrán ubicarse en cualquiera de las plantas del edificio destinado a vivienda o edificio anexo construido al efecto, que deberá cumplir las mismas ordenanzas de retranqueos y materiales que las definidas para la edificación principal, o las propias de los terrenos en que se ubique, si el uso es posible.~~

~~2. No obstante, lo anterior quedan exceptuadas, de forma general, de la anterior condición, aquellas viviendas, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones, topografía y/o características del parcelario y/o del viario, existentes, no resultaran viables dichas plazas.~~

~~3. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.~~

~~4. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.~~

~~5. Para cada una de las seis Unidades de Ejecución delimitadas en el ensanche y pormenorizadas en la Sección posterior del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts. 55 - 60).

### **Artículo 235. Viviendas en planta baja.**

1. Además de las ya existentes a la fecha de aprobación definitiva de este documento, solo se permitirán, para nuevas construcciones o reformas en las zonas de ordenación "Ensanche Extensivo", "Ensanche Intensivo", "Ensanche en bloque", "Unifamiliar adosada", "Unifamiliar aislada" e "Industrial 2".
2. En esos casos, los espacios destinados al uso de vivienda deberán resolverse constructivamente de forma que se garantice el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

### **Artículo 236. Fachadas**

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.
2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:
  - Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.
  - Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.
3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.
4. ~~En las zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo" los huecos serán de forma rectangular, con mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parteluces o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir visualmente las proporciones anteriores. (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).~~
5. ~~En esas mismas zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo", independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras en planta baja, será de 60 cm de anchura, y 20 cm de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 60 cm de anchura, y el mismo fondo (20 cm). (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).~~
6. La distancia mínima entre cualquier tipo de hueco en plantas elevadas y la medianera del edificio, será de 60 cm. ~~La distancia mínima entre huecos, será de 80 cm medidos horizontalmente, y de 50 cm medidos verticalmente, y en cualquier caso cumplirán la normativa de seguridad en caso de incendio vigente.~~
7. A excepción de las zonas de ordenación "Terciario" y "Dotacional/Equipamiento", se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres).
8. ~~Los anuncios y placas no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada; quedando prohibida la utilización de anuncios y placas, en banderola, a excepción de los correspon-~~

**Normativa Urbanística**

~~dientes a servicios públicos. El diseño de estos elementos será el adecuado, a fin de conseguir la correcta integración en el entorno. Los elementos de publicidad cumplirán lo establecido en el art. 131.~~

~~9. Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas, como alzadas, salvo en plantas bajas con soportales. En ningún caso sobrepasarán más del 75% del ancho de la acera. En calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos; es decir, una franja central de tres metros y medio (3,5) en calles de una dirección, y de seis (6) en calles de dos direcciones. En ningún caso, el extremo exterior del elemento desarrollado se situará por debajo de los 2,50 m; además, siempre se respetarán el arbolado y el mobiliario urbano existentes. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.~~

~~10. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.~~

~~11. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.~~

~~12. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.~~

Respecto a elementos salientes como toldos, marquesinas, antenas, instalaciones, etc. Se estará a lo dispuesto en el art. 119.

**Artículo 237. Cubiertas**

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

<b>ZONA DE ORDENACION</b>	<b>PENDIENTE MAXIMA ADMISIBLE (%)</b>
Ensanche intensivo	50,00%
Ensanche extensivo	45,00%
Ensanche en bloque	50,00%
Unifamiliar adosada (*)	45,00%
Unifamiliar aislada (*)	45,00%
Patio de manzana	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00 %)
Terciario	No se limita
Terciario en plantas sótano	Planas a nivel de rasante (admitiéndose una pendiente máxima del 5%)
Industrial 2	50,00%
Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre privada	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00%)
Zona libre pública	No se limita
Viaro	No se limita

2. Los planos de las cubiertas inclinadas serán continuos y llegarán hasta las cumbresas, con la misma pendiente en todos ellos, prohibiéndose las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

3. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

~~4. El encuentro entre fachada y cubierta se podrá resolver:~~

- ~~• Con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm.~~
- Con un peto en todo su perímetro, de hasta 1,20m de altura, como máximo, medidas desde la cara inferior del forjado de la cubierta. En los casos del paramento del perímetro, colindante a linderos, podrá superar esa medida hasta los 3,00 m de altura.

## Artículo 238. Materiales prohibidos

~~1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:~~

- ~~• Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose a mayores de manera particular, en las zonas de ordenación "Ensanche Extensivo", "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.~~
- ~~• Ladrillo cara vista, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocre, blancos o negros.~~
- ~~• Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.~~

~~2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viario" se permiten, además, cubiertas de materiales metálicos y soluciones de alero alternativas a la tradicional.~~

~~3. Las cubiertas planas se resolverán:~~

- ~~• (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.~~
- ~~• (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos~~

~~con entonaciones ocres y tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.~~

- ~~• (cubiertas ajardinadas) sólo se permiten, de manera excepcional, en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", y "Equipamiento".~~

~~4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose otro tipo de materiales y acabados. En la zona de ordenación "Ensanche extensivo" se establecen como colores dominantes el color verde oscuro o blanco, madera vista o imitación de madera. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.~~

~~5. Las cerrajerías serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, también se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viario" se permitirán otro tipo de materiales (siempre con el mismo criterio de colores y geometría que el establecido anteriormente) admitiéndose también para los anteriores, acero y hierro, los acabados inoxidables o galvanizados en su color natural. Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerrajería (balconadas, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornén.~~

6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Cubiertas de: fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados (en cubiertas inclinadas), ~~láminas autoprotegidas vistas, vidrio (excepto en huecos cenitales de ventilación e iluminación, en invernaderos, y en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento"), y pizarra.~~
- Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.
- ~~• Cerramientos de fincas de fábrica de bloque (excepto lo regulado en el artículo 62, previo) o vidrio, y/o celosías.~~
- ~~• Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.~~
- Vidrios tintados o reflectantes (excepto en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento").
- Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm.

## SECCION CUARTA. UNIDADES DE EJECUCION.

### UE-2-E AUTOBUSES



1. La unidad de ejecución UE-2-E se sitúa en el extremo sur del ensanche, se corresponde prácticamente con la UE-7 (EI) del Planeamiento previo.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 5.182,00 m<sup>2</sup>, de los que 4.759,00 m<sup>2</sup> son parcelas privadas y 423,00 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m2t)	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	1.530	B+4	7.650	1	7.650 UA
	202	B+5	1.212		1.212 UA
Patio de manzana	1.179	B	1.179	1	1.179 UA
Zona libre pública	885				
Viario	1.386				
<b>TOTAL</b>	<b>5.182</b>		<b>10.041</b>		<b>10.041 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a 10.041,00 UA / 4.759,00 m<sup>2</sup> = 2,11 UA/m<sup>2</sup>.

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	885 m <sup>2</sup>		132.750 €
Viario	1.386 m <sup>2</sup>		311.850 €
Demoliciones		17.809 m <sup>3</sup>	534.270 €
<b>TOTAL</b>			<b>978.870 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

**Normativa Urbanística**

7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-3-E SUBIRAN**



1. La unidad de ejecución UE-3-E se sitúa en la periferia oeste del ensanche, se corresponde prácticamente con la UE-3 (EI) del Planeamiento previo.
2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 6.264,00 m<sup>2</sup>.
3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

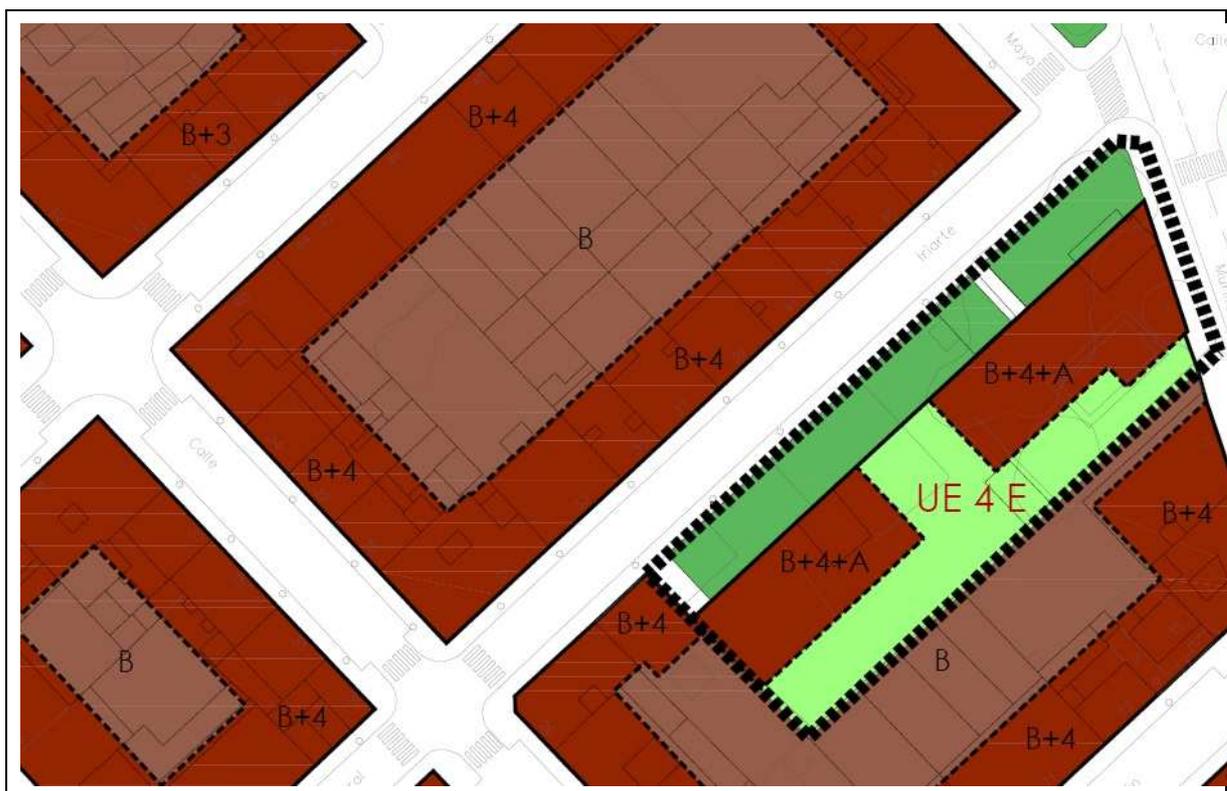
Zonas de Ordenación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m2t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	2.657	B+4	13.285	1	13.285 UA
Patio de manzana	1.061	B	1.061	1	1.061 UA
Zona libre pública	339				
Viario	2.207				
<b>TOTAL</b>	<b>6.264</b>		<b>14.346</b>		<b>14.346 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a 14.346,00 UA / 6.193,00 m<sup>2</sup> = 2,31 UA/m<sup>2</sup>.
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	339 m <sup>2</sup>		50.850 €
Viario	2.207 m <sup>2</sup>		480.600 €
Demoliciones		19.410 m <sup>3</sup>	582.300 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.113.750 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.
7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de edificación.

## UE-4-E BERBES



1. La unidad de ejecución UE-4-E se sitúa en la periferia oeste del ensanche y se corresponde prácticamente con la UE-8 (EI) del planeamiento previo. Las determinaciones urbanísticas pormenorizadas de esta Unidad son las establecidas en la Modificación Puntual del PGM aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2020 (BOR nº 169, 16.12.2020). Se trata por tanto de un área con planeamiento aprobado que se incorpora directamente al PGM.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 2.802 m<sup>2</sup>, íntegramente correspondientes con parcelas privadas. La edificabilidad total es 6.225,87m<sup>2</sup>.

3. La superficie de la parcela privada resultante asciende a 1.902 m<sup>2</sup> (1.062 m<sup>2</sup> de parcela edificable y 840 m<sup>2</sup> de espacio libre privado), la de viales a 166 m<sup>2</sup> y la de zona verde a 734 m<sup>2</sup>.

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se estima en 203.737,00 €.

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-5-E SILO**



1. La unidad de ejecución UE-5-E se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito, se corresponde prácticamente con la UE-10b (EI) del Planeamiento previo.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 9.390,00 m<sup>2</sup>, de los que 7.973,00 m<sup>2</sup> son parcelas y 1.417,00 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	420	B+6	2.940	1	2.940 UA
	1.798	B+5	10.788		10.788 UA
	156	+5	780		780 UA
Terciario	700	B	700	1,19	833 UA
	450	+9	4.050	1,19	4.819 UA
Zona libre pública	4.215				
Viario	1.651				
<b>TOTAL</b>	<b>9.390</b>		<b>19.258</b>		<b>20.160 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a 20.160,00 UA / 7.973,00 m<sup>2</sup> = 2,53 UA/m<sup>2</sup>.

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	4.215 m <sup>2</sup>		632.250 €
Viario	1.651 m <sup>2</sup>		371.475 €
Demoliciones		85 m <sup>3</sup>	2.550 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.006.275 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

**Normativa Urbanística**

7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-6-E GUARDIA CIVIL.**



1. La unidad de ejecución UE-6-E se sitúa en el corazón pleno del ensanche, se corresponde prácticamente con la UE-11 (EI) del Planeamiento previo.
2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 5.079,00 m<sup>2</sup>, de los que 2.997,00 m<sup>2</sup> son parcelas y 2.082,00 m<sup>2</sup>, viario público.
3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m2t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Equipamiento (Público)	1.310	4.000 m2t	4.000	0	0
Terciario en plantas sótano	4.418	-2	8.836	1,19	10.515 UA
Aparcamiento en planta sótano 3ª		-1	4.418	0,17	751 UA
Zona libre pública	1.496				
Viario	2.273				
<b>TOTAL</b>	<b>Sobre Rasante</b>				
	<b>5.079</b>		<b>17.254</b>		<b>11.266 UA</b>
	<b>9.497</b>				

Con independencia del nº de plantas (-2) especificado en planos para el ámbito calificado como Terciario en plantas sótano, se permite para ese mismo ámbito, una tercera planta sótano, destinado en exclusiva al uso aparcamiento y sus accesos o instalaciones de ventilación y servicio asociadas, que, como se acaba de ver sí posee aprovechamiento urbanístico.

**Normativa Urbanística**

4. El aprovechamiento medio asciende a  $11.266,00 \text{ UA} / 2.997,00 \text{ m}^2 = 3,76 \text{ UA/m}^2$ .

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	1.496 m <sup>2</sup>		224.400 €
Viario	2.273 m <sup>2</sup>		511.425 €
Demoliciones		9.805 m <sup>3</sup>	294.150 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.029.975 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

8. Se permite en el ámbito de la Unidad de Ejecución la posibilidad de no ajustarse a las alineaciones grafiadas, que tendrán en cualquier caso el carácter de alineación máxima.

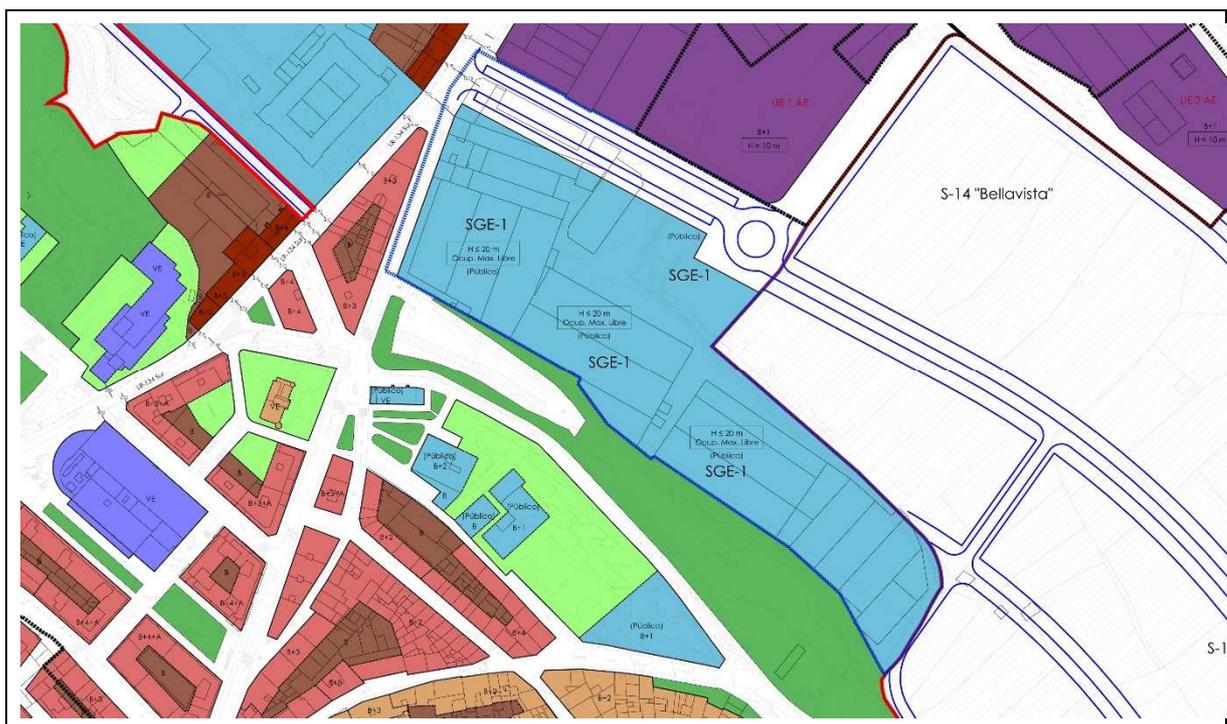
9. El uso terciario en planta de sótano requiere una vinculación necesaria con la planta baja para permitir espacios de acceso, que se podrán ubicar en la zona destinada a equipamiento público o a zona libre. Estos espacios computarán de cara al aprovechamiento máximo de la Unidad. Técnicamente se deberán resolver los aspectos de ventilación, evacuación de ocupantes, etc.

10. Se exceptúa el ámbito de la Unidad de Ejecución del cumplimiento del artículo 21 de la Normativa Urbanística General.

**Nota: Incoación como Bien Cultural de Interés Regional.**

*El inmueble existente en el ámbito de la UE se encuentra afectado por la Resolución de 23 de enero de 2019 del Director General de Cultura y Turismo del Gobierno de La Rioja, publicada en el BOR núm. 17, de 8 de febrero de 2019, por la que acordó incoar expediente para la declaración de Bien Cultural de Interés Regional de la Casa Cuartel de la Guardia Civil. El desarrollo de la presente Unidad de Ejecución queda supeditado al resultado de este expediente.*

## UE- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SGE-1



Clasificación del Suelo: Suelo Urbano No Consolidado.

Superficie de la Unidad de Ejecución: 36.098 m<sup>2</sup>

### 1. Normas de Calidad.

#### 1.1. Equipamientos, cesiones y servicios.

- Se dotará de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- El SGD deberá resolver su urbanización completa.

#### 1.2. Calidad constructiva urbana.

- Los espacios libres tendrán un carácter de tránsito y esparcimiento público. Su urbanización incluirá preferentemente barreras vegetales de árboles y jardinería.

### 2. Normas de Diseño.

#### 2.1. Diseño Urbano.

- Se concretará en el propio proyecto de obra y de urbanización, el cual deberá, al menos a nivel de Proyecto Básico, abarcar la totalidad del área del SGD.
- En su diseño se tendrá en cuenta el correcto desarrollo de la UE colindante.
- Se resolverá la conexión del tráfico rodado con la Avenida de la estación.
- Se integrarán en la propuesta tanto la fachada de la fábrica "Sabas" incluida en el Catálogo del PGM como la chimenea existente, teniéndose en cuenta las normas de conservación establecidas en el Catálogo para los inmuebles del Grado III.

**Normativa Urbanística****2.2. Diseño Arquitectónico.**

- Ocupación máxima: No se limita.
- Intensidad neta de edificación: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Situación de la edificación: Libre.
- Altura máxima de la edificación: 20 m., que podrá rebasarse cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento.
- Forma y distribución de la edificación: La forma y distribución de los cuerpos de la edificación deberán permitir la ordenación de los espacios interiores a la edificación, conformando patios y jardines.
- Las condiciones estéticas del equipamiento se ajustarán a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, respetando el paisaje y favoreciendo su integración en el ámbito en el que se ubica, siendo libre la distribución de los volúmenes construidos dentro de la parcela de equipamiento.
- Otras edificaciones: Planta baja y dos plantas alzadas (PB+2), con una altura máxima de 12 m.
- Las edificaciones serán abiertas, con un tratamiento estético y compositivo unitario, tratando todos los paramentos como fachadas.

3. Sistema de Actuación: Expropiación o por Ocupación Directa, conforme al artículo 166 de la LOTUR.

## **CAPITULO IV. AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA.**

### **SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.**

#### **Artículo 239. Delimitación**

Las áreas de actividad económica están constituidas por los crecimientos de tipo industrial "blando" y terciario, a mayores de los crecimientos vinculados al casco antiguo y los ensanches, que se localizan en las periferias noreste y noroeste de esos asentamientos residenciales.

A continuación, se ofrece la delimitación grafica de ambos ámbitos, que se entiende constituyen un área homogénea única a los efectos de esta normativa:



#### **Artículo 240. Clasificación y categorización del suelo.**

Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, a excepción de dos zonas remitidas a procesos integrales de urbanización y/o renovación de la edificación, en las que se delimitan las siguientes unidades de ejecución:

- Ballujera 1 (UE-1- AE)
- Ballujera 2 (UE-2- AE)

### **Artículo 241. Zonas de ordenación**

Conforme se define gráficamente en planos, la regulación de los usos en las áreas de actividad económica realiza mediante las siguientes zonas de ordenación:

- Actividad económica
- Terciario
- Equipamiento
- Zona libre pública
- Viario

## **SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.**

### **Artículo 242. Actividad económica**

El uso característico es el terciario, que incluye locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...) Servicios del automóvil. Son usos compatibles con el terciario los siguientes:

- Talleres, almacenes e industrias, en edificación exclusiva, incluso dentro de la del uso del característico, sin limitación de volumen o superficie respecto a aquel; sólo aquellos contemplados en el anexo III del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I, de la Ley 6/2017, de protección del Medio Ambiente en La Rioja; y además, de entre ellos, los que no tengan un carácter excesivamente molesto o contaminante. En cualquier caso, con independencia de lo anterior, las actividades o usos de este tipo, preexistentes y en funcionamiento, están permitidas, incluso su ampliación, tanto en cuanto no se modifique su uso.
- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que estén vinculados, y además con un máximo de hasta 250,00 m<sup>2</sup>. Se autorizan, asimismo, hasta dos viviendas integradas dentro de la edificación que albergue el uso principal o complementario de referencia, siempre que no superen el 20% de la superficie útil total de la construcción en que se localicen.
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente.

### **Artículo 243. Terciario**

Los usos característicos son los comerciales, hoteleros y hosteleros, y los servicios del automóvil (Estaciones de servicio, aparcamiento o garaje...). Son usos compatibles:

- Oficinas, consultorios y despachos, los relacionados con actividades culturales, turísticas, espectáculos y recreativas, sanitarias, deportivas, docentes y centros de reunión.
- Almacenaje.
- Institucional.

### **Artículo 244. Equipamiento**

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, religiosas, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, residencia de ancianos o infantil y apartamentos tutelados. Son usos compatibles:

- Locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...)
- Almacenaje.
- Garaje o aparcamiento.

#### **Artículo 245. Zona libre pública**

Son usos característicos los de zona verde, parque, jardín, zonas de tránsito o estancia peatonales. Los usos compatibles son el de garaje o aparcamiento bajo rasante, oficinas de información, vestuarios, servicios, hostelería así como elementos singulares como kioscos, esculturas, fuentes, etc., así como todo tipo de mobiliario urbano. Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la zona libre pública a la que se encuentren vinculadas. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

#### **Artículo 246. Viario**

El uso característico es el de viario rodado o peatonal. Son usos compatibles los garajes o aparcamientos sobre y bajo rasante. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...)

### **SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

#### **Artículo 247. Unidad edificable**

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m<sup>2</sup>) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

<b>ZONA DE ORDENACION</b>	<b>SUPERFICIEMÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>FRENTE MÍNIMO (ml)</b>
Actividad económica	300,00 m <sup>2</sup>	8,00 ml
Terciario	1.000,00 m <sup>2</sup>	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viario	No se establece	No se establece

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.~~

3. Cumplirán las condiciones señaladas en el art. 95.

### Artículo 248. Volumen edificable

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos ~~para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable~~ en los artículos 106, 247 y 249, siempre dentro de la envolvente máxima del art. 118.

~~2. Dicho volumen puede venir definido:~~

- ~~• (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión  $B + x$ , donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio.~~
- ~~• Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H (m) y/o la edificabilidad ( $m^2t/m^2s$ ) asignada a cada zona de ordenación. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.~~

~~3. Como quiera que ambos criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.~~

### Artículo 249. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación, ~~excepto en todo Equipamiento, y en Terciario aislado o se permita retranqueo de las medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria.~~ En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACION	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	Máxima
Actividad económica (*)	$2,20 < H < 3,00$	$4,30 < H < \text{la máxima}$	$3,30 < H < 4,30$	No se permiten	Por adición de B+1, según documentación gráfica.

**Normativa Urbanística**

		definida en planos			Con un límite máximo de 10,00 m
Terciario (*)	$2,20 < H < 3,00$	$4,30 < H < \text{la máxima definida en planos}$	$3,30 < H < 4,30$	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viarío	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(\*) Se permitirán mayores y menores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 250, posterior, para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

2. La altura se medirá desde la ~~rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.~~ cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. ~~Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general,~~ se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

**Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima**

1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse ~~las construcciones indicadas en el art. 115., con carácter general: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, depósitos de agua y cajas de escaleras; siempre que todo ello se halle inscrito dentro del plano de 40º, tanto por las fachadas frontales, como por las de fondo de parcela desde la altura máxima de la edificación, no excediendo en más de cuatro (4) metros, la altura máxima de cumbrera o la altura total, respectivamente.~~

2. ~~Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la Normativa de aplicación o la buena práctica constructiva.~~

3. ~~Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán metálicos o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.~~

4. ~~Se permitirá la iluminación de las plantas inferiores mediante huecos cenitales, que no podrán en ningún caso superar el 25% de la proyección horizontal de la cubierta del edificio en que se sitúen (sin incluir los posibles vuelos, en su caso).~~

### Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.
2. En todo caso la edificación deberá mantenerse dentro de ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente de 30%—35%.~~ la envolvente máxima definida en el art. 118.

### Artículo 252. Retranqueos

1. Son la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación. Se establecen retranqueos a la alineación y a los linderos.
2. Se definen a continuación para cada zona de ordenación:

ZONA DE ORDENACION	A ALINEACION	A LINDEROS
Actividad económica (*)	Los definidos gráficamente	No se establece (**)
Terciario (*)	Los definidos gráficamente	No se establece (**)
Equipamiento (*)	Los definidos gráficamente	No se establece (**)

(\*) El suelo libre de las parcelas que resulte, incluidos retranqueos, una vez realizadas las construcciones correspondientes, se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos (sobre y bajo rasante), espacios de carga y descarga, servicios generales e infraestructuras de la edificación proyectada y/o zona ajardinada.

En él queda prohibido cualquier tipo de edificación con carácter provisional o permanente, permitiéndose no obstante el emplazamiento de algún tipo de instalación, elementos emblemáticos, Tótem, marquesinas de protección de carros, vehículos, transformadores, tanques, depósitos, etc..., que por su carácter resulte conveniente se sitúen al margen del edificio.

Los espacios libres de propiedad particular ligados a las edificaciones se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc.) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones implantadas.

A la superficie de estos espacios que no quede pavimentada, se le dará tratamiento de área ajardinada.

(\*\*) Se recomienda con carácter general para el suelo urbano consolidado de esta área homogénea, sin ser obligatorio, un retranqueo mínimo de 2 metros a todos los linderos, que tendrá el carácter de cortafuegos. En el caso de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el área homogénea, las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación u otro instrumento que correspondan, sí poseerán tal limitación; no obstante lo anterior, en esos casos el retranqueo mencionado podrá no aplicarse, siempre y cuando exista acuerdo entre los particulares afectados y se rubrique en escritura pública, debiendo aportar al Ayuntamiento prueba testimonial del acto.

### Artículo 253. Vuelos

1. ~~No se podrán sacar vuelos que sobrepasen el volumen edificable permitido en cada parcela, excepto aleros con vuelo máximo de 1,50 metros.~~
2. ~~El cualquier caso, el vuelo de esos aleros no podrá exceder en más de 25 cm, la alineación permitida por el planeamiento, y solo cuando sea posible que la edificación se encuentre alineada y no retranqueada.~~

Los vuelos cumplirán lo establecido en el art. 119.

## Artículo 254. Ocupación y edificabilidad

~~1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m<sup>2</sup>t.~~

~~Quedan incluidos dentro del cómputo de superficies edificadas:-~~

- ~~• Las superficies pisables de las plantas baja y plantas elevadas del edificio con independencia del uso a que se destinen.~~
- ~~• Los vuelos cerrados.~~

~~Quedan excluidos del cómputo de superficies edificadas:-~~

- ~~• Las superficies construidas en sótanos o semisótano que se destinen exclusivamente al uso de aparcamiento o almacenamiento de las actividades a desarrollar en el edificio.~~
- ~~• Las superficies descubiertas.~~
- ~~• Los cobertizos o marquesinas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.~~
- ~~• Los elementos sobre el perfil de la cubierta autorizados por estas ordenanzas.~~
- ~~• Las instalaciones, tótem, cubiertas de protección en estaciones de servicio, etc.~~

~~No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art. 105.

Se señala concretamente para las parcelas provenientes del Plan Parcial Eroski (Aprobación definitiva COTUR: 08-04-1998/BOR 28-06-1998): Los límites de cada zona edificable son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación. Las diferentes zonas edificables serán a su vez divisibles en parcelas siempre que se respete la parcela mínima establecida, que en cualquier caso no será inferior a 1.000 m<sup>2</sup>. La subdivisión de una zona edificable en diferentes parcelas se realizará mediante la realización y aprobación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de cada zona edificable o mediante la correspondiente licencia de parcelación.

2. A los efectos del presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retanqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.

## Artículo 255. Plazas de aparcamiento

~~1. Para la zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento por cada 35 m<sup>2</sup> comerciales construidos.~~

~~2. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.~~

**Normativa Urbanística**

~~3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.~~

~~4. Para cada una de las tres Unidades de Ejecución delimitadas en el área homogénea y pormenorizadas en la Sección posterior, del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts. 55 - 60)

**Artículo 256. Viviendas**

1. Las viviendas permitidas en su caso, estarán destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de la actividad a que se encuentren vinculadas.

2. La vivienda en ningún caso podrá constituir una unidad registral independiente, sino que deberá ser utilizada como anejo jurídico y funcional de la empresa industrial a la que sirva, sin entidad independiente.

**Artículo 257. Fachadas**

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.

2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.

4. En los frentes de fachada a vías urbanas principales, debido a la importancia que tiene para la debida imagen de la Ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir diseños y materiales de alto nivel de calidad, pudiendo denegar por esta razón aquellas propuestas que no alcancen ese límite.

5. Se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres); permitiéndose, no obstante, zócalos, pilastras y cualquier motivo ornamental de la fachada que no sobresalga 20 cm de la alineación. Se autorizan las marquesinas para el uso de equipamiento y terciario, cuando se considere conveniente su existencia.

6. Los letreros y publicidad exterior se acomodará al diseño general de la edificación y de su entorno, no permitiéndose aquellas propuestas de carácter excesivo por su tamaño o por su impacto desmesurado, en colores, textos, deslumbramiento, etc. Se permiten dentro de la parcela, en el espacio libre, tótems con el anagrama de la empresa, cuya altura no puede superar la máxima autorizada para la zona. Se permiten rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 25 cm y situados por encima de 4,50 metros sobre el nivel de la rasante.

7. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.

### **Artículo 258. Cubiertas**

1. Las cubiertas serán inclinadas de forma general, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

<b>ZONA DE ORDENACION</b>	<b>PENDIENTE MAXIMA ADMISIBLE (%)</b>
Actividad económica	35,00%
Terciario	35,00%
Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre pública	No se limita
Viario	No se limita

2. Los planos de esas cubiertas serán continuos y llegarán hasta las cumbreras, con la misma pendiente en todos ellos.

No obstante, todo lo anterior:

- En la zona de ordenación "Actividad Económica" se permiten zonas de cubierta plana en las edificaciones, hasta en un 50% de la superficie total de cubierta (sin incluir vuelo por alero) en proyección horizontal.
- En el resto de zonas de ordenación también se permitirán las cubiertas planas, con una pendiente máxima admisible, en todos los casos, del 5%. Excepto en las zonas libres (públicas o privadas) y viario, estarán delimitadas, en todo su perímetro, por un paramento vertical, de hasta 1,20m de altura, como máximo, medidas desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

3. En el caso de las cubiertas inclinadas, el encuentro entre fachada y cubierta se resolverá con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, será de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm. Además se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

4. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

5. La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes.

## **Artículo 259. Materiales**

1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose, no obstante, los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.
- Ladrillo cara-vista, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocres, blancos o negros.
- Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras.
- Acabados metálicos o vítreos, en acabado no reflectante, y con las protecciones necesarias en prevención de los impactos de aves.

2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente, coberturas metálicas o paneles sándwich, metacrilatos y vidrios.

3. Las cubiertas planas se resolverán:

- (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras.
- (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.
- (cubiertas ajardinadas) permitidas con carácter general en toda el área homogénea.

4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose otro tipo de materiales y acabados.

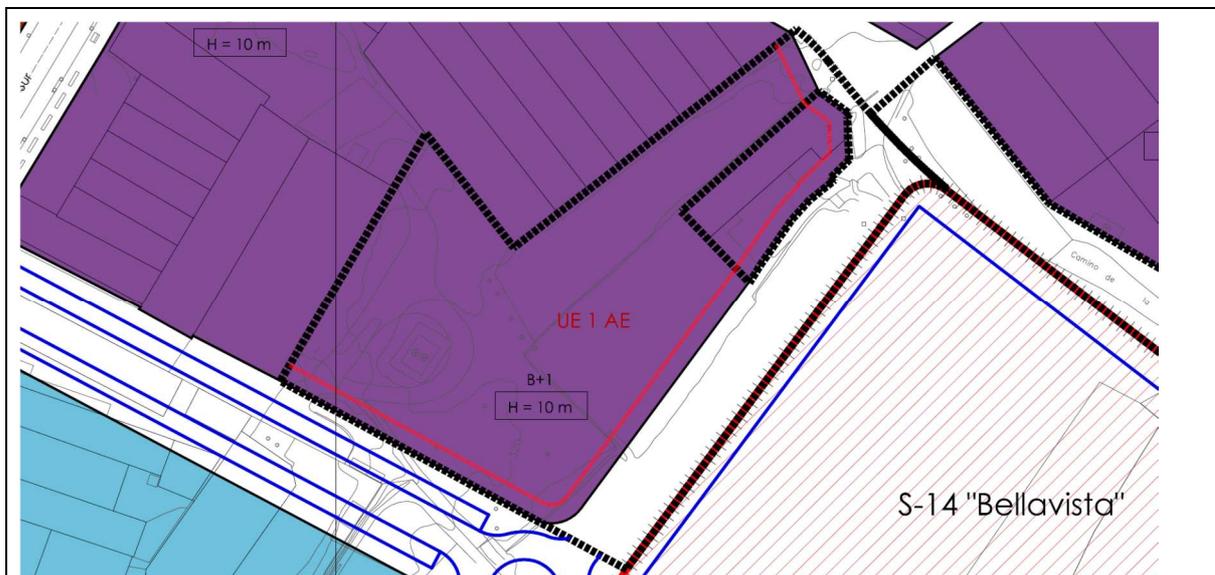
5. Las cerrajerías preferentemente serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, admitiéndose también los acabados inoxidable o galvanizados en su color natural; asimismo se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. No obstante, siempre que se salvaguarde la estética urbana, se permitirán otro tipo de materiales y acabados, siempre previa la conformidad municipal. Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerrajería (Celosías, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornen.

6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Cubiertas de: fibrocemento, láminas autoprotegidas vistas, y pizarra.
- Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.
- Cerramientos de fincas de fábrica de bloque.
- Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.
- Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm

## SECCION 4. UNIDADES DE EJECUCION.

### UE-1-AE BALLUJERA 1



1. La unidad de ejecución UE-1-AE se sitúa en el extremo sur del área homogénea de actividad económica del suelo urbano de Calahorra ubicada al sur de la línea del Ferrocarril, se corresponde con la parte norte de los terrenos de la UE-1 (I) del Planeamiento previo.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 11.325 m<sup>2</sup>, de los que 10.836 m<sup>2</sup> son parcelas y 489 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Actividad económica	7.346	B+1	14.692	0,65	9.550 UA
Viario	3.979				
<b>TOTAL</b>	<b>11.325</b>		<b>14.692</b>		<b>9.550 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a  $9.550 \text{ UA} / 10.836 \text{ m}^2 = 0,88 \text{ UA/m}^2$ .

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Viario	3.979 m <sup>2</sup>		895.275 €
Demoliciones		0 m <sup>3</sup>	0 €
<b>TOTAL</b>			<b>895.275 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

**Normativa Urbanística**

7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de edificación.

**UE-2-AE BALLUJERA 2**



1. La unidad de ejecución UE-2-AE se sitúa en el extremo sureste del área homogénea de actividad económica del suelo urbano de Calahorra ubicada al sur de la línea del Ferrocarril, se corresponde prácticamente con la UE-4 (I) del Planeamiento previo.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 8.996,00 m<sup>2</sup>, de los que 8.294,00 m<sup>2</sup> son parcelas y 702,00 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Actividad económica	5.188	B+1	10.376	0,65	6.744 UA
Viario	3.808				
<b>TOTAL</b>	<b>8.996</b>		<b>10.376</b>		<b>6.744 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a 6.744,00 UA / 8.294,00 m<sup>2</sup> = 0,81 UA/m<sup>2</sup>.

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Viario	3.808 m <sup>2</sup>		856.800 €
Demoliciones		3.470 m <sup>3</sup>	104.100 €
<b>TOTAL</b>			<b>960.900 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de edificación.

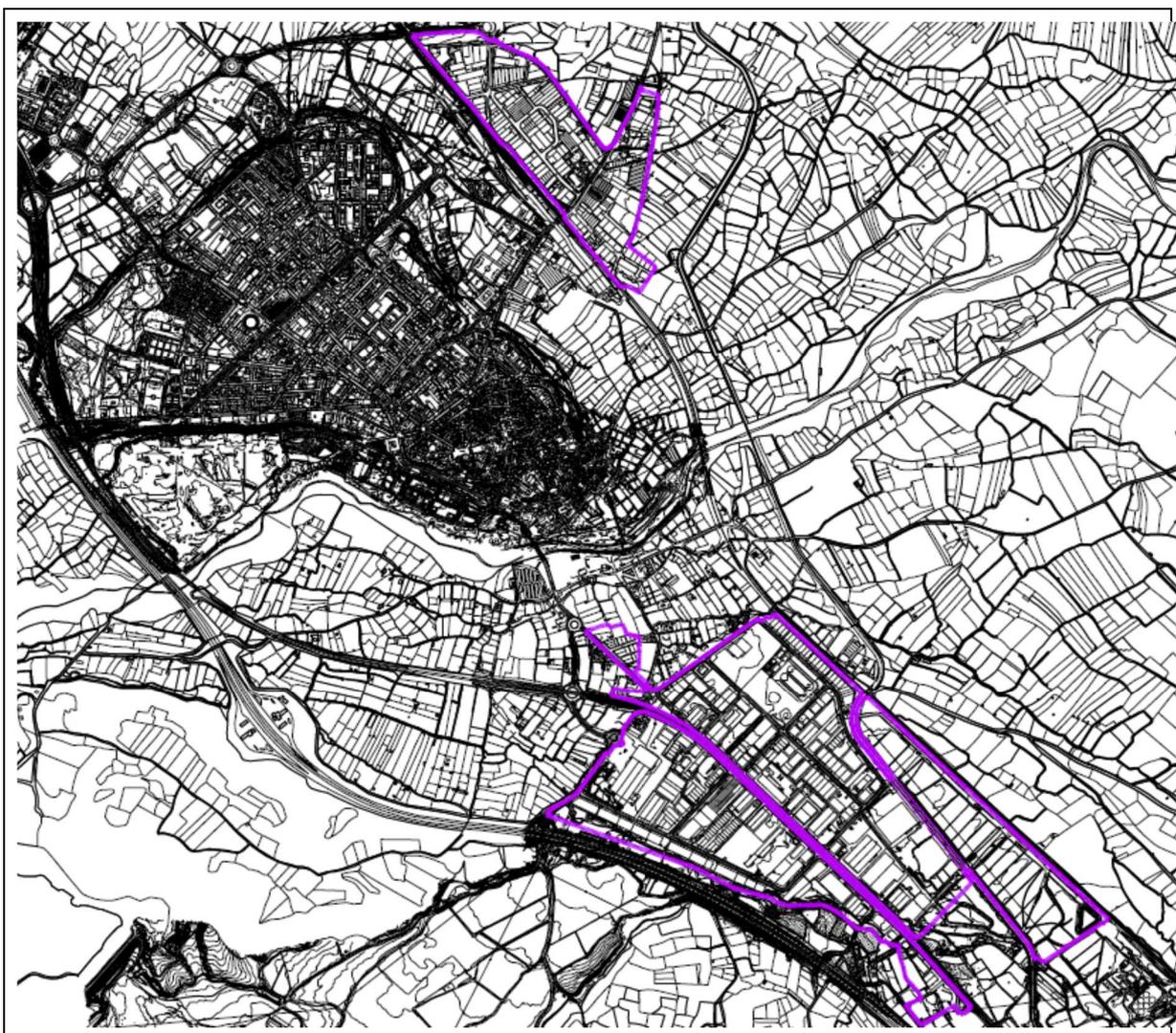
## **CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES.**

### **SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.**

#### **Artículo 260. Delimitación**

Las áreas de usos industriales están constituidas por los crecimientos homogéneos de carácter fundamentalmente industrial, ubicados, en dos grandes zonas del extrarradio del suelo urbano: al norte del suelo residencial, más allá de la línea del ferrocarril, y en la zona sur del municipio, en la margen derecha del río Cidacos.

A continuación, se ofrece la delimitación grafica de ambos ámbitos, que se entiende constituyen un área homogénea única a los efectos de esta normativa:



#### **Artículo 261. Clasificación y categorización del suelo**

Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, a excepción de una zona remitida a un proceso integral de urbanización y renovación de la edificación, en el área de la margen izquierda, en el entorno de la carretera de San Adrián; en ella se delimita la unidad de ejecución: Algarrada-San Adrián (UE-1-I).

## **Artículo 262. Zonas de ordenación**

Conforme se define gráficamente en planos, la regulación de los usos en las áreas de actividad económica realiza mediante las siguientes zonas de ordenación:

- Industrial 1
- Industrial 2
- Unifamiliar aislada
- Terciario
- Equipamiento
- Zona libre pública
- Zona libre privada
- Viario

## **SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.**

### **Artículo 263. Industrial 1**

Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal o integrada dentro de la edificación que albergue el uso principal o complementario de referencia, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que estén vinculados.
- Oficinas y despachos, actividades culturales, sanitarias, deportivas y centros de reunión y espectáculos.
- Servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...).
- Locales comerciales y hostelería.
- Institucional, religioso y docente.

### **Artículo 264. Industrial 2**

Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal o integrada dentro de la edificación que albergue el uso principal o complementario de referencia, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que estén vinculados.
- Servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...).
- Locales comerciales (de carácter mayorista) y hostelería.
- Actividades culturales, institucionales, docentes, deportivas, religiosas, centros de reunión y espectáculos, e infraestructuras.

### **Artículo 265. Unifamiliar aislada**

El uso característico es el residencial, restringiéndose además exclusivamente a viviendas unifamiliares, residencias asistidas y/o vigiladas, hoteles, hostales y pensiones. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Talleres, almacenes e industrias, siempre que la superficie ocupada sea inferior al 50% de la edificación principal en que se asienta.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Hostelería y espectáculos. Solo en edificios exclusivos.

**Normativa Urbanística**

- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas, sótanos y semisótanos
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas y centros de reunión. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.

**Artículo 266. Terciario**

Los usos característicos son los comerciales, hoteleros y hosteleros, y los servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...). Son usos compatibles:

- Oficinas, consultorios y despachos, los relacionados con actividades culturales y espectáculos, sanitarias, deportivas, docentes y centros de reunión.
- Almacenaje.
- Institucional.

**Artículo 267. Equipamiento**

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, religiosas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, y residencia de ancianos o infantil. Son usos compatibles:

- Locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...) que no podrá sobrepasar en ningún caso el 25% de la superficie útil total de la parcela en que se localicen.
- Almacenaje.
- Garaje o aparcamiento.

**Artículo 268. Zona libre pública**

Son usos característicos los de zona verde, parque, jardín, zonas de tránsito o estancia peatonales. Los usos compatibles son el de garaje o aparcamiento bajo rasante, oficinas de información, vestuarios, servicios, hostelería así como elementos singulares como kioscos, esculturas, fuentes, etc., así como todo tipo de mobiliario urbano. Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la zona libre pública a la que se encuentren vinculadas. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

**Artículo 269. Zona libre privada**

El uso característico es el de zona verde vinculada al uso principal (residencial, equipamiento o terciario). Son usos compatibles el garaje o aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo. Se permite una ocupación por cada parcela en que se identifiquen, del 5% de la superficie con esta calificación, como máximo, destinada a construcciones auxiliares.

## Artículo 270. Viario

El uso característico es el de viario rodado o peatonal. Son usos compatibles los garajes o aparcamientos sobre y bajo rasante. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

## SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.

### Artículo 271. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m<sup>2</sup>) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIEMÍNIMA (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (ml)
Industrial 1	300,00 m <sup>2</sup>	8,00 ml
Industrial 2	2.500,00 m <sup>2</sup>	30,00 ml
Terciario	1.000,00 m <sup>2</sup>	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viario	No se establece	No se establece

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.~~

3. Cumplirán las condiciones señaladas en el art. 95.

**Normativa Urbanística**

4. ~~6.~~ Se admite la agrupación de varias empresas con la finalidad de utilizar, como propietario y en común, el suelo e instalaciones de una parcela. Esto supondrá la utilización conjunta del acceso a la parcela, aparcamiento, zona de carga y descarga y maniobra, muelle, etc., así como, opcionalmente, la organización de las propias naves de fabricación y almacenaje en un mismo edificio, aunque compartido, y la agrupación de todos los servicios administrativos y complementarios en un edificio único.

El edificio único de fábrica que se hace mención en el párrafo anterior podrá albergar todas las naves industriales que sean necesarias de acuerdo con lo que prescriben las presentes Ordenanzas. El régimen de propiedad de cada nave de este único edificio permite que cada propietario pueda escriturar su propiedad, participando en común y pro indiviso, tanto de los servicios generales que pertenecieran a la comunidad de Propietarios, en su caso, a los servicios de la fábrica principal y que se crea pertinente y necesario ser concretados.

Las agrupaciones de varias empresas serán objeto de autorización previa del Ayuntamiento, oída la Asociación Administrativa de Propietarios. Con ésta finalidad, el promotor presentará anteproyecto vinculante en el que se hará constar:

- El aprovechamiento del solar (superficie y volumen).
- La previsión de servicios comunes.
- El sistema de accesos, carga y descarga y maniobra de vehículos.
- El estudio de las necesidades de aprovechamiento, dotación de agua, energía eléctrica y depuración de aguas residuales.
- Condiciones de ruidos y vibraciones que se fijen para industrias con vecinos dentro de la Agrupación.

La mencionada autorización podrá ser denegada cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las proyecciones y previsiones efectuadas no correspondan con las exigencias mínimas de este tipo de actuación o no exista ponderación entre ellas y la propuesta a la autorización de la cual se solicita.

**Artículo 272. Volumen edificable**

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos ~~para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.~~ En los artículos 106, 271 y 273, siempre dentro de la envolvente máxima del art. 118.

~~2. Dicho volumen puede venir definido:~~

- ~~(en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión  $B + x$ , donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio;~~
- ~~Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H (m) y/o la edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) asignada a cada zona de ordenación. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.~~

**Normativa Urbanística**

~~3. Como quiera que ambos criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.~~

~~4. En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).~~

**Artículo 273. Alturas de la edificación**

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación, **excepto en todo Equipamiento, y en Terciario e Industrial 2 en los que se permita el retranqueo de las medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria**. En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACION	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	Máxima
Industrial 1 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Industrial 2 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < 10,00	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viarío	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(\*) Se permitirán mayores y menores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

2. La altura se medirá desde la ~~rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.~~ cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Se ~~permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se~~ podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

### Artículo 274. Retranqueos

1. Son la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación. Se establecen retranqueos a la alineación y a los linderos.

2. Se definen a continuación para cada zona de ordenación:

ZONA DE ORDENACION	A ALINEACION	A LINDEROS
Industrial 1 (*)	Los definidos gráficamente	No se establece a los laterales y 3 metros al de fondo de parcela (**)
Industrial 2 (*)	Los definidos gráficamente	6 metros a los laterales y 3 metros al de fondo de parcela
Terciario (*)	Los definidos gráficamente	No se establece (**)
Equipamiento (*)	No se establece	No se establece (**)

(\*) El suelo libre de las parcelas que resulte, incluidos retranqueos, una vez realizadas las construcciones correspondientes, se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos (sobre y bajo rasante), espacios de carga y descarga, servicios generales e infraestructuras de la edificación proyectada y/o zona ajardinada.

En él queda prohibido cualquier tipo de edificación con carácter provisional o permanente, permitiéndose no obstante el emplazamiento de algún tipo de instalación, elementos emblemáticos, Tótem, marquesinas de protección de carros, vehículos, transformadores, tanques, depósitos, etc.), que por su carácter resulte conveniente se sitúen al margen del edificio.

Los espacios libres de propiedad particular ligados a las edificaciones se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc.) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones implantadas.

Se cumplirán además las siguientes condiciones:

- El Proyecto de Edificación tendrá como ámbito de actuación la totalidad de la parcela, y no, exclusivamente, la zona edificable. En este sentido, los espacios no ocupables habrán de ser tratados en el mencionado proyecto con el mismo grado de atención que el destinado a los edificios, remarcando expresamente las medidas pertinentes para evitar que estos espacios se degraden.
- Queda prohibido el almacenaje de materias primas, productos semielaborados o finales y desperdicios en los espacios libres de edificación.
- A la superficie de estos espacios que no quede pavimentada, se le dará tratamiento de área ajardinada, con la consideración de potenciar las especies de árboles predominantes en la zona, a tal efecto, el proyecto de edificación se tendrá que acompañar un estudio detallado de jardinería.
- Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:
  - Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
  - Bloques representativos. Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.
  - Espacios libres para aparcamientos.

**Normativa Urbanística**

- *Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda de guarda, etc.*

(\*\*) Independientemente, donde no se establece limitación se recomienda con carácter general para el suelo urbano consolidado de esta área homogénea, sin ser obligatorio, un retranqueo mínimo de 2 metros a todos los linderos, que tendrá el carácter de cortafuegos. En el caso de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el área homogénea, las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación u otro instrumento que correspondan, sí poseerán tal limitación; no obstante lo anterior, en esos casos el retranqueo mencionado podrá no aplicarse, siempre y cuando exista acuerdo entre los particulares afectados y se rubrique en escritura pública, debiendo aportar al Ayuntamiento prueba testimonial del acto.

*Para la zona de ordenación "Industrial 1" al venir caracterizada por edificación entre medianeras no necesitará ningún retranqueo, no obstante, si el propietario de la parcela optara por no agotar esta posibilidad, el retranqueo mínimo será de 3 metros.*

**Artículo 275. Vuelos**

1. Se permite el vuelo de la edificación en la parte de fachadas que da frente a vías principales del polígono industrial.
2. La superficie volada computa dentro de la edificabilidad.
3. El vuelo máximo respecto la línea de fachada que se permitirá tendrá una longitud normal a la misma de 1,20 metros, como máximo, separándose en cualquier caso de las propiedades colindante, al menos, la misma longitud: 1,20 metros. No se podrá volar en zona permitida a una altura inferior de 4,00 metros.
4. Quedan prohibidos los vuelos en las zonas de retranqueo entre naves, cuando estos sean preceptivos conforme la presente normativa.

**Artículo 276. Ocupación y edificabilidad**

~~1. A los efectos de la presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).~~

~~Será la que resulte efectivamente de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada zona de ordenación del área homogénea.~~

~~En cualquier caso los porches cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, tejamanos sencillas, pérgolas, etc., en planta baja.~~

~~No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

~~2. A los efectos de la presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.~~

Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art. 105.

### **Artículo 277. Plazas de aparcamiento**

~~1. Para la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, de techo construido.~~

~~2. En el resto de zonas de ordenación del área homogénea, el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.~~

~~3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.~~

~~4. En el caso de la Unidad de Ejecución delimitada en el área homogénea y pormenorizadas, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts. 55 - 60).

### **Artículo 278. Viviendas**

1. Las viviendas permitidas en su caso, estarán destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de la actividad a que se encuentren vinculadas.

2. La superficie construida total de dicha vivienda no será inferior a 45m<sup>2</sup>, ni superior a 250 m<sup>2</sup>, debiendo tener un acceso directo desde el exterior. Se cumplirán asimismo el resto de condicionantes propios del uso residencial contenidas en el Plan General Municipal.

3. La vivienda en ningún caso podrá constituir una unidad registral independiente, sino que deberá ser utilizada como anejo jurídico y funcional de la empresa industrial a la que sirva, sin entidad independiente.

### **Artículo 279. Fachadas**

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.

2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.

4. Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. A este respecto, el proyecto justificará de forma suficiente los mecanismos utilizados

**Normativa Urbanística**

para conseguir la citada integración. Asimismo, se justificarán los materiales de fachada a utilizar, concretando su color y textura, con relación a los utilizados en el resto de la Zona.

5. Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan sopórtales no previstos en el Plan, estos deberán responder a criterios de integración tanto en materiales como en composición, con el resto de la fachada y con las colindantes.

6. En los frentes de fachada a vías urbanas principales, debido a la importancia que tiene para la debida imagen de la Ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir diseños y materiales de alto nivel de calidad, pudiendo denegar por esta razón aquellas propuestas que no alcancen ese límite.

En parcelas con frente de fachada a carretera de Zaragoza, el Ayuntamiento de Calahorra, por razones estéticas de interés general, podrá exigir un nivel de diseño y materiales de alta calidad.

7. Se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres); permitiéndose, no obstante, zócalos, pilas y cualquier motivo ornamental de la fachada que no sobresalga 20 cm de la alineación.

8. Los letreros y publicidad exterior se acomodarán al diseño general de la edificación y de su entorno, no permitiéndose aquellas propuestas de carácter excesivo por su tamaño o por su impacto desmesurado, en colores, textos, deslumbramiento, etc. Se permiten dentro de la parcela, en el espacio libre, tótems con el anagrama de la empresa, cuya altura no puede superar la máxima autorizada para la zona. Se permiten rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 25 cm y situados por encima de 4,50 metros sobre el nivel de la rasante.

9. Los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos, siendo responsables las empresas beneficiarias, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los letreros serán de tipo sencillo, en la acepción industrial simple, de tamaño moderado, sin que produzcan deslumbramientos y sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

10. Se permiten los "tótems" con el anagrama de la empresa, situados en los espacios libres privados y de altura inferior a la máxima del edificio.

11. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.

**Artículo 280. Cubiertas**

Las cubiertas serán inclinadas de forma general, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	PENDIENTE MAXIMA ADMISIBLE (%)
Industrial 1	35,00 %
Industrial 2	35,00 %
Terciario	35,00%

**Normativa Urbanística**

Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre privada	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00 %)
Zona libre pública	No se limita
Viaro	No se limita

2. Los planos de esas cubiertas serán continuos y llegarán hasta las cumbres, con la misma pendiente en todos ellos.

No obstante, todo lo anterior:

- En las zonas de ordenación "Industrial 1" e "Industrial 2", se permiten zonas de cubierta plana en las edificaciones, hasta en un 50% de la superficie total de cubierta (sin incluir vuelo por alero) en proyección horizontal.
- En el resto de zonas de ordenación también se permitirán las cubiertas planas, con una pendiente máxima admisible, en todos los casos, del 5%. Excepto en las zonas libres (públicas o privadas) y viario, estarán delimitadas, en todo su perímetro, por un paramento vertical, de hasta 1,20 metros de altura, como máximo, medidas desde la cara inferior del forjado de la cubierta (Sin perjuicio de que conforme el artículo 140, previo, se puede sobrepasar dicha altura hasta los 2,50 metros de altura, extraordinariamente, y solo en el mismo paramento de fachada)

3. Las cubiertas inclinadas se resolverán sin hastiales; además el encuentro entre fachada y cubierta se resolverá con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, será de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm. Además se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

4. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

5. La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes. La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1,5 h$  siendo "h" la altura del edificio vecino más alto del entorno inmediato al edificio en el que se quiera ubicar la chimenea.

**Artículo 281. Materiales**

1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose, no obstante, los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.
- Ladrillo cara-vista, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocres, blancos o negros.

**Normativa Urbanística**

- Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras.
- Acabados metálicos o vítreos, en acabado no reflectante, y con las protecciones necesarias en prevención de los impactos de aves.
- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente, coberturas metálicas o paneles sándwich, metacrilatos y vidrios.

3. Las cubiertas planas se resolverán:

- (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras.
- (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.
- (cubiertas ajardinadas) permitidas con carácter general en toda el área homogénea.

4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose, no obstante, otro tipo de materiales y acabados.

5. Las cerrajerías preferentemente serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, admitiéndose también los acabados inoxidable o galvanizados en su color natural; asimismo se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. No obstante, siempre que se salvaguarde la estética urbana, se permitirán otro tipo de materiales y acabados, siempre previa la conformidad municipal, Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerrajería (Celosías, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornén.

6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Cubiertas de: fibrocemento, láminas autoprotegidas vistas, y pizarra.
- Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.
- Cerramientos de fincas de fábrica de bloque.
- Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.
- Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm.

7. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

8. Se procurará en la medida de lo posible, que, por lo menos en el conjunto de edificaciones de una misma manzana, se mantenga el mismo tipo de remate de fachada, alero, cornisa, petos, etc. salvo que se justifique suficientemente que una solución alternativa se integra correctamente en la composición global ya existente.

## SECCION CUARTA. UNIDADES DE EJECUCION.

### UE-1-I ALGARRADA-SAN ADRIAN



1. La unidad de ejecución UE-1-I se sitúa en el extremo noreste del área homogénea de usos industriales del suelo urbano de Calahorra ubicada al norte de la línea del Ferrocarril, se corresponde prácticamente con la UE-6 (I) del Planeamiento previo, suplementada hacia el norte.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 28.038 m<sup>2</sup>, de los que 24.554,00 m<sup>2</sup> son parcelas y 5.818,00 m<sup>2</sup>, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Industrial 1	18.383	<b>B+1</b> <b>Retranqueos gráficos: 13.886 m<sup>2</sup>s</b>	27.772	0,65	18.052 UA
Viario	9.655				
<b>TOTAL</b>	<b>28.038</b>		<b>27.772</b>		<b>18.052 UA</b>

4. El aprovechamiento medio asciende a 18.052,00 UA / 24.554,00 m<sup>2</sup> = 0,74 UA/m<sup>2</sup>.

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Viario	9.655 m <sup>2</sup>		2.172.375 €
Demoliciones		5.170 m <sup>3</sup>	155.100 €
<b>TOTAL</b>			<b>2.327.475 €</b>

6. El sistema de actuación será el de compensación.

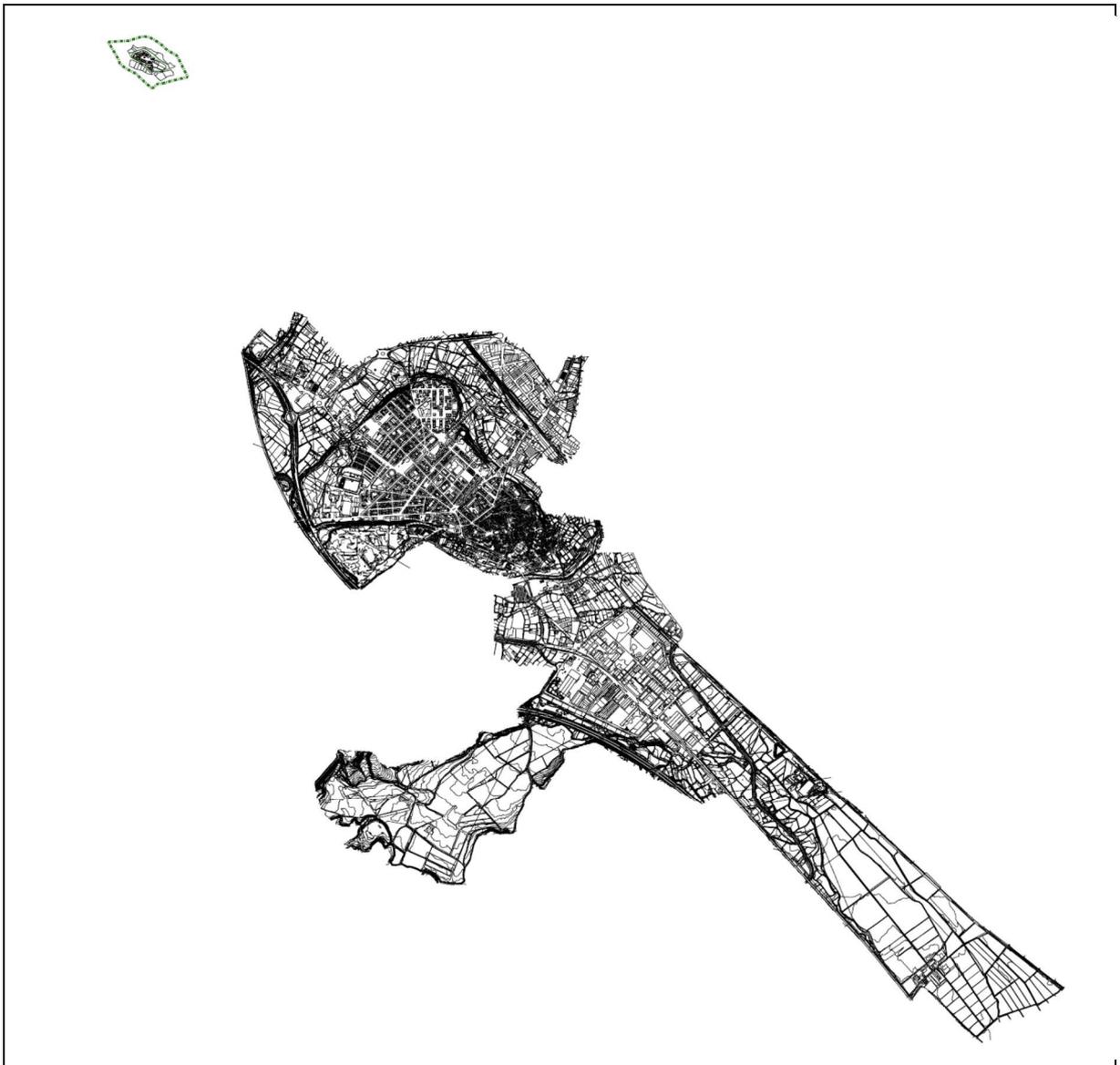
7. Los plazos serán de 4 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de edificación.

## **CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA.**

### **SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.**

#### **Artículo 282. Delimitación**

Murillo de Calahorra es una pequeña aldea de población situado junto al canal de Lodosa a una distancia de unos 5 Km al noroeste del núcleo urbano. Está limitado al sur por los caminos de la Presa y del Prado y al norte por un talud que lo separa del suelo no urbanizable.



### **Artículo 283. Clasificación y categorización del suelo**

Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado y se trata de un núcleo rural legalmente asentado.

### **Artículo 284. Zonas de ordenación**

Conforme se define gráficamente en planos, la regulación de los usos se realiza mediante las siguientes zonas de ordenación:

- Murillo: Núcleo
- Murillo: Periferia
- Zona libre privada
- Equipamiento
- Zona libre pública
- Viario

## **SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.**

### **Artículo 285. Murillo: Núcleo**

El uso característico es el agropecuario. Son usos compatibles los siguientes:

- Aparcamiento o garaje.
- Taller artesanal o doméstico.
- Almacenaje.
- Residencial vinculado al agropecuario.

### **Artículo 286. Murillo: Periferia**

El uso característico es el agropecuario. Son usos compatibles los siguientes:

- Aparcamiento o garaje.
- Taller artesanal o doméstico.
- Comercial o terciario.
- Almacenaje

### **Artículo 287. Zona libre privada**

El uso característico es el de zona verde vinculada al uso principal. Son usos compatibles el aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo, siempre que no implique ningún tipo de construcción.

### **Artículo 288. Equipamiento**

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, turísticas, recreativas, sanitarios, institucionales, docentes, residencia de ancianos o infantil. Son usos compatibles el de oficinas y despachos, comercio, deportivo, hostelería, aparcamientos y almacenaje.

### **Artículo 289. Zona libre pública**

Son usos característicos los de zona verde, parque, jardín, zonas de tránsito o estancia peatonales. Los usos compatibles son el de garaje o aparcamiento bajo rasante, oficinas de información, vestuarios, servicios y hostelería. Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la zona libre pública a la que se encuentren vinculadas. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...)

### **Artículo 290. Viario**

El uso característico es el de viario rodado o peatonal. Son usos compatibles los garajes o aparcamientos sobre y bajo rasante. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...)

## **SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

### **Artículo 291. Unidad edificable**

1. En la zona de ordenación "Murillo: Núcleo" se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea superior a 5 metros y la ocupación superficial por planta exceda de 50 m<sup>2</sup>.
2. En la zona de ordenación "Murillo: periferia" no se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea inferior a 10 metros y la superficie menor de 200 m<sup>2</sup>.
3. ~~Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada in edificable. Quedan exceptuadas de las dimensiones citadas los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.~~ Cumplirán las condiciones señaladas en el art. 95.

### **Artículo 291 bis. Volumen edificable**

Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos en los artículos 106, 291 y 291ter, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.

### **Artículo 291 ter. Alturas de la edificación**

1. Además de lo señalado anteriormente, las altura máxima de cada planta serán las señaladas en planos para la zona de ordenación "Murillo periferia" y en el art.106 para "Murillo Núcleo".
2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art.107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.
3. Se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

### **Artículo 292. Condiciones de los materiales de fachada**

1. Los materiales de fachada serán los tradicionales en el núcleo, como los estucos y revocos acabados de pintura en colores ocre, tierras, grises, blancos y, en general, los dominantes en el tramo de calle o entorno considerados.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de las muestras correspondientes
3. El despiece en estucados y aplacados será de forma tradicional, quedando expresamente prohibidos las imitaciones de ladrillo o de piedra irregular.

### **Artículo 293. Medianiles, muros y testeros**

1. Los medianiles, muros y testeros recibirán un acabado que, además de garantizar el debido aislamiento, les dé un aspecto digno. Como mínimo se revocarán y pintarán en armonía con las fachadas del resto del edificio.
2. Se prohíbe la colocación de anuncios, rótulos o carteles en los medianiles.
3. Se prohíben expresamente en las medianerías vistas las láminas asfálticas, sintéticas, plásticas, metálicas o de fibrocemento, así como los aislamientos de poliuretano sin revestimiento.

### **Artículo 294. Aleros**

El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cm. el vuelo máximo permitido al inmueble, excepto los de los edificios catalogados y en aquellos que se restaure o rehaga el alero tal como existía primitivamente, al constituir este un elemento de interés.

### **Artículo 295. Cubiertas**

1. La pendiente de la cubierta no superará el cuarenta por ciento.
2. Preferentemente, el material a utilizar en cubierta será la teja, curva o mixta en color rojo. Se permiten también las cubiertas de chapa metálica en color rojo.
3. Asimismo se prohíben las azoteas o cualquier clase de cubiertas planas, representadas al exterior.

### **Artículo 296. Cuerpos salientes en cubierta**

1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse las construcciones indicadas en el art.115.

~~1. Por encima de la cubierta solo se autorizarán:—~~

- ~~• Cajas de escalera, casetas de ascensores y otros cuerpos destinados a albergar instalaciones o elementos auxiliares de los edificios. Estas construcciones no podrán sobresalir más de un metro con cincuenta centímetros sobre la pendiente de cubierta permitida.—~~
- ~~• Chimeneas, conductos de ventilación, lucernarios, pararrayos, antenas y cualquier otro elemento que necesariamente haya de colocarse en la cubierta del edificio.—~~

~~2. Todos los cuerpos salientes en cubierta deberán retirarse de la línea de fachada dos metros como mínimo.—~~

~~3.- Las cajas de escalera, casetas de ascensores, los demás cuerpos destinados a albergar instalaciones que se sitúen en la cubierta, las chimeneas y los conductos de ventilación irán acabados con los mismos materiales que la fachada.~~

## **SECCION CUARTA. CONDICIONES DE URBANIZACION.**

### **Artículo 297. Muros de contención**

Los muros de contención que, como consecuencia de la urbanización, sean vistos, tendrán acabado de piedra o de algún otro material pétreo hasta una altura mínima de dos metros y llevarán en su coronación un remate de albardilla. Se procurará adoptar soluciones tradicionales de la zona.

### **Artículo 298. Pavimentos**

Todas las aceras, viales y espacios públicos serán pavimentados con arreglo al modelo o modelos definidos por la Corporación. Cuando sea posible, deberá procurarse respetar los empedrados originales.

### **Artículo 299. Redes de energía eléctrica, telefonía, etc.**

Las redes de energía eléctrica, teléfonos, cable, gas, etc., serán subterráneas. En el supuesto de que las empresas suministradoras de servicios no canalicen las instalaciones en la renovación de las urbanizaciones, no se permitirá la nueva apertura de las calles en el plazo mínimo de 10 años, salvo situación excepcional que deberá acreditar el solicitante

## **TITULO VII. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.**

---

### **CAPÍTULO I. SUELO URBANIZABLE.**

#### **SECCION PRIMERA. DEFINICION, USOS Y APROVECHAMIENTOS.**

##### **Artículo 300. Definición**

1. Conforme a lo establecido en la LOTUR, el Plan General Municipal de Calahorra otorga la consideración de suelo urbanizable delimitado a los sectores previstos para garantizar un desarrollo urbano racional.
2. Todo el suelo urbanizable está delimitado en sectores, por lo que no existe la categoría de suelo urbanizable no delimitado.

##### **Artículo 301. Suelo Urbanizable Delimitado**

1. Este PGM señala cuatro tipos de sectores:
  - a) Sector en ejecución, que cuenta con planeamiento de desarrollo y proyecto de re-parcelación definitivamente aprobados, cuyas determinaciones se mantienen. El PGM se remite al correspondiente Plan Parcial. Tienen esta condición el siguiente sector:
    - Sector S-10 "El Recuenco".
  - b) Sector en ejecución. Ámbito exceptuado del cálculo del aprovechamiento medio SUD porque la ordenación y determinaciones del mismo se derivan de un procedimiento de ejecución de Sentencia.

**Normativa Urbanística**

- Sector S-7 "Servicios".
- c) Sectores delimitados por el planeamiento anterior (PGM 2006) que no cuentan con planeamiento de desarrollo o en los que el Plan Parcial aprobado en su día no se mantiene. Tiene esta condición los siguientes sectores:
- S-1 "La Planilla"
  - S-2 "Cidacos".
  - S-3.1, S-3.2 y S-3.3 "Viacampo Residencial"
  - S-4 "Variante Norte II"
  - S-5 "Variante Sur"
  - S-9 "Tejerías 4"
  - S-12 "Variante Norte I"
- d) Nuevos sectores delimitados por este Plan General Municipal. Tienen esta condición los siguientes sectores:
- S-14 "Bellavista"
  - S-15 "El Carmen II"
2. El suelo urbanizable delimitado se completa con la delimitación de sistemas generales adscritos a los sectores con exceso de aprovechamiento. Los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado son:

- SGE-2 Sistema General de Equipamientos adscrito al S-12
- SGZV-1 Sistema General de Zonas Verdes al sur del río Cidacos.
- SGZV-2 Sistema General de Zonas Verdes al norte del río Cidacos.

### Artículo 302. Usos globales

1. Para cada sector se establecen los siguientes tipos de usos:

- a) Uso global: Uso característico y mayoritario en el sector
- b) Usos compatibles: Resto de usos permitidos en el sector, a definir en el planeamiento de desarrollo, además del uso global. Los usos compatibles no podrán ocupar, en su conjunto, más del 30% de la edificabilidad asignada por el Plan Parcial.

De cara a definir la compatibilidad de usos dentro de los sectores de SUD se definen los siguientes usos pormenorizados:

- A - Vivienda Colectiva.
- B.- Vivienda Unifamiliar.
- C - Servicios Terciarios
- D - Usos Dotacionales e Institucionales
- E - Usos Comerciales.
- F - Usos Industriales.
- G - Talleres.
- H - Almacenes –garaje

Régimen de compatibilidad de usos pormenorizados:

		PROPUESTA DE CAMBIO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
USOS ESTABLECIDOS	A	1	2	2	1	2	3	3	2
	B	2	1	2	1	2	3	3	2
	C	2	2	1	1	2	3	3	2
	D	2	2	2	1	2	3	3	3
	E	2	2	2	2	1	3	3	2
	F	3	3	2	2	2	1	1	1
	G	3	3	2	2	2	1	1	1
	H	3	3	2	2	2	1	1	1

- 1.- Uso pormenorizado equivalente.
- 2.- Uso pormenorizado compatible.
- 3.- Uso pormenorizado prohibido.

- c) Usos prohibidos: Aquellos usos que no se autorizan en el sector.

**Normativa Urbanística**

2. Los usos globales en suelo urbanizable son los siguientes:

- a) Residencial: Usos residenciales en diferentes tipologías, que incluyen vivienda unifamiliar y colectiva.
- b) Terciario: Actividades lucrativas cuya finalidad es la prestación de servicios al público. Incluyen oficinas, comercios, hostelería, actividades recreativas, etc.
- c) Actividades económicas: Este uso define el conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc.

**Artículo 303. Coeficientes de homogeneización**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 126 de la LOTUR, se determinan los siguientes coeficientes de homogeneización para relacionar los aprovechamientos de los diferentes ámbitos de suelo urbanizable:

USOS	VUELO	SUELO
RESID. VIV. LIBRE	1,00	0,20
VPO	0,92	0,20
UNIF. AISLADA	1,36	0,20
UNIF. ADOSADA	1,17	0,20
ACT. ECONOM.	0,65	0,10
TERCIARIO	1,19	0,10
GARAJE ALMACÉN	0,54	0,10
EQUIP. PRIVADO	0,80	0,10
LUCR. SÓTANO	0,17	

**Artículo 304. Aprovechamiento y densidad.**

1. Conforme a lo establecido en los artículos 126 y 127 de la LOTUR se definen los siguientes aprovechamientos:

- a) Aprovechamiento objetivo: Superficie construible homogeneizada respecto al uso característico de cada sector.
- b) Aprovechamiento medio: Es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a cada sector entre su superficie total, incluida la de los sistemas generales incluidos o adscritos.
- c) Aprovechamiento subjetivo: Superficie construible homogeneizada respecto al uso característico de cada sector que los propietarios de los terrenos podrán incorporar a su patrimonio previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos. Conforme al artículo 128 de la LOTUR asciende al 90% del aprovechamiento medio.

2. Se establece una densidad máxima de 50 viviendas por hectárea para todos los sectores de uso global residencial, excepto el S-2 Cidacos para el que se determina una densidad máxima de 40 viviendas hectárea.

**Artículo 305. Aprovechamiento medio**

1. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado será el aprovechamiento medio de referencia para todos los sectores y sistemas generales en suelo urbanizable, con la excepción de los sectores en ejecución, indicados en el apartado 1.a) del artículo 2.
2. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable es el cociente entre el aprovechamiento total homogeneizado (1.133.901 m<sup>2</sup>t uso residencial) y la superficie ocupada (1.968.202 m<sup>2</sup>), resultando **0,5761 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** referido al uso global residencial.
3. Tabla de aprovechamiento del suelo urbanizable delimitado:

**Normativa Urbanística**

## 3. Tabla de aprovechamiento del suelo urbanizable delimitado:

Código	Nombre del Sector	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t/m2s)	Uso global	Coef. Homog.	Aprov. Total (m2h)	Densidad (Vivs/Ha)	Vivs.	Aprov.	Diferencia (m2h)	Sup. Adscrita (m2)	SG adscrito				S. deficit. adscrito (máximo)	
												Aprovech. (m2h)		Superficie (m2)		(m2h)	(m2)
												Mín.	Máx.	Mín.	Máx.		
S-1	La Planilla	164.271	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	123.203	50	821	94.638	28.565	49.583	14.374	22.966	24.950	39.863	5.599	9.719
S-2	Cidacos	303.775	0,5820	RESIDENCIAL	1,00	176.797	40	1.215	175.008	1.789	3.106	1.350	1.438	2.343	2.497	351	609
S-3.1	Viacampo Residencial	111.749	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	83.812	50	559	64.380	19.432	33.730	9.778	15.623	16.973	27.118	3.809	6.612
S-3.2	Viacampo Residencial	136.628	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	102.471	50	683	78.713	23.758	41.239	11.955	19.101	20.751	33.155	4.657	8.084
S-3.3	Viacampo Residencial	115.788	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	86.841	50	579	66.707	20.134	34.949	10.131	16.188	17.586	28.098	3.947	6.851
S-4	Variante Norte II	174.146	0,6000	TERCIARIO	1,19	124.340			100.327	24.013	41.681	12.083	19.306	20.974	33.511	4.707	8.170
S-5	Variante Sur	137.312	0,6000	TERCIARIO	1,19	98.041			79.107	18.934	32.865	9.527	15.223	16.537	26.423	3.711	6.442
S-9	Tejerías 4	194.436	0,6000	ACT.ECONÓMICA	0,65	75.830			112.016	-36.186							
S-12	Variante Norte I	11.919	0,3759	TERCIARIO	1,19	5.332			6.867	-1.534							
S-14	Bellavista	218.273	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	163.705	50	1.091	125.749	37.955	65.882	19.099	30.515	33.151	52.968	7.440	12.914
S-15	El Carmen II	130.993	0,6000	TERCIARIO	1,19	93.529			75.466	18.063	31.353	9.089	14.522	15.776	25.207	3.541	6.146
SGE-2	Sistema General	15.732		EQUIPAMIENTO					9.063	-9.063							
SGZV-1	Sistema General	171.891		ZONA VERDE					99.028	-99.028							
SGZV-2	Sistema General	81.289		ZONA VERDE					46.831	-46.831							
<b>Totales</b>		<b>1.968.202</b>				<b>1.133.901</b>		<b>4.949</b>	1.133.901	0	334.387	97.387	154.882	169.042	268.841	37.762	65.547
	<b>Aprovechamiento medio =</b>	<b>0,5761</b>	<b>m2h /m2</b>						154.923	Total SSGG	268.912						
	Zonas verdes=	189.885	m2						37.721	Total Sec.Def.	65.475						
	Habitantes=	16.186	hab.						192.644	Suma	334.387						
	<b>Ratio=</b>	<b>11,7314</b>	<b>m2/hab.</b>														
<b>SECTORES EN EJECUCIÓN:</b>																	
S-7	Servicios	36.284		TERCIARIO													
S-10	El Recuenco	1.102.916		ACT.ECONÓMICA													
		1.139.200															
<b>TOTAL SUD:</b>		<b>3.107.402</b>															
La diferencia entre el aprovechamiento total materializable en los sectores excedentarios y el aprovechamiento objetivo correspondiente a los propietarios de los terrenos de estos sectores corresponde a los propietarios de terrenos delimitados como Sistemas Generales (154.924 m2h, con una superficie de 268.912 m2) y los propietarios de los sectores deficitarios (37.721 m2h, equivalentes a 65.475m2 de suelo).																	

### **Artículo 306. Excedentes de aprovechamiento**

1. El Ayuntamiento mantendrá un registro de derechos de aprovechamiento en suelo urbanizable para propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de alguna de las siguientes actuaciones:

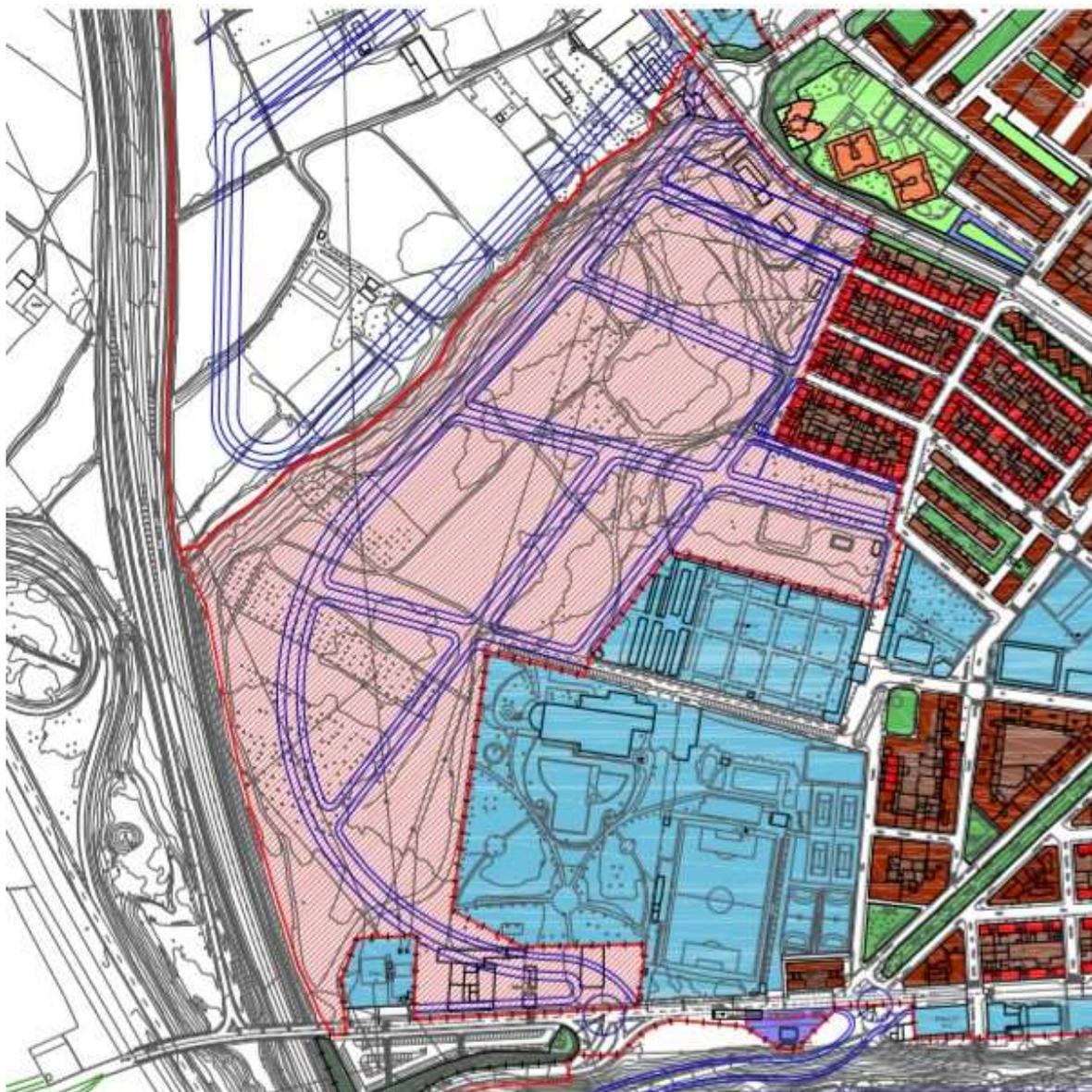
- a) que hayan sido objeto de ocupación directa, por tratarse de sistemas generales adscritos al suelo urbanizable.
- b) que hayan sido objeto de reparcelación en sectores cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

2. Los propietarios con derechos de aprovechamiento reconocidos según el apartado anterior se incorporarán a la gestión de los sectores cuyo aprovechamiento objetivo supere el aprovechamiento medio del suelo urbanizable. El orden de incorporación dará prioridad a los propietarios cuya inscripción en el registro sea más antigua.

3. Cuando no existan propietarios registrados con derechos de aprovechamiento, el Ayuntamiento determinará los terrenos de sistema general que se adscribirán a un sector excedentario, de acuerdo con criterios de racionalidad y cercanía al suelo urbano.

## SECCION SEGUNDA. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

### Sector S-1 "LA PLANILLA"



<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL
<b>Superficie:</b>	164.271 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad residencial máxima:</b>	7.500 m <sup>2</sup> t por hectárea
<b>Viviendas protegidas:</b>	Mínimo 30% de la edificabilidad residencial total
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	12 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial.

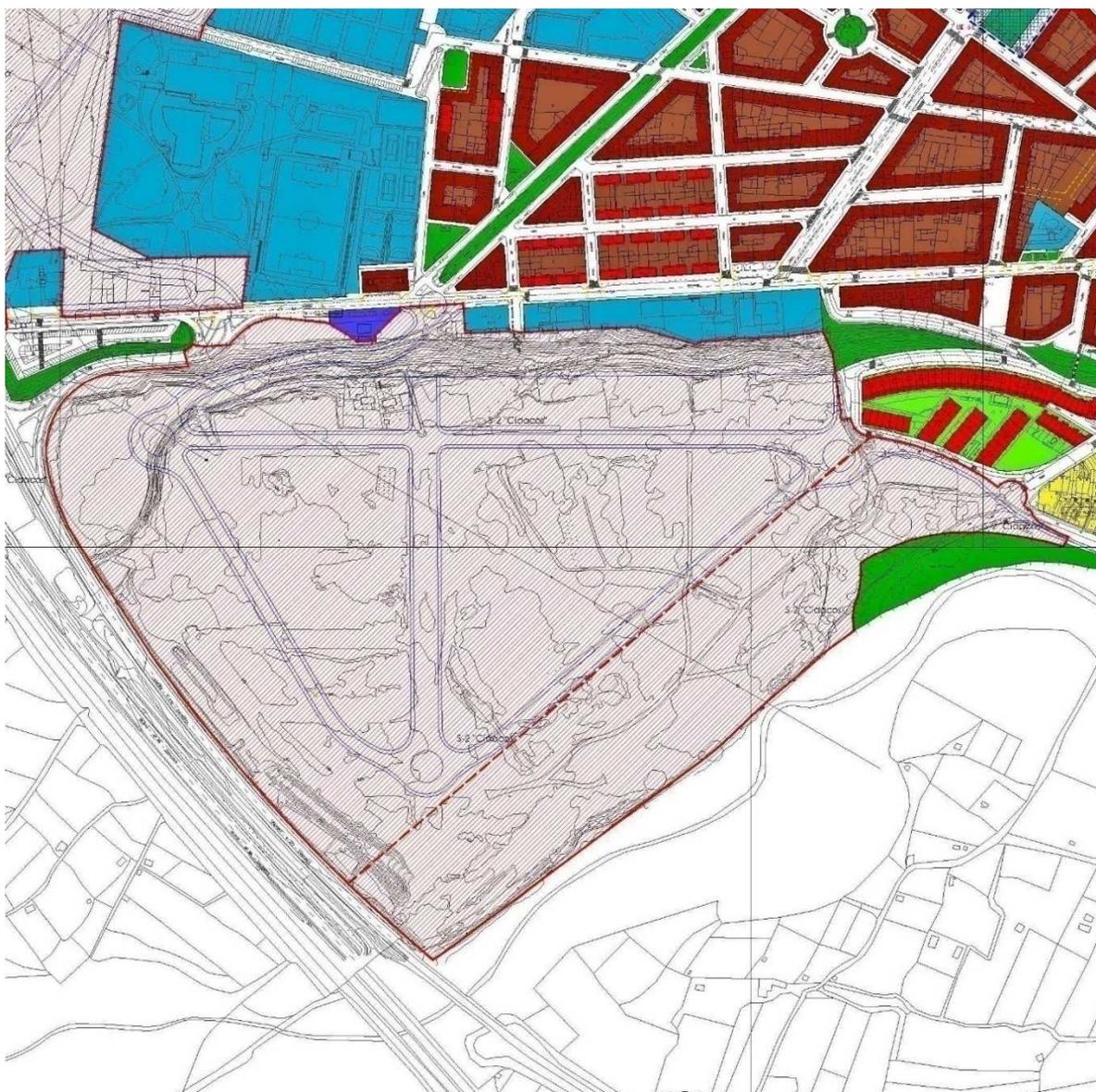
#### Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-1 "La Planilla" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.

**Normativa Urbanística**

- Se garantizarán como mínimo dos conexiones viarias: con la Av. Numancia y con la carretera de Logroño. Estas dos conexiones se unirán con un vial estructurante que discurrirá por el oeste del sector.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+4.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite oeste del sector, hacia la carretera N-232, con una anchura mínima de 30 m.
- Las cesiones para dotaciones públicas se ubicarán preferentemente en el entorno de las piscinas municipales y del antiguo cementerio.
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial. Se deberán implementar las medidas necesarias para mitigar el ruido en las zonas que incumplen los OCA.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-1 "La Planilla" genera un exceso de aprovechamiento de 28.506 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 23.376 m<sup>2</sup> y máxima de 39.755 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

## Sector S-2 "CIDACOS"



<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL
<b>Superficie:</b>	303.775 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,5820 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad residencial máxima:</b>	5.820 m <sup>2</sup> t por hectárea
<b>Viviendas protegidas:</b>	Mínimo 30% de la edificabilidad residencial total.
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación.
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario.
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	12 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial.

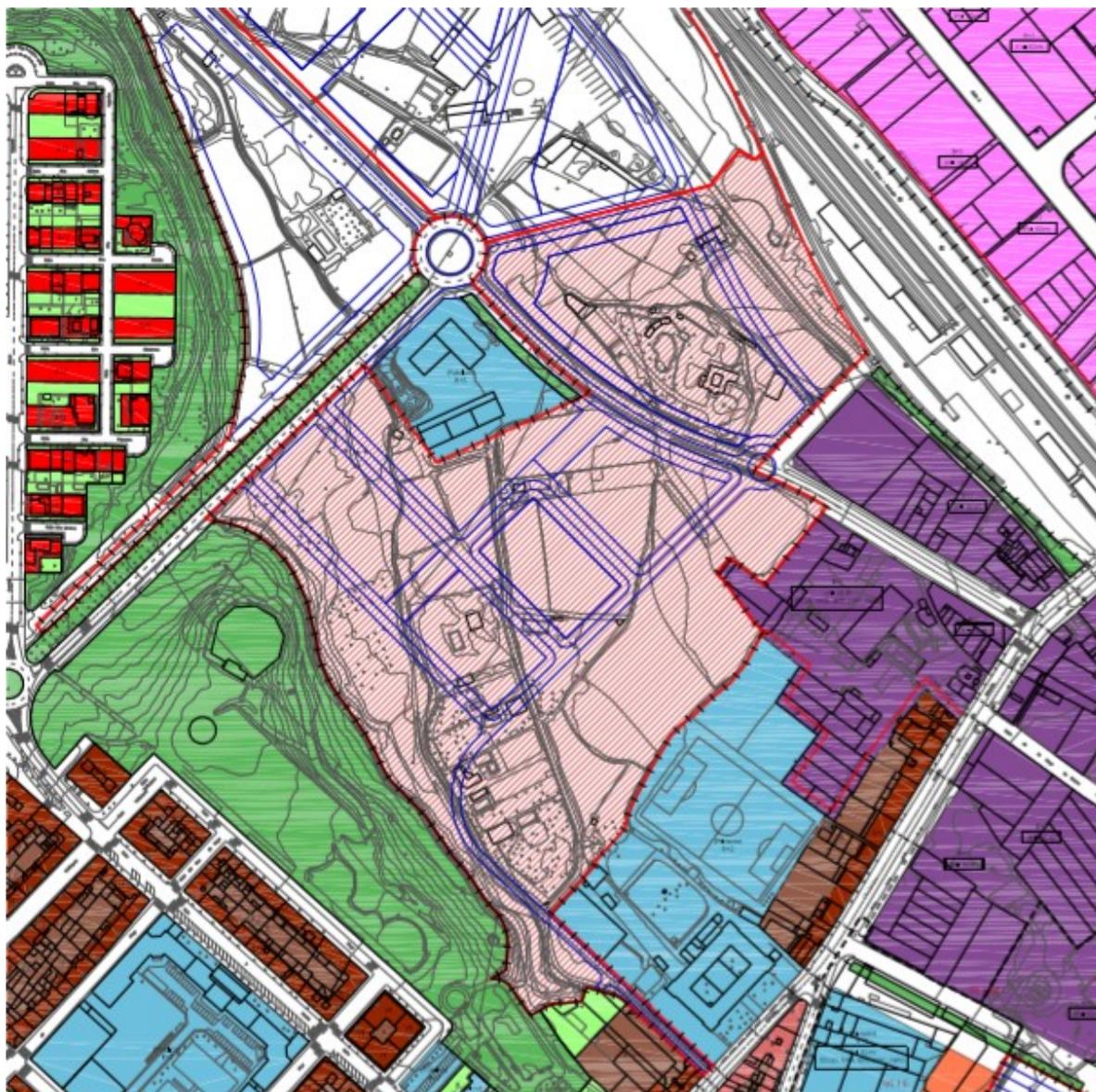
### Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-2 "Cidacos" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se garantizarán como mínimo dos conexiones viarias: con la Av. Numancia y con la Av. de La Rioja.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+4.

**Normativa Urbanística**

- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite norte del sector, coincidente con el talud actual (con una anchura mínima de 30 m.) y en el límite sur hacia el río y oeste hacia la autopista (con una anchura mínima de 50 m.)
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial.
- Se justificará en el Plan Parcial el cumplimiento de las limitaciones urbanísticas que se recogen en el Estudio de Inundabilidad del presente PGM.
- Se señala en la imagen de la presente ficha urbanística una línea divisoria del área apta para edificar y una zona (al sudeste de esta línea) que se destinará a parque público arbolado en la ribera del río Cidacos.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-2 "Cidacos" genera un exceso de aprovechamiento de 1.679 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (en una superficie de 2.913 m<sup>2</sup>) o a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

### Sector S-3.1 "VIACAMPO RESIDENCIAL"



<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL
<b>Superficie:</b>	111.749 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad residencial máxima:</b>	7.500 m <sup>2</sup> t por hectárea
<b>Viviendas protegidas:</b>	Mínimo 30% de la edificabilidad residencial total
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	12 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

#### Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-3.1 "Viacampo Residencial" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se realizará una conexión viaria con el núcleo existente, en continuación de la Av. de Valvanera, con una sección similar.

**Normativa Urbanística**

- Se ejecutará un acceso desde la Av. de la Estación, al sur del Colegio San Agustín.
- Se preverá un vial estructurante en sentido sudeste-noroeste y un vial de borde, ambos con continuidad en el sector S-3.2.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+4.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite nordeste del sector, hacia la vía del ferrocarril, con una anchura mínima de 30 m.
- Las cesiones para dotaciones públicas se ubicarán preferentemente en el entorno del Cuartel de la Guardia Civil.
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-3.1 "Viacampo Residencial" genera un exceso de aprovechamiento de 19.392 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 15.902 m<sup>2</sup> y máxima de 27.044 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

### Sector S-3.2 "VIACAMPO RESIDENCIAL"



<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL
<b>Superficie:</b>	136.628 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad residencial máxima:</b>	7.500 m <sup>2</sup> t por hectárea
<b>Viviendas protegidas:</b>	Mínimo 30% de la edificabilidad residencial total
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	12 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

#### Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-3.2 "Viacampo Residencial" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido sudeste-noroeste y un vial de borde, ambos con continuidad en los sectores S-3.1 y S-3.3.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+4.

**Normativa Urbanística**

- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite nordeste del sector, hacia la vía del ferrocarril y hacia la carretera LR-134, con una anchura mínima de 30 m.
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-3.2 "Viacampo Residencial" genera un exceso de aprovechamiento de 23.709 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 19.442 m<sup>2</sup> y máxima de 33.065 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

### Sector S-3.3 "VIACAMPO RESIDENCIAL"



<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL
<b>Superficie:</b>	115.788 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad residencial máxima:</b>	7.500 m <sup>2</sup> t por hectárea
<b>Viviendas protegidas:</b>	Mínimo 30% de la edificabilidad residencial total
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	12 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

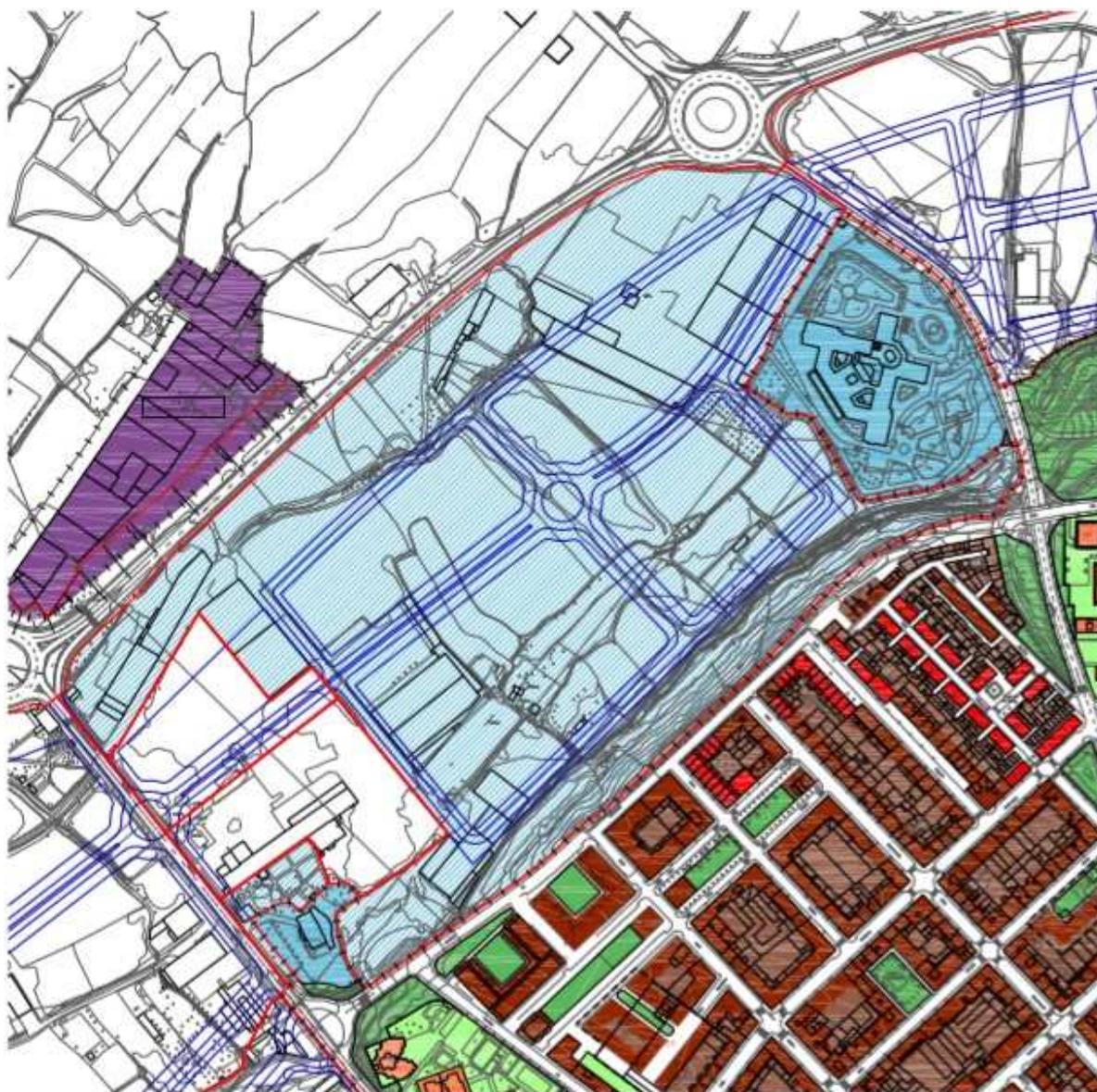
#### Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-3.3 "Viacampo Residencial" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se garantizará una conexión con la carretera LR-134.

**Normativa Urbanística**

- Se preverá un vial estructurante en sentido sudeste-noroeste (con continuidad en el sector S-3.2) y un vial de borde (con continuidad en los sectores S-3.2 y S-4).
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+4.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite norte del sector, hacia la carretera LR-134, con una anchura mínima de 30 m.
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-3.3 "Viacampo Residencial" genera un exceso de aprovechamiento de 20.092 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 16.476 m<sup>2</sup> y máxima de 28.022 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

## Sector S4 "VARIANTE NORTE II"



<b>Uso global:</b>	TERCIARIO
<b>Superficie:</b>	174.146 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Actividades económicas.
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial. Industrial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

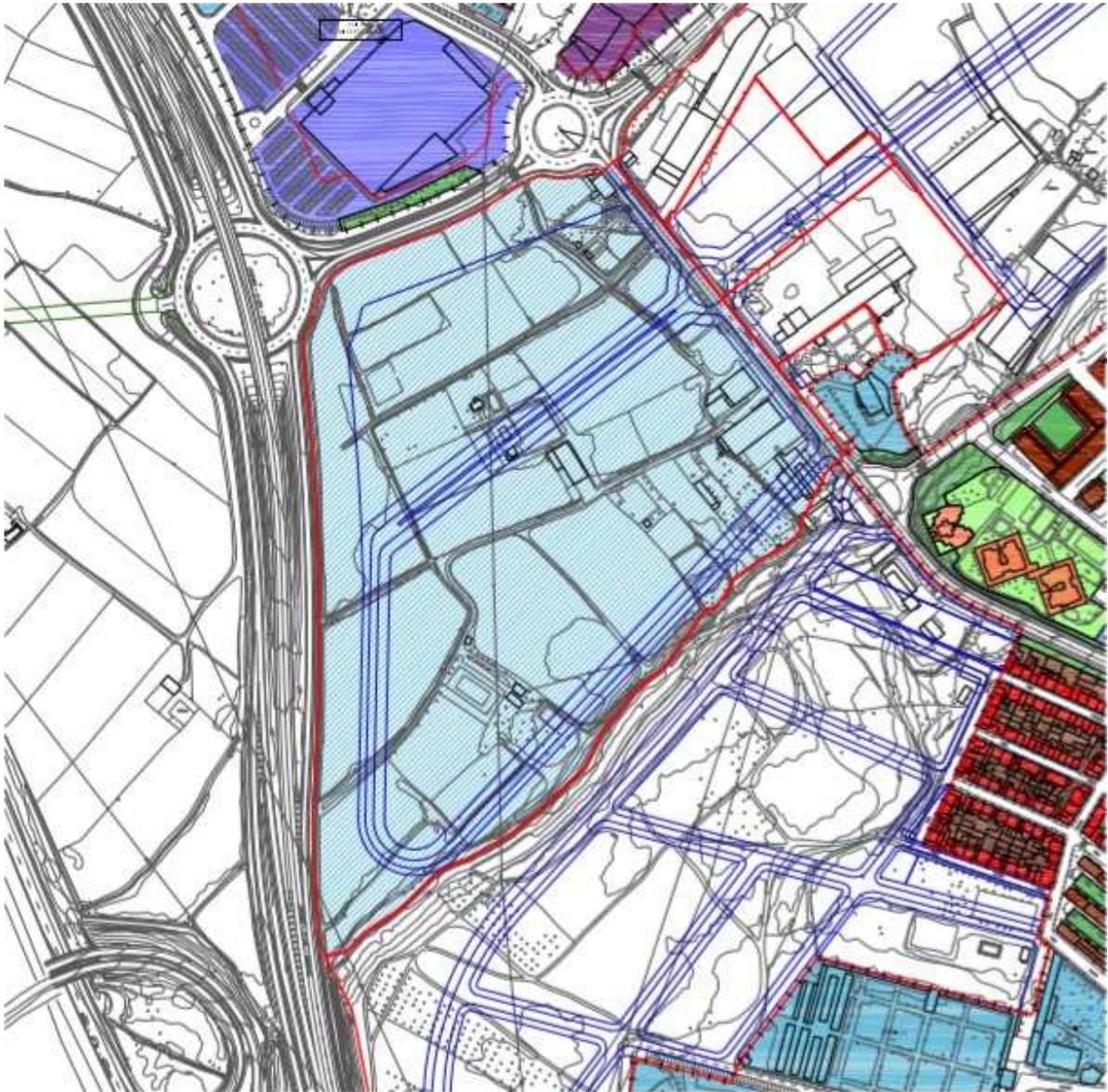
### Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-4"Variante Norte II" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido suroeste-nordeste(con continuidad en el sector S-12) y un vial de borde (con continuidad en los sector S-3.3).
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.

**Normativa Urbanística**

- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite norte del sector, hacia la carretera LR-134, con una anchura mínima de 30 m. y en el talud junto a la Av. de Santander.
- Se asegurará una adecuada conexión peatonal con la Avda. de Santander.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-4 "Variante Norte II" genera un exceso de aprovechamiento de 23.950 m<sup>2</sup>, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 19.640 m<sup>2</sup> y máxima de 33.402 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

### Sector S-5 "VARIANTE SUR"

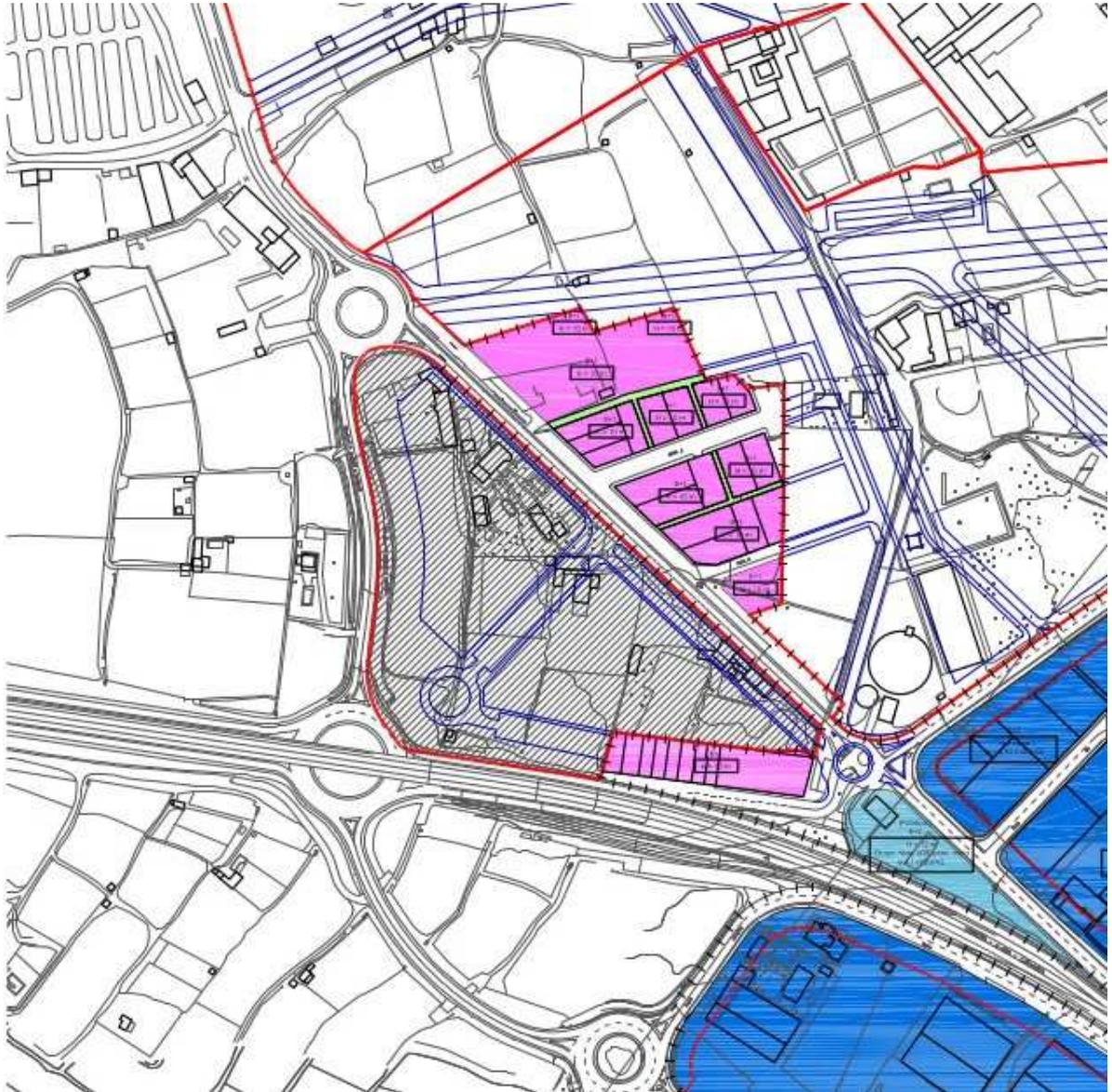


<b>Uso global:</b>	TERCIARIO
<b>Superficie:</b>	137.312 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Actividades Económicas
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial. Industrial.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

**Normativa Urbanística****Otras determinaciones:**

- La regulación detallada del Sector S-5 "Variante Sur" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido suroeste-nordeste (con continuidad en el sector S-12)
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite norte y oeste del sector, hacia las carreteras LR-134 y N-232, con una anchura mínima de 30 m.
- Se asegurará una adecuada conexión peatonal con la Avda. de Santander.
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial. Se deberán implementar las medidas necesarias para mitigar el ruido en las zonas que incumplen los OCA.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-5 "Variante Sur" genera un exceso de aprovechamiento de 18.884 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 15.486 m<sup>2</sup> y máxima de 26.337 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

### Sector S-7 "SERVICIOS"



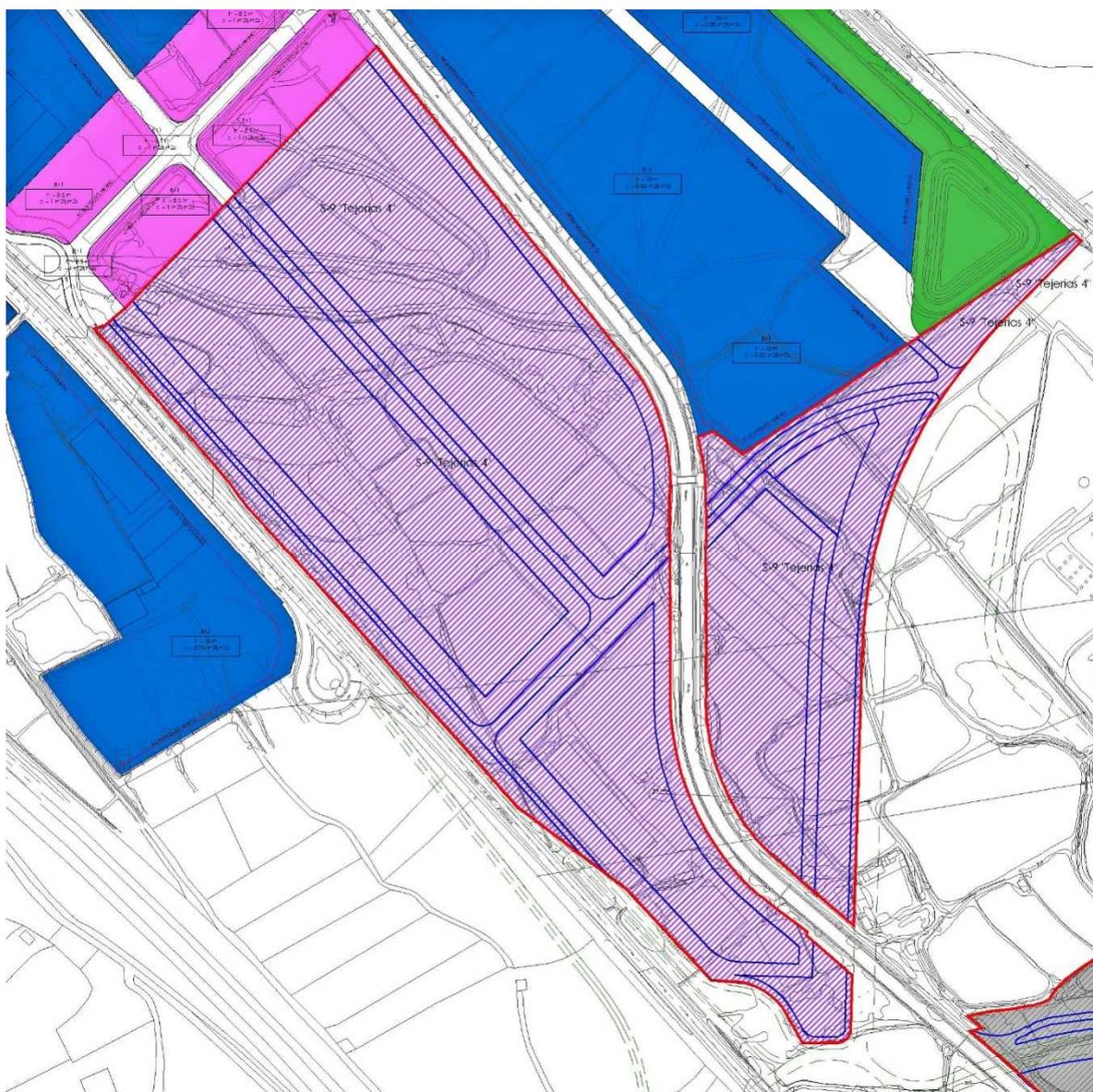
<b>Uso global:</b>	TERCIARIO
<b>Superficie:</b>	36.284 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	Conforme a la Modif. PGM y Plan Parcial.
<b>Sistema de Actuación:</b>	Conforme a la Modif. PGM y Plan Parcial.
<b>Usos compatibles:</b>	Conforme a la Modif. PGM y Plan Parcial.
<b>Usos prohibidos:</b>	Conforme a la Modif. PGM y Plan Parcial.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	Conforme a la Modif. PGM y Plan Parcial.

#### OBSERVACIONES:

Sector en ejecución, conforme a la Modificación Puntual del PGM en ejecución de sentencia, aprobada definitivamente el 02.12.2016 que devuelve al sector a la situación urbanística anterior con Plan Parcial aprobado definitivamente.

Ámbito exceptuado del cálculo del aprovechamiento medio SUD porque la ordenación y determinaciones del mismo se derivan de un procedimiento de ejecución de Sentencia.

## Sector S-9 "TEJERÍAS 4"



<b>Uso global:</b>	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
<b>Superficie:</b>	194.436 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

### Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-9 "Tejerías 4" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial de servicio paralelo a la carretera N-232 y otro vial intermedio en continuación con el existente en el Polígono Industrial Tejerías.

**Normativa Urbanística**

- Se ejecutarán pasos viarios por encima del canal de Lodosa para conectar las dos partes del sector a ambos lados de esta infraestructura.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán junto a la carretera N-232 y el canal de Lodosa.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-9 "Tejerías 4" genera un defecto de aprovechamiento de 36.257 m<sup>2</sup>h, que se materializará en los sectores con exceso de aprovechamiento: S-1, S-1, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15.

## Sector S-10 "EL RECUENCO"



**Uso global:**

**Superficie:**

**Aprovechamiento objetivo:**

**Sistema de Actuación:**

**Usos compatibles:**

**Usos prohibidos:**

**Plazo máximo de desarrollo:**

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1.102.916 m<sup>2</sup>

Conforme a la Modif. PGM y Plan Parcial.

### **OBSERVACIONES:**

Sector en ejecución, conforme a la Modificación Puntual del PGM aprobada definitivamente el 23.12.2004 (BOR Nº 35, 12.03.2005).

Con posterioridad se tramitó el Plan Parcial de sector (aprobado definitivamente el 12 de junio de 2006), el Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente el 23 de septiembre de 2006) y el Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente el 24 de abril de 2008), con modificación (aprobada definitivamente el 30 de marzo de 2011).

Las obras de urbanización del sector están ejecutadas, a falta de realizar el nudo de enlace previsto sobre la carretera N-232.

SGV-1 con cargo al sector a ejecutar por fases conforme a la modificación puntual del PGM y Convenio de Gestión firmado.

### Sector S-12 "VARIANTE NORTE I"

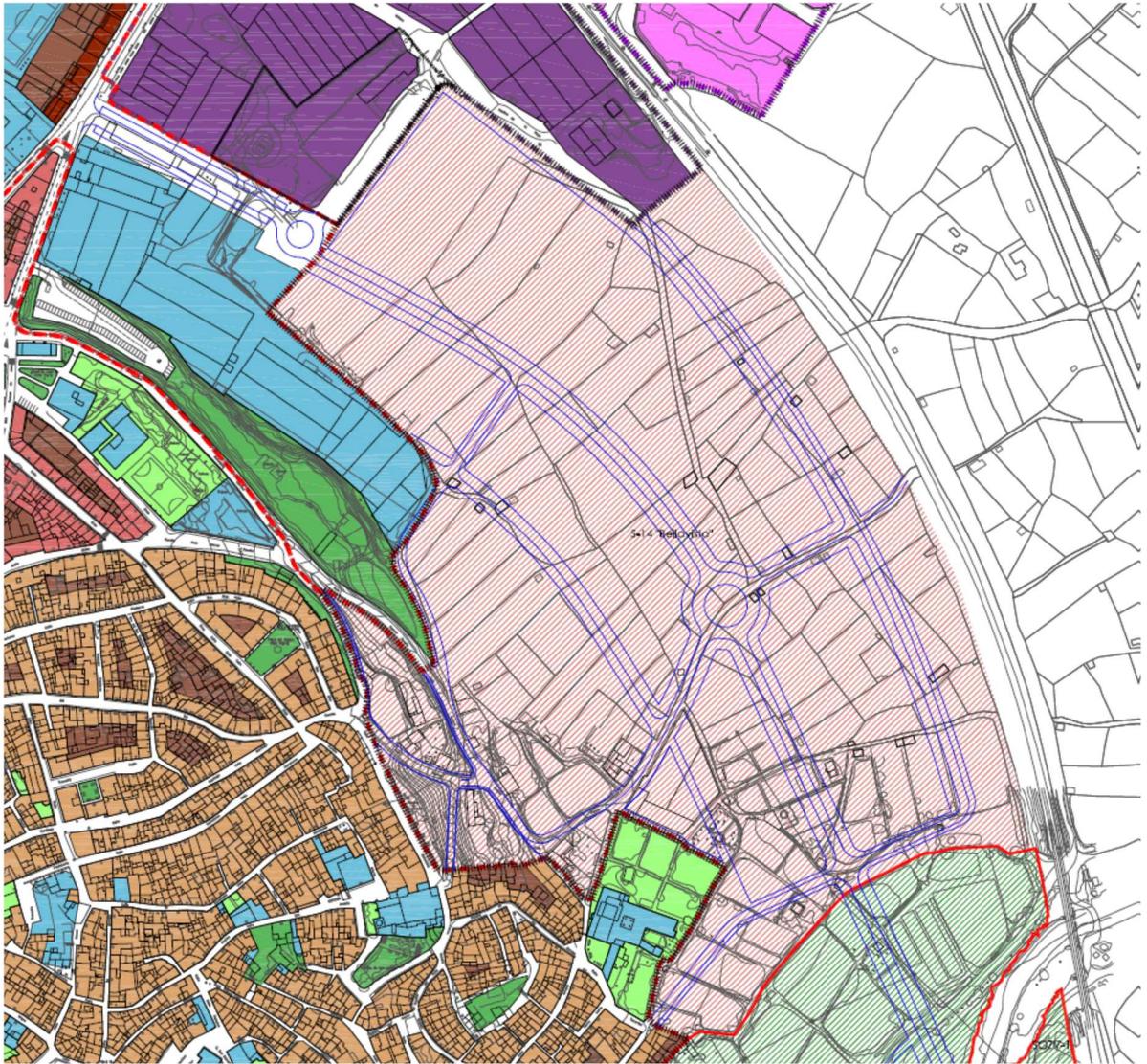


<b>Uso global:</b>	TERCIARIO.
<b>Superficie:</b>	11.919 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,3759 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Actividades económicas.
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial. Residencial.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

**Normativa Urbanística****Otras determinaciones:**

- La regulación detallada del Sector S-12 "Variante Norte I" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido suroeste-nordeste, con continuidad en los sectores S-4 y S-5.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.
- El Plan Parcial cumplirá con las determinaciones del Estudio Acústico de la Modificación Puntual del PGM que dio origen a este sector.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-12 "Variante Norte I 4" genera un defecto de aprovechamiento de 1.539 m<sup>2</sup>h, que se materializará en los sectores con exceso de aprovechamiento: S-1, S-1, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15.

## Sector S-14 BELLAVISTA

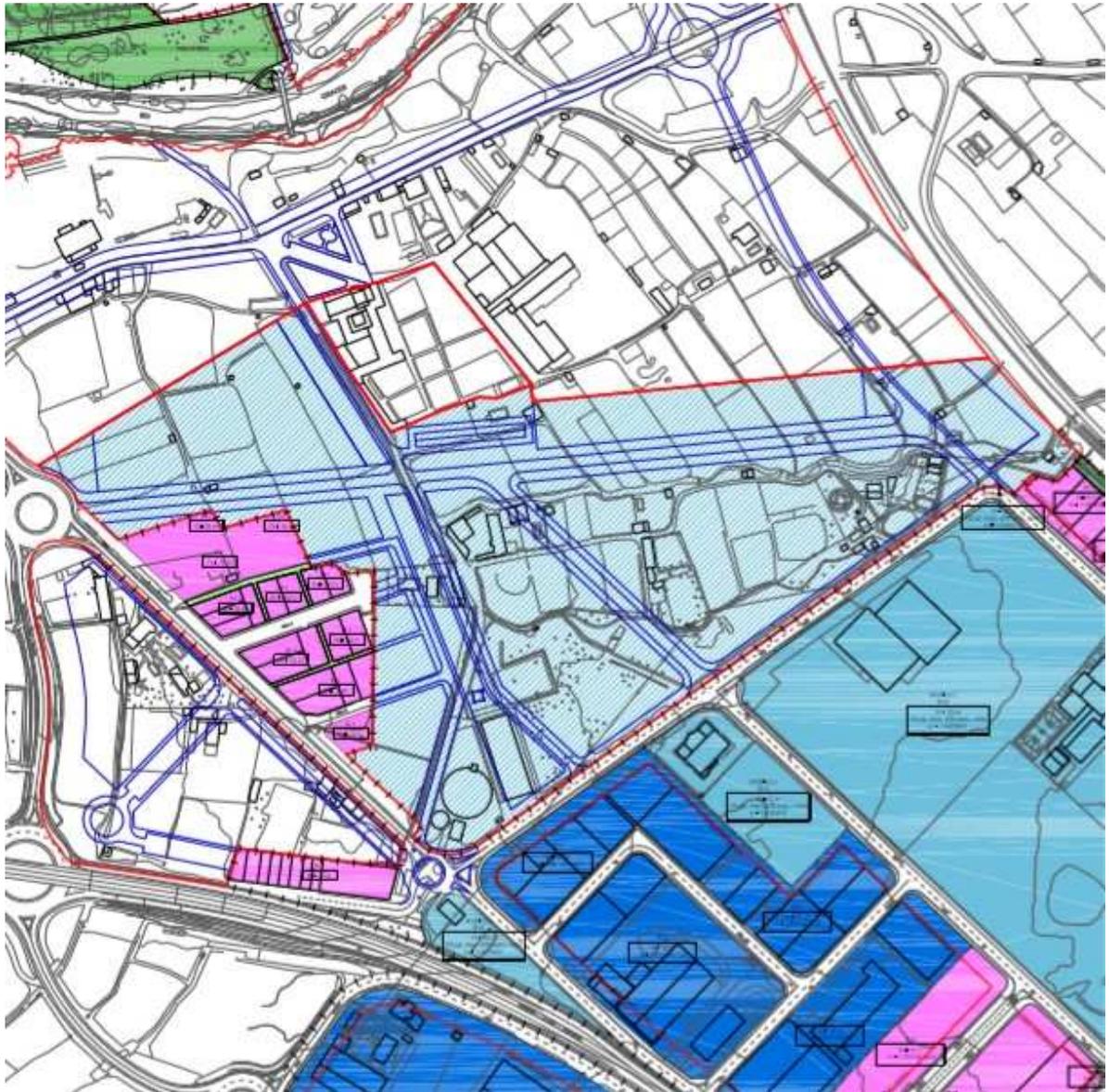


<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL
<b>Superficie:</b>	218.273 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad residencial máxima:</b>	7.500 m <sup>2</sup> t por hectárea
<b>Viviendas protegidas:</b>	Mínimo 30% de la edificabilidad residencial total.
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

**Normativa Urbanística****Otras determinaciones:**

- La regulación detallada del Sector S-14 "Bellavista" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido norte-sur, con continuidad en la UE-1E y con el nuevo puente sobre el río Cidacos.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+4.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite este del sector, hacia la vía de ferrocarril, y en el límite oeste, hacia el Casco Histórico, ambas con una anchura mínima de 30 m.
- Se deberán garantizar las conexiones peatonales con el Casco histórico.
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-14 "Bellavista" genera un exceso de aprovechamiento de 38.589 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 31645 m<sup>2</sup> y máxima de 53.819 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

### Sector S-15 "EL CARMEN II"

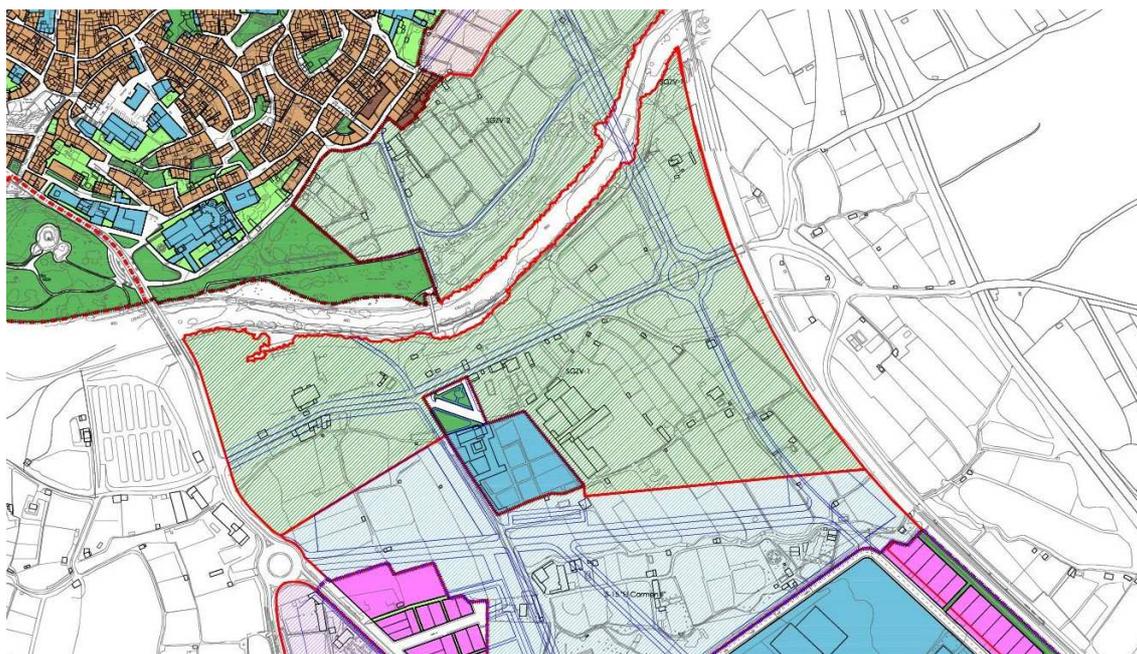


<b>Uso global:</b>	TERCIARIO
<b>Superficie:</b>	130.993 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Actividad económica.
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial. Residencial
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

**Normativa Urbanística****Otras determinaciones:**

- La regulación detallada del Sector S-15 "El Carmen II" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial que conecte la calle de borde del Polígono Industrial Tejerías y la rotonda existente
- Se ejecutará un vial que una la calle de borde del Polígono Industrial Tejerías y el nuevo puente sobre el río Cidacos.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite este del sector, hacia la vía de ferrocarril, con una anchura mínima de 30 m.
- Las cesiones para dotaciones públicas y aparcamientos se ubicarán preferentemente en el entorno del convento del Carmen.
- Se respetará el crucero existente, dentro de un espacio libre público.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-15 "El Carmen II" genera un exceso de aprovechamiento de 18.015 m<sup>2</sup>h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 14.773 m<sup>2</sup> y máxima de 25.125 m<sup>2</sup>) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

## SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGZV-1

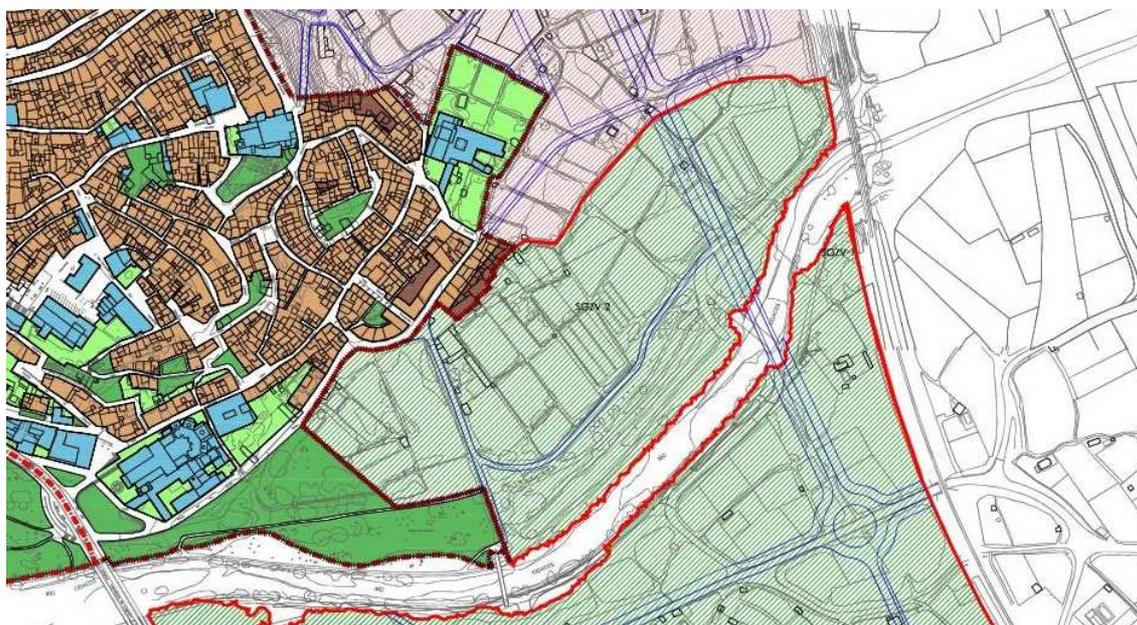


<b>Superficie:</b>	171.891 m <sup>2</sup> .
<b>Uso global:</b>	Zonas Libres de Uso y Dominio Público.
<b>Usos compatibles:</b>	Equipamientos.
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial; Actividades Económicas; Terciario.
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial)
<b>Aprovechamiento materializable:</b>	El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado se materializará en los sectores delimitados con exceso de aprovechamiento: S-1, S-2, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15, conforme a la ficha urbanística de estos sectores.
<b>Aprovechamiento apropiable:</b>	90% de la superficie aportada de cada parcela por el AM del SUD. Se exceptúan los terrenos de dominio público.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	De forma previa o simultánea a los sectores en los que se materialice el aprovechamiento.
<b>Determinaciones estructurantes:</b>	El vial grafiado (a nivel de esquema) en sentido norte sur, paralelo a la vía del ferrocarril, tiene el carácter de estructurante de la ordenación urbana y, como tal, es vinculante para el desarrollo del SGZV-1. Se reurbanizará el camino actual grafiado que discurre por el ámbito en sentido este-oeste
<b>Intensidad edificatoria:</b>	Podrá destinarse hasta un 25% de la superficie del sistema general de espacios libres públicos a uso viario y de equipamiento público. El porcentaje del suelo destinado a equipamiento en ningún caso sobrepasará del 10%, con una altura de la edificación máxima de PB+1.

**Normativa Urbanística****Procedimiento de desarrollo:**

- El ámbito del SGZV-1 será objeto de ordenación por parte del Ayuntamiento mediante un Plan Especial.
- La totalidad de la superficie del SGZV-1 está adscrita a los sectores establecidos en el SUD, en la proporción que se indica en la ficha urbanística de cada uno de estos sectores.
- El Ayuntamiento decidirá, en función de razones de estrategia y oportunidad, el ámbito concreto que se adscribe a cada sector en el momento de su desarrollo.
- El Ayuntamiento podrá ocupar directamente de manera anticipada al desarrollo de los sectores los terrenos incluidos en el ámbito del SGZV-1 atendiendo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

## SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGZV-2

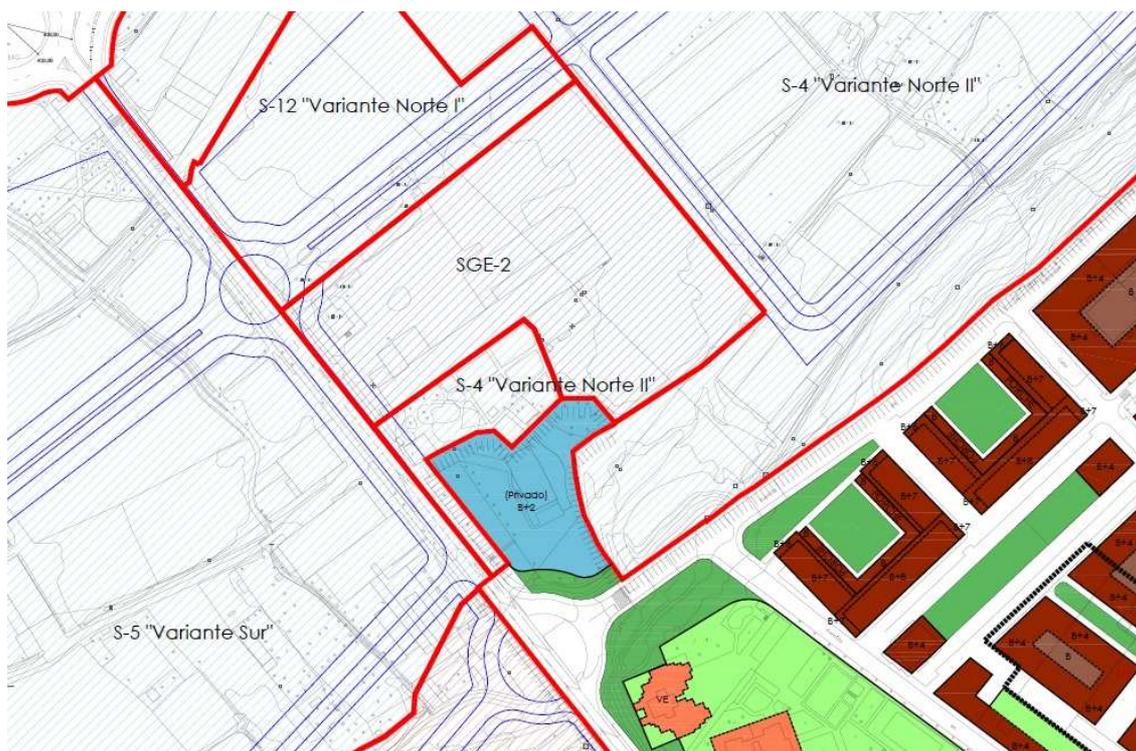


<b>Superficie:</b>	81.289 m <sup>2</sup> .
<b>Uso global:</b>	Zonas Libres de Uso y Dominio Público.
<b>Usos compatibles:</b>	Equipamientos.
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial; Actividades Económicas; Terciario.
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial)
<b>Aprovechamiento materializable:</b>	El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado se materializará en los sectores delimitados con exceso de aprovechamiento: S-1, S-2, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15, conforme a la ficha urbanística de estos sectores.
<b>Aprovechamiento apropiable:</b>	90% de la superficie aportada de cada parcela por el AM del SUD. Se exceptúan los terrenos de dominio público.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	De forma previa o simultánea a los sectores en los que se materialice el aprovechamiento.
<b>Determinaciones estructurantes:</b>	El vial grafiado (a nivel de esquema) en sentido norte sur, paralelo a la vía del ferrocarril, tiene el carácter de estructurante de la ordenación urbana y, como tal, es vinculante para el desarrollo del SGZV-2. Se reurbanizará el camino actual paralelo al río.
<b>Intensidad edificatoria:</b>	Podrá destinarse hasta un 25% de la superficie del sistema general de espacios libres públicos a uso viario y de equipamiento público. El porcentaje del suelo destinado a equipamiento en ningún caso sobrepasará del 10%, con una altura de la edificación máxima de PB+1.

**Normativa Urbanística****Procedimiento de desarrollo:**

- El ámbito del SGZV-2 será objeto de ordenación por parte del Ayuntamiento mediante un Plan Especial.
- La totalidad de la superficie del SGZV-2 está adscrita a los sectores establecidos en el SUD, en la proporción que se indica en la ficha urbanística de cada uno de estos sectores.
- El Ayuntamiento decidirá, en función de razones de estrategia y oportunidad, el ámbito concreto que se adscribe a cada sector en el momento de su desarrollo.
- El Ayuntamiento podrá ocupar directamente de manera anticipada al desarrollo de los sectores los terrenos incluidos en el ámbito del SGZV-2 atendiendo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

## SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGE-2



<b>Superficie:</b>	15.732 m <sup>2</sup> .
<b>Uso global:</b>	Equipamiento público.
<b>Usos compatibles:</b>	Usos terciarios y comerciales.
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial; Actividades Económicas.
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial)
<b>Aprovechamiento materializable:</b>	El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado se materializará en los sectores delimitados con exceso de aprovechamiento: S-1, S-2, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15, conforme a la ficha urbanística de estos sectores.
<b>Aprovechamiento apropiable:</b>	90% de la superficie aportada de cada parcela por el AM del SUD. Se exceptúan los terrenos de dominio público.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	De forma previa o simultánea a los sectores en los que se materialice el aprovechamiento.
<b>Determinaciones estructurantes:</b>	La edificación se retranqueará un mínimo de 8 m. respecto de los viales grafiados. Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos. La urbanización de los espacios públicos, no ocupados por el equipamiento, abarcará la totalidad de la superficie del SGE-2
<b>Intensidad edificatoria:</b>	Edificabilidad: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la parcela neta. Podrá destinarse hasta un 15% de la superficie edificable a usos terciarios y comerciales. Altura de la edificación: PB+2. Altura máxima: 12 m.

**Normativa Urbanística****Procedimiento de desarrollo:**

- El ámbito del SGE-2 será objeto de ordenación por parte del Ayuntamiento mediante un Proyecto de Edificación que incluya así mismo las obras de urbanización de la totalidad de la superficie del Sistema General.
- La totalidad de la superficie del SGE-2 está adscrita a los sectores establecidos en el SUD, en la proporción que se indica en la ficha urbanística de cada uno de estos sectores.
- El Ayuntamiento decidirá, en función de razones de estrategia y oportunidad, el ámbito concreto que se adscribe a cada sector en el momento de su desarrollo.
- El Ayuntamiento podrá ocupar directamente de manera anticipada al desarrollo de los sectores los terrenos incluidos en el ámbito del SGE-2 atendiendo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

## **SECCION TERCERA. NORMAS PARA LA REDACCION DE PLANES PARCIALES**

### **Artículo 307. Reservas obligatorias**

1. Son las establecidas por la legislación vigente.
2. En los sectores que incluyan sistemas generales éstos no computan como reservas locales, debiéndose completar con las exigibles por la legislación vigente. No computarán asimismo la superficie ocupada por dichos sistemas generales a efectos del cálculo de las reservas del sector, para lo que se tendrá en cuenta exclusivamente la edificabilidad y superficie de zonas que no constituyan sistemas generales.
3. Las reservas de terreno de uso y dominio público que el plan parcial debe establecer para zonas verdes, zonas de recreo y expansión, así como los espacios públicos en general, deberán tener en cuenta lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad (Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, la Orden VIV/561/2010 por el que se desarrolla, o normativa que los sustituya).

### **Artículo 308. Normas de parcelación**

1. El Plan Parcial definirá los criterios para poder subdividir las zonas en parcelas independientes, las cuales en todo caso deberán disponer al menos en uno de sus frentes de acceso desde vial público.

### **Artículo 309. Unidades de Ejecución**

Deberá dividirse la totalidad del Plan Parcial en Unidades de Ejecución, que deberán seguir el criterio de constituir ámbitos coherentes para su ejecución. Se propondrá asimismo el sistema de ejecución correspondiente a cada una de ellas.

### **Artículo 310. Plan de etapas**

1. El esquema general de desarrollo temporal de la ejecución del Sector se especificará en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que establecerá los plazos para la redacción de documentos de gestión en las distintas unidades de ejecución, redacción de proyectos de urbanización, inicio de las obras de urbanización, etc., respondiendo a una estrategia coherente.
2. Los proyectos de urbanización de las obras correspondientes a cada unidad de ejecución concretarán los plazos de acuerdo con lo establecido en el punto anterior.

### **Artículo 311. Impacto de género**

1. Los Planes Parciales incorporarán un estudio de impacto de género que entre otras cuestiones contemple soluciones para las zonas de aparcamiento públicas, relativas a su ubicación, iluminación, diseño de los espacios públicos, etc.

## **SECCION CUARTA. REGIMEN TRANSITORIO**

### **Artículo 312. Suelo Urbanizable Delimitado**

1. Conforme al artículo 56 de la LOTUR, hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial, sólo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial.
2. Dichos usos y obras cesarán en todo caso y habrán de ser demolidos sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento de Calahorra.
3. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

## **TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE.**

### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A USOS Y ACTIVIDADES DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **SECCION PRIMERA. GENERALIDADES.**

##### **Artículo 313. Definición de Suelo No Urbanizable y Categorización**

Se definen como suelo no urbanizable las áreas del término municipal de Calahorra que, o bien por sus características naturales, ambientales, paisajísticas, etc., deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización, o bien por considerarse inadecuadas para un desarrollo urbanístico de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable pueden pertenecer a dos categorías:

Suelo No Urbanizable Especial.  
Suelo No Urbanizable Genérico.

##### **Artículo 314. Ámbito de aplicación**

Integran esta clase de suelo, los terrenos del Término Municipal de Calahorra incluidos por la documentación gráfica del presente Plan General, dentro de alguna de las categorías de los artículos siguientes.

#### **SECCION SEGUNDA. USOS Y ACTIVIDADES.**

##### **Artículo 315. Definición de los usos y actividades**

Las actuaciones, usos y/o edificaciones en el Suelo No Urbanizable del P.G.M de Calahorra se encuadrarán en alguno de los apartados que se definen a continuación:

##### **315.1.- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.**

###### **1. Gestión agrícola – ganadera.**

Incluye aquellas acciones sobre el suelo o el subsuelo que no impliquen movimientos de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, roturación y desecación.

###### **2. Tala de árboles (Conservación).**

Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de cubierta forestal.

Que tenga como fin la regeneración de la vegetación autóctona.

###### **3. Tala de árboles (Transformación de uso).**

Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera o de una especie por otra (por ejemplo, roble por pinos). No se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

###### **4. Cercas y vallados de fincas rústicas.**

a) De carácter cinegético

**Normativa Urbanística**

Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla.

**b) De carácter pecuario**

Se entiende por tales todas aquellas cercas que tengan como fin la guarda del ganado.

**c) Otras cercas o vallados**

Son las cercas o vallados de fincas rústicas de carácter distinto a los descritos en los dos apartados anteriores.

**5. Desmontes, aterrazamientos, rellenos.**

En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 100 m<sup>2</sup> o un volumen de 250 m<sup>3</sup>, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierras cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.

**6. Captaciones de agua.**

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los 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.

**7. Obras e instalaciones anejas a la explotación.**

Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como instalaciones apícolas, almacenes de productos y maquinarias, cuadras, establos, parideras, vaquerías y granja, no incluidos específicamente con otro concepto; casetas para la vigilancia del bosque; "casetas rurales".

**8. Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.**

Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos agrarios, tales como, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen, o en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas.

**9. Instalación o Construcción de Invernaderos y Viveros.**

Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes realizadas con materiales semitransparentes o translúcidos para el abrigo cubierto de cultivos forzados y de plantas de todo tipo para su posterior trasplante. Podrá construirse una zona destinada al comercio de las plantas que se cultivan así como de productos relacionados con dicho cultivo, que podrá ser realizada con materiales de construcción tradicionales.

**10. Centros de Jardinería.**

Se consideran las construcciones y plantaciones destinadas directamente a la explotación de viveros y cuyo fin es la comercialización al por menor de plantas y vegetales, complementada con la comercialización de accesorios, máquinas y materiales para la jardinería y autocultivo, animales de compañía y la alimentación de estos.

Se exceptúan de este supuesto las instalaciones y explotaciones orientadas a la producción mayorista de productos agrícolas, así como las instalaciones para la venta de abonos, talleres de material agrícola, productos fitosanitarios y otros supuestos similares.

### **11. Explotaciones de autoconsumo y explotaciones de animales de carácter no comercial.**

Se entiende por explotaciones de autoconsumo las que tienen destinada su producción al consumo familiar, sin que en ningún caso se comercialice parte alguna de la misma.

Se entiende por explotaciones de animales de carácter no comercial aquellas sin un fin económico o empresarial inmediato.

La capacidad máxima de estas explotaciones pecuarias no deberá superar la que, para este tipo de actividades, en cada caso, establezca la legislación sectorial vigente para la especie animal o las siguientes cantidades cuando no exista normativa que lo regule:

- a) Equino: máximo cinco UGM, según equivalencias del Real Decreto 804/2011, de 10 de junio, por el que se regula la ordenación zootécnica, sanitaria y de bienestar animal de las explotaciones equinas y se establece el plan sanitario equino.
- b) Aves para la producción de carne, excepto ratites; hasta una producción de 210 kg de peso vivo al año.
- c) Porcino: hasta cinco cerdos de cebo.
- d) Conejos: hasta cinco hembras reproductoras.
- e) Abejas: hasta quince colmenas.
- f) Vacuno: hasta dos animales.
- g) Ovino y caprino: hasta diez animales reproductores.
- h) Aves para producción de huevos: hasta veinticinco animales.
- i) Perros: hasta cinco animales adultos.

### **12. Grandes instalaciones pecuarias.**

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación o semiestabulación o de sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 200 cerdas ó 400 cerdos, 1.000 cabezas de caprino u ovino; o 700 conejas o 12.000 aves.

### **13. Piscifactorías.**

Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

### **14. Infraestructuras de servicio a la explotación agraria.**

Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirle.

### **15. Construcciones fijas para la caza.**

Se refiere a cualquier tipo de construcción de obra de fábrica destinada a la guarida y espera de cazadores.

### **16. Vertederos de residuos.**

Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos de una determinada explotación agraria o de las primeras transformaciones que en la misma se desarrollen.

## **315.2.- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.**

### **1. Extracción de arenas o áridos.**

Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

### **2. Extracciones mineras a cielo abierto.**

Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales o rocas industriales.

### **3. Extracciones mineras subterráneas.**

Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

### **4. Instalaciones anejas a la explotación.**

Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

#### **5. Infraestructuras de Servicio.**

Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

#### **6. Vertidos de residuos.**

Usos o actuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

### **315.3.- Construcciones y edificaciones industriales.**

#### **1. Industrias incompatibles en el medio urbano.**

Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano, o que por razones de producción (movimientos de vehículos pesados), espacio (secado del producto, acopios), reúnan unas condiciones de necesidades de espacio que hagan inviable su ubicación en un polígono industrial. Incluye las plantas hormigoneras o asfalto.

#### **2. Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios.**

Comprende todas las industrias destinadas a la primera transformación de productos agrarios, su almacenamiento y manipulación, vinculados al aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno.

#### **3. Infraestructura de servicios.**

Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

#### **4. Vertidos de residuos.**

Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

### **315.4.- Actuaciones de carácter turístico-recreativo.**

#### **1. Actuaciones naturalistas.**

Integra a las actuaciones científicas y divulgativas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Se incluye dentro de esta categoría los refugios de montaña, siempre y cuando no cuenten con abastecimiento de agua y energía ni superen los treinta metros cuadrados construidos. Se incluyen las construcciones de apoyo a parajes naturales, o de valor cultural destinadas a la información del público. Se incluyen en este concepto, por tanto, las aulas de naturaleza, zonas de exposición en yacimientos arqueológicos, centros de interpretación, etc.

#### **2. Actuaciones recreativas.**

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza.

En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, instalaciones no permanentes de restauración, casetas con servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

#### **3. Parque Rural**

Conjunto integrado de obras e instalaciones no mecánicas en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de juegos al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

#### **4. Instalaciones deportivas en el medio rural.**

Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica reglamentaria de determinados deportes (p.e. polideportivos cubiertos, campos de golf, etc.). Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores. Se incluyen las instalaciones para la práctica del esquí siempre que supongan la creación de pistas permanentes o/y la construcción de remontes y cualquier clase de edificación. Se incluyen asimismo las piscinas, aunque no tengan características reglamentarias.

### **5. Parque de atracciones.**

Conjunto integrado de gran extensión superficial, formado por instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general, realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos, y con una proporción mayoritaria de elementos mecánicos o acuáticos.

### **6. Albergues de carácter social.**

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.

### **7. Campamentos de turismo.**

Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

### **8. Instalaciones permanentes de restauración.**

En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

### **9. Construcciones e instalaciones hoteleras.**

Las propias para dar alojamientos, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

### **10. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes.**

Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueren necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

## **315.5.- Construcciones y edificaciones públicas singulares.**

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría:

### **1. Construcciones de equipamientos.**

### **2. Construcción o edificación vinculada a defensa nacional.**

### **3. Centros sanitarios especiales.**

Integrados por los centros sanitarios y los puestos de salvamento y socorrismo.

### **4. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio.**

Las ermitas se consideran incluidas en el concepto de centros culturales ligados al contacto con el medio rural.

### **5. Tanatorio.**

### **6. Cementerio.**

Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

La adaptación de construcciones existentes a estos usos se considerará como nueva construcción, salvo en el caso de centros de enseñanza y culturales, que a estos efectos se considerarán análogos a los usos turístico-recreativos.

## **315.6.- Actuaciones de carácter infraestructural.**

### **1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.**

De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario que normalmente no precisan cimentación en masa y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a que se encuentra ligado.

### **2. Instalaciones para el entretenimiento de la obra pública.**

De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

### **3. Instalaciones al servicio de la carretera.**

Bajo este concepto se entienden el conjunto de edificaciones y construcciones propias de las áreas de servicio de carreteras y autopista, tanto para suministro de combustibles a vehículos y su mantenimiento, como para el descanso de los viajeros (gasolineras, taller mecánico, básculas de pesaje, instalaciones de Inspección Técnica de Vehículos, puntos de socorro, centros educativos de la conducción, bar-restaurante y hotel).

### **4. Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.**

Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas emisoras, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc. que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

### **5. Instalación y construcción de infraestructuras energéticas y nuevos embalses.**

Se incluyen en el concepto de infraestructura energética las centrales de producción, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas. En el concepto de nuevos embalses no se hace distinción de tamaños o tipos.

### **6. Instalaciones y construcción del sistema general de abastecimiento y saneamiento de agua.**

Comprende esta categoría todas las infraestructuras e instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como depósitos, tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

### **7. Viario de carácter general.**

Se entiende como tal todas aquellas vías de nueva construcción que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general. No se incluyen bajo este concepto las actuaciones de mejora de la red existente.

### **8. Obras de protección hidrológica.**

Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de sotos y riberas, construcción de pequeños azudes, etc.).

### **9. Helipuertos.**

Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros.

### **10. Aeropuertos.**

Instalaciones cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

### **11. Vertederos de residuos e instalaciones anejas.**

Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

Así mismo se incluyen en esta categoría los depósitos de chatarra, cementerios de automóviles y escombreras resultantes de la obra pública.

### **315.7.- Construcciones residenciales aisladas.**

#### **1. Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios.**

Se entiende como tal la edificación residencial aislada de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. También se incluyen las edificaciones imprescindibles para la actividad de los guardabosques.

#### **2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.**

Se entiende como tal la edificación residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

#### **3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural.**

Incluye las edificaciones residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares, parques rurales, instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, albergues sociales o campamentos de turismo.

#### **4. Vivienda familiar autónoma.**

Edificación aislada residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante. Se incluye en este concepto la nueva construcción de viviendas familiares aisladas con fines de residencia principal y uso permanente, no incluidas en los anteriores conceptos 1-2-3.

### **315.8.- Otras instalaciones.**

#### **1. Soportes de publicidad exterior.**

Se entienden por tal cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

#### **2. Imágenes y símbolos conmemorativos.**

Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

## **SECCION TERCERA. CLASIFICACION DE USOS Y ACTIVIDADES.**

Las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en prohibidos, permitidos y autorizables.

### **Artículo 316. Usos prohibidos**

Son aquellos que resulten incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.

En el Suelo no Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que den lugar a la formación de núcleo de población conforme a la definición contenida en este Plan General Municipal, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo por debajo de la unidad mínima de cultivo o en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

En el suelo no urbanizable especial está prohibido cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido

**Normativa Urbanística**

por los instrumentos de ordenación territorial, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico, salvo aquellas construcciones o instalaciones que tenga previstas el planeamiento expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

**Artículo 317. Usos permitidos**

Son aquellos que, por su propia naturaleza y conforme a la legislación sectorial aplicable, sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.

Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, u Órgano competente que lo sustituya, sin perjuicio de que deban ser objeto de autorización por otros Organismos públicos.

**Artículo 318. Usos autorizables**

Son aquellos que, por su propia naturaleza y en determinadas condiciones, puedan resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable.

Los usos y actividades autorizables precisarán autorización de conformidad con el art. 51 de la Ley 5/2006, LOTUR, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros Organismos Públicos.

La autorización puede ser municipal o corresponder a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR).

**CAPITULO II. CATEGORIAS, SUBCATEGORIAS Y AFECCIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.****SECCION PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.****Artículo 319. De Protección de Zona Fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ZF-AI**1.- Identificación:

Esta categoría engloba a todo el sistema fluvial de la red hidrográfica existente en el término municipal de Calahorra. Considera los ríos principales, los afluentes secundarios y otros elementos de la red de drenaje de menor orden, como yasas y pequeños barrancos (si bien parte de dicha red no se encuentra grafiada en los planos correspondientes). Y en relación a la citada red, incluye tres entornos, partes todos ellos del mismo sistema fluvial, que responden a las tres situaciones diferentes por las que un suelo no urbanizable debe ser declarado de categoría especial:

El Dominio Público Hidráulico (DPH), que se encuentra sometido a las limitaciones y servidumbres de la legislación sectorial en materia de Agua. En el plano de información I-3.1, "Afecciones 1", se ha recogido la delimitación estimada del DPH para los ríos principales, Ebro y Cidacos, aportada por el Organismo de Cuenca (CHE), que, incluye a su vez, las zonas de servidumbre (5 metros) y de policía (100 metros). Con carácter general se establece una banda de protección de 5 metros medidos a partir del límite del cauce, para el resto de elementos de la red hidrográfica.

El ámbito de protección de cauces y riberas perteneciente al corredor natural de los ríos Ebro y Cidacos, constituido por las zonas de vegetación natural de sotos y riberas existente y potencial, por cuanto dichos ámbitos se encuentran sometidos a

**Normativa Urbanística**

un régimen especial de protección en razón de su valor ambiental de acuerdo a la legislación sectorial en materia forestal y de medio natural.

El ámbito afectado por el riesgo de inundación de la red fluvial, que incluye aquellos terrenos cuyas características naturales desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanísticos al objeto de evitar riesgos por este fenómeno. En razón de esta finalidad, se ha considerado el ámbito definido por la línea de limitaciones urbanísticas, que es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m. y la T-500 en su isolínea de 1m/sg.

## 2.- Régimen de protección:

Al tratarse de un entorno complejo, si bien todo él perteneciente a una misma unidad territorial como es el sistema fluvial, se establece un régimen general básico de protección que será condicionado a su vez por las afecciones derivadas de la protección hidrológica que afectan a cada parte de esta subcategoría: Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, zona de flujo preferente y zona inundable (período de retorno de 500 años).

Con carácter general, en licencias y escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc) y documentos y proyectos de ordenación o urbanizaciones, debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.

El régimen general básico, incluido en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-1, lo es sin perjuicio de lo establecido por las diversas legislaciones sectoriales aplicables a este ámbito. En todo caso, cualquier actuación sobre el suelo afectado por esta categoría, estará sujeto a informe vinculante de las administraciones sectoriales competentes. El control del Dominio Público Hidráulico y la protección del régimen de las corrientes es competencia del organismo de cuenca y la supervisión del riesgo en la zona inundable corresponde al órgano de la Administración Autonómica competente en materia de protección civil, con independencia de cualquier otra autorización. Por su parte, la protección de cauces y riberas, en su vertiente forestal y natural es competencia de la Administración Autonómica de Medio natural.

a) Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos: Se permiten las directamente ligadas a la explotación de los recursos vivos (gestión agraria con predominio de la ganadera - forestal) además de los abastecimientos de agua, y prohíben las que requieren la construcción de instalaciones permanentes y puedan ser ubicadas en otros lugares menos impactantes (industrias de primera transformación, grandes instalaciones pecuarias, piscifactorías, vertederos, etc.).

b) Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros. Este tipo de actuaciones quedan prohibidas.

c) Construcciones y edificaciones industriales. Este tipo de actuaciones quedan prohibidas.

d) Actuaciones de carácter turístico - recreativas. En este apartado se permiten exclusivamente actuaciones blandas ligadas al uso recreativo del medio natural (adequaciones) y se prohíben las instalaciones de carácter más urbano y con infraestructuras permanentes (parque rural, instalaciones deportivas, albergues, parque de atracciones, etc.).

e) Construcciones y edificaciones públicas singulares. Este tipo de actuaciones quedan prohibidas.

f) Actuaciones de carácter infraestructural. En cuanto a las infraestructuras se permiten aquellas actividades para las que no es posible excluir de antemano las riberas por existir la posibilidad de que en casos excepcionales las atraviesen linealmente (carreteras, tendidos eléctricos), así como las ligadas al ciclo del agua (abastecimientos, saneamiento), excluyéndose el resto.

g) Construcciones residenciales aisladas. Este tipo de actuaciones quedan prohibidas.

h) Otras instalaciones. Este tipo de actuaciones, de importancia menor, quedan prohibidas, por cuanto las imágenes o símbolos conmemorativos incluidas en este

**Normativa Urbanística**

apartado podrían ser acogidas en otro tipo de espacios con menor impacto paisajístico.

Dentro de los usos o actividades autorizables se deberán establecer, en función de las dimensiones, características y ubicación concreta de cada una de ellas, mecanismos de evaluación ambiental de acuerdo con la legislación vigente, en donde se incluyan las correspondientes medidas correctoras con el fin de producir el menor impacto ambiental.

**Artículo 320. De Protección de Huertas Tradicionales. SNUEsp: HT.****1.- Identificación:**

Es el espacio catalogado por el PEPMANR como HT-9 "Huertas del Cidacos", dentro de la categoría de Huertas Tradicionales, en el término municipal de Calahorra.

**2.- Régimen de protección:**

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo dispuesto en el PEPMANR o normativa sectorial posterior que lo sustituya.

El PGM incluye con carácter informativo el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-1.

**Artículo 321. De Protección del Plan Especial "Montes los Agudos y su Área de Influencia". SNUEsp: PE.****1.- Identificación:**

Es el espacio incluido, desarrollado y regulado por el Plan Especial de Monte de los Agudos y su área de influencia.

Dentro del ámbito del Plan Especial, y ocupando parte del mismo, se encuentra el espacio natural declarado Área Natural Singular "Zonas Húmedas y Yaras de la Degollada y el Recuenco" conforme al Decreto 36/2017, de 21 de julio. Además, dentro también del ámbito del Plan especial se emplaza el Monte de Utilidad Pública 152 "Los Agudos". Ambos entornos no han sido subcategorizados como Suelo no Urbanizable Especial como consecuencia de la figura urbanística del Plan Especial en la que se encuentran incluidos, quedando descrito su régimen de protección en el apartado posterior relativo a las afecciones del medio natural.

**2.- Régimen de protección:**

El objetivo principal del Plan Especial del Monte los Agudos, es el de establecer las medidas necesarias para asegurar la protección, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural.

Se ha delimitado el ámbito afectado por el Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia y se ha subcategorizado el mismo como Suelo no Urbanizable Especial afectado por Plan Especial, SNUEsp:PE. Con el fin de evitar que futuras modificaciones del Plan Especial conlleven la obligación de modificar también el PGM, no se ha establecido un régimen específico de regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos para dicho ámbito, sino que, para ello, se remite a la normativa del citado Plan Especial.

Este documento incluye, como un anexo al mismo, el Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia actualizado, es decir, incorporando las modificaciones existentes posteriores a su aprobación definitiva (BOR, 30 de octubre de 1992).

## **Artículo 322. De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública. SNUEsp: MUP.**

### 1.- Identificación:

Son los suelos afectados por Montes de Utilidad Pública, no incluidos en otros ámbitos de SNU Especial.

### 2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente relativa a Montes de Utilidad Pública. Con carácter informativo se incluye la regulación actual de estos espacios:

- a) Se permitirán las actividades directamente ligadas a la explotación de los recursos vivos (gestión forestal, ganadera y cinegética) además de los abastecimientos de agua. Se prohibirán las que requieran la construcción de instalaciones permanentes y puedan ser ubicadas en otros lugares menos impactantes (industrias de primera transformación, grandes instalaciones pecuarias, vertederos, etc.).
- b) Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros. Este tipo de actuaciones quedan prohibidas.
- c) Construcciones y edificaciones industriales. Este tipo de actuaciones quedan prohibidas.
- d) Actuaciones de carácter turístico - recreativas. Se permitirán las actuaciones menos impactantes y más ligadas al uso recreativo del medio natural y se prohibirán las instalaciones de carácter más urbano y con infraestructuras permanentes (parque rural, instalaciones deportivas, albergues, parque de atracciones, etc.).
- e) Construcciones y edificaciones públicas singulares. Este tipo de actuaciones quedan prohibidas.
- f) Actuaciones de carácter infraestructural. Se permitirán aquellas actividades para las que no es posible excluir los Montes de Utilidad Pública tales como carreteras, embalses, antenas, abastecimientos etc. Se excluyen las que no tienen que ubicarse necesariamente en los Montes de Utilidad Pública como instalaciones varias de servicio a la carretera o vertedero.  
Los aeropuertos y helipuertos podrían permitirse en la medida en que estén asociados a la lucha contra los incendios forestales.
- g) Construcciones residenciales aisladas. Sólo se permitirán las viviendas ligadas a la gestión de los montes y de guardería.
- h) Otras instalaciones. Este tipo de actuaciones, de importancia menor, quedan prohibidas, por cuanto las imágenes o símbolos conmemorativos incluidas en este apartado podrían ser acogidas en otro tipo de espacios con menor impacto paisajístico.
- i) Dentro de los usos o actividades autorizables se deberán establecer, en función de las dimensiones, características y ubicación concreta de cada una de ellas, mecanismos de evaluación ambiental de acuerdo con la legislación vigente, en donde se incluyan las correspondientes medidas correctoras con el fin de producir el menor impacto ambiental.

El PGM incluye con carácter informativo el marco normativo general de carácter básico para los suelos afectados por la catalogación de Monte de utilidad Pública al margen de las necesarias autorizaciones sectoriales de la Consejería competente en la gestión de los Montes de Utilidad Pública. El marco normativo se recoge en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial.

**Artículo 323. De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: MUP/ZF-AI.**

1.- Identificación:

Son los suelos afectados por los Montes de Utilidad Pública incluidos en el ámbito de la zona fluvial y áreas inundables.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente relativa a Montes de Utilidad Pública, y en el artículo 319 de esta normativa.

El PGM incluye el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-1.

**Artículo 324. De Protección de Espacio Natural Protegido en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/ZF-AI.**

1.- Identificación:

Son los suelos incluidos en la declaración de Zona De Especial Conservación de Importancia Comunitaria (ZECIC), "Sotos y Riberas del Ebro", pertenecientes a la red ecológica europea Natura 2000, dentro de la Zona Fluvial y Áreas Inundables.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión de este espacio natural, y a lo dispuesto en el artículo 319 de esta normativa.

El PGM incluye con carácter informativo el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-1.

**Artículo 325. De Protección de Espacio Natural Protegido y Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/MUP/ZF-AI.**

1.- Identificación:

Son los suelos incluidos en la declaración de Zona De Especial Conservación de Importancia Comunitaria (ZECIC), "Sotos y Riberas del Ebro", pertenecientes a la red ecológica europea Natura 2000, afectados por Montes de Utilidad Pública dentro de la Zona Fluvial y Áreas Inundables.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión de este espacio natural, en la normativa sectorial vigente relativa a Montes de Utilidad Pública y a lo dispuesto en el artículo 319 de esta normativa.

El PGM incluye con carácter informativo el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-2.

**Artículo 326. De Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: ZF-AI/HT.**

1.- Identificación:

**Normativa Urbanística**

Son los suelos pertenecientes a la Zona Fluvial y Áreas Inundables del río Cidacos que se hayan incluidos dentro del ámbito catalogado por el PEPMAN como Huertas Tradicionales, HT-9, "Huertas del Cidacos", en el término municipal de Calahorra.

**2.- Régimen de protección:**

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo dispuesto en el PEPMANR, o normativa posterior que lo sustituya, así como al régimen establecido para la Zona Fluvial y Áreas inundables desarrollado en el artículo 319 de esta normativa.

El PGM incluye con carácter informativo el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-2.

**Artículo 327. De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: MUP/HT.****1.- Identificación:**

Son los suelos pertenecientes a Montes de Utilidad Pública que se hayan incluidos dentro del ámbito catalogado por el PEPMAN como Huertas Tradicionales, HT-9, "Huertas del Cidacos", en el término municipal de Calahorra.

**2.- Régimen de protección:**

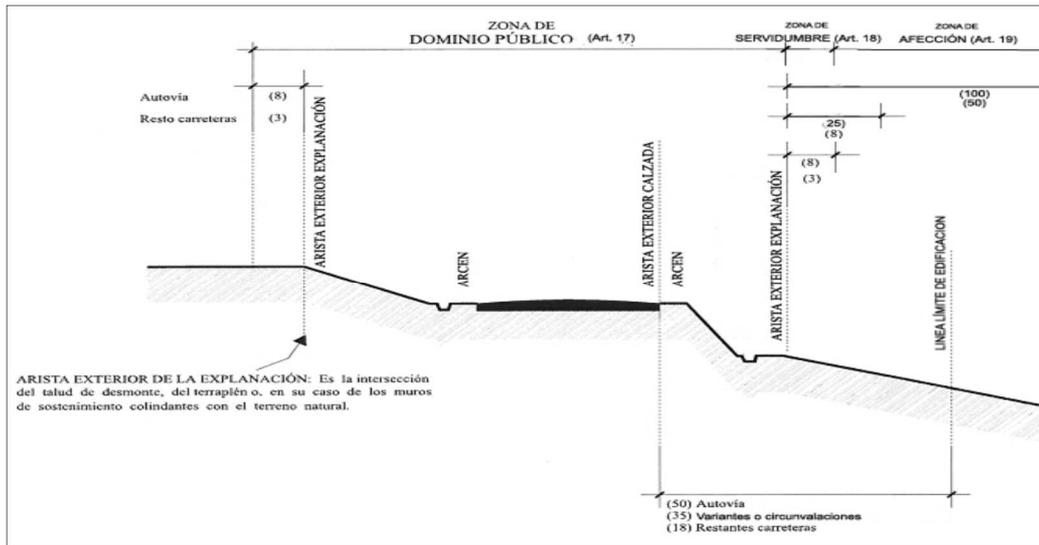
En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo dispuesto en el PEPMANR, o normativa posterior que lo sustituya, y a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente relativa a Montes de Utilidad Pública.

El PGM incluye con carácter informativo el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-2.

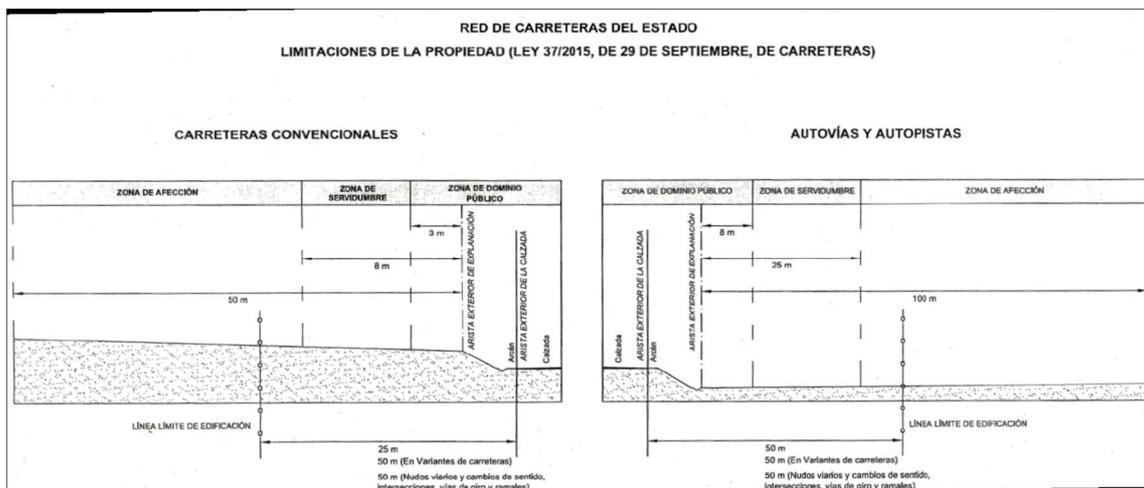
**Artículo 328. De Protección de las Vías de Comunicación. SNUEsp: VC****1.- Identificación:**

Se corresponde con los suelos ocupados por las vías de comunicación, tanto los concernientes a la red de carreteras como a la red ferroviaria, hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en las legislaciones sectoriales vigentes, que en ambos casos tienen carácter orientativo, sin perjuicio de los ajustes y correcciones que puedan hacerse por las administraciones competentes. Se excluye de esta clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, parte del dominio público de la carretera N-232 que se incluye dentro de la delimitación del sector S-7 "Servicios", en aplicación de la Sentencia del Juzgado del Contencioso-Administrativo nº 1 de Logroño, PO-474/11-C

En el caso de las carreteras incluye los trazados de las autopistas, autovías y carreteras de competencia estatal y autonómica, existentes como de futura construcción. La documentación gráfica indica el trazado de las nuevas carreteras en proyecto.

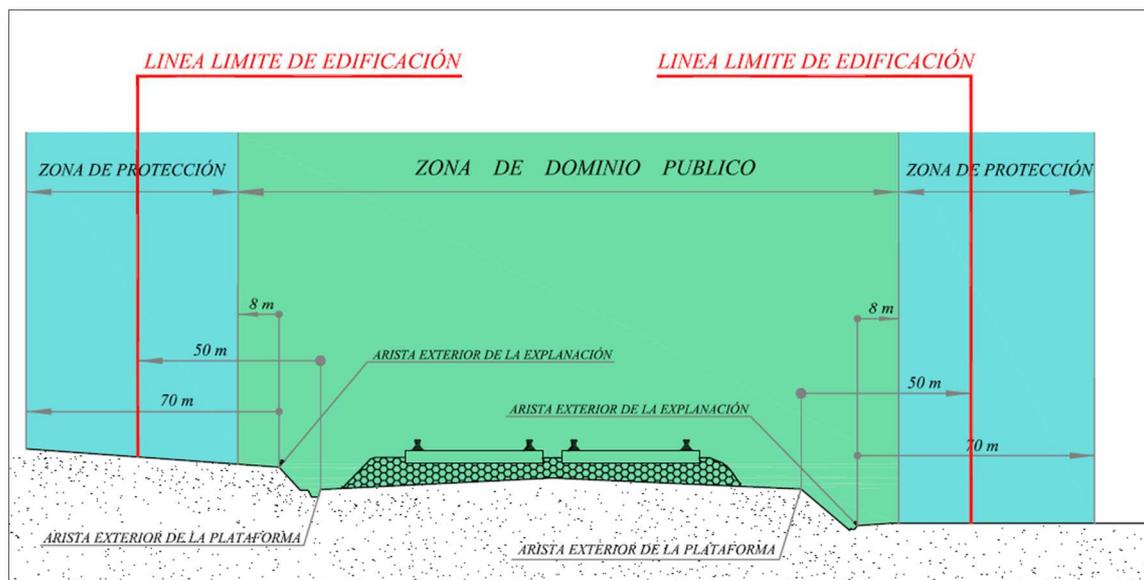


Croquis de Dominio Público y Afecciones de las Carreteras Autonómicas



Croquis del Dominio Público y Afecciones de las Carreteras del Estado.

En cuanto a la red ferroviaria, incluye la línea de ferrocarril existente y propuesta (TAV), incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).



Croquis de Dominio Público y Afecciones Líneas de Ferrocarril, según establece la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

#### Notas:

- En suelo urbano o urbanizable cuando el planeamiento urbanístico así lo clasifique y siempre que cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, las distancias establecidas para el dominio público y protección, serán de 5 y 8 metros. (Artículo 14.2)
- En los casos de puentes, viaductos, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. (Artículo 13.4)
- En zonas urbanas la línea de edificación se reduce a 20 metros. (Artículo 15.2)
- Se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sujeta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes. (Artículo 34.2 del Reglamento del Sector Ferroviario)

#### 2. Régimen de protección:

El régimen de protección para dichos espacios se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente para el caso del dominio público. De manera singular se atenderá a lo establecido en los artículos 16 a 20 de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión, al Decreto 2015/1973, de 25 de enero, por el que se aprueba el pliego de cláusulas generales para la construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión, y a las limitaciones a la propiedad establecidas por los artículos 28 al 40 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras. Será preceptivo informe de las administraciones competentes.

En cuanto a las carreteras, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de la infraestructura: calles, redes peatonales, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible, y siempre que su implantación se estime posible y conveniente. Asimismo, se autoriza la implantación, con carácter excepcional, de edificaciones y/o instalaciones destinadas a usos de equipamiento en las modalidades que resulten acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria. Como otros usos compatibles

o admisibles cabe señalar: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento, estaciones de servicio, así como los usos y actividades destinados directamente al servicio de la obra pública y la extracción de áridos, minas y canteras en las condiciones de la ley de carreteras y Legislación específica.

Por lo que respecta a la red ferroviaria, se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en este ámbito, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente, y los usos auxiliares, terciarios y de equipamientos, compatibles con el uso ferroviario principal. Además, se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias. Excepcionalmente, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y previa la necesaria justificación se considere conveniente, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Se prohíben todas las actividades sujetas a licencia que no estén incluidas en los apartados anteriores.

El PGM describe el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-2.

### **Artículo 329. De Infraestructuras Hidráulicas. SNUEsp: IH.**

#### 1.- Identificación:

Se incluye la zona de protección del Canal de Lodosa. La subcategoría se considera en virtud de su relevancia en la ocupación del suelo y su carácter estructurante en la ordenación territorial del término municipal. Para su delimitación se ha tomado como referencia el borde del canal y una franja de servidumbre variable a cada lado (superior a 5 metros), en su trazado por el suelo no urbanizable.

#### 2.- Régimen de protección:

El régimen de protección será el mismo que el aplicado con carácter básico a la Zona Fluvial y Áreas Inundables. Además, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial, y a las determinaciones de su órgano gestor, la Confederación Hidrográfica del Ebro. En caso de realizarse algún tipo de actuación en las zonas colindantes a esta infraestructura se deberá disponer de informe favorable o autorización del titular de la misma.

El PGM describe el régimen de autorización de usos de esta subcategoría en el cuadro resumen adjunto de autorización de usos en Suelo no Urbanizable Especial-2.

### **CUADROS RESUMEN DE USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**

**CUADRO RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBLE. ESPECIAL-1**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA	SNUEsp ZF-AI	SNUEsp HT	SNUEsp MUP	SNUEsp MUP/ ZF-AI	SNUEsp ENP/ZF- AI
<b>1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS</b>					
1.1. GESTIÓN AGRÍCOLA - GANADERA	1	1	1	1	1
1.2. TALA DE ÁRBOLES (CONSERVACIÓN)	1	2	1	1	2
1.3. TALA DE ÁRBOLES (TRANSFORMACIÓN DE USO)	-	-	1	-	-
1.4. CERCAS Y VALLADOS DE FINCAS RÚSTICAS					
1.4.1. De carácter cinegético	1	-	1	-	-
1.4.2. De carácter pecuario	1	1	1	1	1
1.4.3. Otras cercas o vallados	-	-	-	-	-
1.5. DESMONTES, ATERRAZAMIENTOS, RELLENOS	2	2	2	2	2
1.6. CAPTACIONES DE AGUA	2	2	2	2	-
1.7. OBRAS E INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN					
1.7.1. Casetas rurales	2	2	-	-	-
1.7.2. Almacenes y naves agrícolas	2	2	-	-	-
1.7.3. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas	-	-	-	-	-
1.7.4. Instalaciones ganaderas de cría de animales en régimen de estabulación. Establos	-	-	-	-	-
1.7.5. Instalaciones ganaderas de cría de animales en régimen extensivo y semiestabulado	-	-	-	-	-
1.7.6. Casetas de vigilancia forestal	2	-	2	-	-
1.7.7. Instalaciones apícolas	1	1	1	1	-
1.8. OBRAS E INSTALACIONES PARA LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA EXPLOTACIÓN					
1.8.1. Instalaciones de primera transformación agropecuaria	-	-	-	-	-
1.8.2. Bodegas de vino	-	-	-	-	-
1.8.3. Secado de embutidos	-	-	-	-	-
1.8.4. Instalaciones y construcciones destinadas a extracciones madereras.	-	-	-	-	-
1.8.5. Instalaciones y construcciones destinadas a gestión forestal	-	2	2	-	-
1.8.6. Serrerías vinculadas a la explotación	-	-	-	-	-
1.9. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS Y VIVEROS	2	2	-	-	-
1.10. CENTROS DE JARDINERÍA	-	-	-	-	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNUEsp ZF-AI	SNUEsp HT	SNUEsp MUP	SNUEsp MUP/ ZF-AI	SNUEsp ENP/ZF- AI
1.11. EXPLOTACIONES DE AUTOCONSUMO Y EXPLOTACIONES DE ANIMALES DE CARÁCTER NO COMERCIAL		2	2	-	-	-
1.12. GRANDES INSTALACIONES PECUARIAS		-	-	-	-	-
1.13. CONSTRUCCIÓN DE PISCIFACTORÍAS		2	2	-	-	-
1.14. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS A LA EXPLOTACIÓN AGRARIA		2	2	2	2	2
1.15. CONSTRUCCIONES FIJAS PARA LA CAZA		-	-	-	-	-
1.16. VERTEDEROS DE RESIDUOS		-	-	-	-	-
<b>2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS*</b>						
2.1. EXTRACCIÓN DE ARENAS Y ÁRIDOS		-	-	-	-	-
2.2. EXTRACCIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. CANTERAS		-	-	-	-	-
2.3. EXCAVACIONES MINERAS SUBTERRÁNEAS		-	-	-	-	-
2.4. INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN		-	-	-	-	-
2.5. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO		-	-	-	-	-
2.6. VERTIDO DE RESIDUOS		-	-	-	-	-
<b>3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES</b>						
3.1. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO						
3.1.1. Industrias especialmente peligrosas		-	-	-	-	-
3.1.2. Plantas hormigoneras o asfalto		-	-	-	-	-
3.2. INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS AGRARIOS		-	-	-	-	-
3.3. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS		-	-	-	-	-
3.4. VERTIDOS INDUSTRIALES		-	-	-	-	-
<b>4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO - RECREATIVO</b>						
4.1. ACTUACIONES NATURALISTAS						
4.1.1. Actividades científicas		2	2	2	2	2
4.1.2. Actividades divulgativas			2	2	2	2
4.2. ACTUACIONES RECREATIVAS						
4.2.1 Deportes organizados		2	-	-	-	2
4.2.2. Acampadas de un día		-	2	2	2	2
4.2.3. Acampada prolongada		-	-	-	-	-
4.3. PARQUE RURAL		-	-	2	-	-
4.4. INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL		-	-	-	2	-
4.5. PARQUE DE ATRACCIONES		-	-	-	-	-
4.6. ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL		-	-	2	-	-
4.7. CAMPAMENTOS DE TURISMO		-	-	-	-	-
4.8. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN		-	-	-	-	-
4.9. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES HOTELERAS		-	-	-	-	-
4.10. USOS TURÍSTICOS - RECREATIVOS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE		2	2	2	2	-

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA	SNUEsp ZF-AI	SNUEsp HT	SNUEsp MUP	SNUEsp MUP/ ZF-AI	SNUEsp ENP/ZF- AI
<b>5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES</b>					
5.1. CONSTRUCCIONES DE EQUIPAMIENTOS	-	-	-	-	-
5.2. CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN VINCULADA A DEFENSA NACIONAL	-	-	-	-	-
5.3. CENTROS SANITARIOS ESPECIALES					
5.3.1. Centros sanitarios	-	-	-	-	-
5.3.3. Puestos de salvamento y socorrismo	-	-	-	-	-
5.4. CENTROS DE ENSEÑANZA Y CULTURALES LIGADOS AL MEDIO					
5.4.1. Escuelas agrarias	-	-	-	-	-
5.4.2. Centros de investigación agronómica	-	-	-	-	-
5.4.3. Centros de Educación Ambiental	-	-	2	-	-
5.4.4. Centros de Enseñanza	-	-	2	-	-
5.4.5. Espectáculos	-	-	-	-	-
5.5. TANATORIO	-	-	-	-	-
5.6. CEMENTERIO	-	-	-	-	-
<b>6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>					
6.1. INSTALACIONES PROVISIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA	2	2	-	-	-
6.2. INSTALACIONES PARA EL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA	-	-	-	-	-
6.3. INSTALACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA					
6.3.1. Áreas de servicio	-	-	-	-	-
6.3.2. Estaciones de servicio	-	-	-	-	-
6.3.3. Servicios vinculados a la carretera	-	2	-	-	-
6.4. INSTALACIONES VINCULADAS AL SISTEMA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES	-	-	2	-	-
6.5. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y NUEVOS EMBALSES					
6.5.1. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y NUEVOS EMBALSES	2	2	2	2	-
6.5.2. CENTRALES ELÉCTRICAS	-	2	2	-	-
6.5.3. CENTRALES ENERGÉTICAS	-	2	2	-	-
6.6. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DEL SISTEMAS GENERAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	2	2	2	2	-
6.7. VIARIO DE CARÁCTER GENERAL	2	2	2	2	2
6.8. OBRAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA					
6.8.1. Dragados de los ríos	2	2	2	2	2
6.8.2. Defensa de los ríos	2	2	2	2	2
6.8.3. Rectificación de cauces	2	2	2	2	2
6.9. HELIPUERTOS	-	-	2	-	-
6.10. AEROPUERTOS	-	-	2	-	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNUEsp ZF-AI	SNUEsp HT	SNUEsp MUP	SNUEsp MUP/ ZF-AI	SNUEsp ENP/ZF- AI
6.11.	VERTEDEROS DE RESIDUOS E INSTALACIONES ANEJAS	-	-	-	-	-
<b>7.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS</b>						
7.1.	VIVIENDA LIGADA A LA EXPLOTACIÓN RECURSOS AGRARIOS	-	-	-	-	-
7.2.	VIVIENDA LIGADA AL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA Y LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	-	-	-	-	-
7.3.	VIVIENDA GUARDERÍA DE COMPLEJOS EN EL MEDIO RURAL	-	-	2	-	-
7.4.	VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA	-	-	-	-	-
<b>8. OTRAS INSTALACIONES</b>						
8.1.	SOPORTE DE PUBLICIDAD EXTERIOR	-	-	-	-	-
8.2.	IMÁGENES Y SÍMBOLOS CONMEMORATIVOS	-	-	-	-	-

1 = Permitida

2 = Autorizable

- = Prohibida

SNUEsp = Suelo No Urbanizable Especial.

ZF-AI = Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables.

HT = Protección de Huertas Tradicionales.

MUP = Protección de Montes de Utilidad Pública.

EN = Protección de Espacio Natural Protegido (ZECIC).

ZF-AI/HT = Protección de Zona Fluvial y Áreas Inundables en Huertas Tradicionales.

\* = Se trata de una actividad prohibida pero donde se especifique que dicha prohibición lo será sin perjuicio de poder autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición de Plan General Municipal.

**CUADRO RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBLE. ESPECIAL-2**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNUEsp EN/MUP/ ZF-AI	SNUEsp ZF-AI/HT	SNUEsp MUP/HT	SNUEsp VC	SNUEsp IH
<b>1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS</b>						
1.1. GESTIÓN AGRÍCOLA - GANADERA		1	1	1	-	1
1.2. TALA DE ÁRBOLES (CONSERVACIÓN)		2	1	2	-	1
1.3. TALA DE ÁRBOLES (TRANSFORMACIÓN DE USO)		-	-	-	-	1
1.4. CERCAS Y VALLADOS DE FINCAS RÚSTICAS						
1.4.1. De carácter cinagético		-	-	-	-	1
1.4.2. De carácter pecuario		1	1	1	-	1
1.4.3. Otras cercas o vallados		-	-	-	-	-
1.5. DESMONTES, ATERRAZAMIENTOS, RELLENOS		2	2	2	2	2
1.6. CAPTACIONES DE AGUA		-	2	2	-	2
1.7. OBRAS E INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN						
1.7.1. Casetas rurales		-	-	2	-	2
1.7.2. Almacenes y naves agrícolas		-	-	2	-	-
1.7.3. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas		-	-	-	-	-
1.7.4. Instalaciones ganaderas de cría de animales en régimen de estabulación. Establos		-	-	-	-	-
1.7.5. Instalaciones ganaderas de cría de animales en régimen extensivo y semiestabulado		-	-	-	-	-
1.7.6. Casetas de vigilancia forestal		-	-	1	-	1
1.7.7. Instalaciones apícolas		-	1	1	-	1
1.8. OBRAS E INSTALACIONES PARA LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA EXPLOTACIÓN						
1.8.1. Instalaciones de primera transformación agropecuaria		-	-	-	-	-
1.8.2. Bodegas de vino		-	-	-	-	-
1.8.3. Secado de embutidos		-	-	-	-	-
1.8.4. Instalaciones y construcciones destinadas a extracciones madereras.		-	-	-	-	-
1.8.5. Instalaciones y construcciones destinadas a gestión forestal		-	-	2	-	2
1.8.6. Serrerías vinculadas a la explotación		-	-	-	-	-
1.9. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS Y VIVEROS		-	-	-	-	-
1.10. CENTROS DE JARDINERÍA		-	-	-	-	-
1.11. EXPLOTACIONES DE AUTOCONSUMO Y EXPLOTACIONES DE ANIMALES DE CARÁCTER NO COMERCIAL		-	-	-	-	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNUEsp EN/MUP/ ZF-AI	SNUEsp ZF-AI/HT	SNUEsp MUP/HT	SNUEsp VC	SNUEsp IH
1.12.	GRANDES INSTALACIONES PECUARIAS	-	-	-	-	-
1.13.	CONSTRUCCIÓN DE PISCIFACTORÍAS	-	-	2	-	-
1.14.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	2	2	2	-	2
1.15.	CONSTRUCCIONES FIJAS PARA LA CAZA	-	-	-	-	-
1.16.	VERTEDEROS DE RESIDUOS	-	-	-	-	-
<b>2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS*</b>						
2.1.	EXTRACCIÓN DE ARENAS Y ÁRIDOS	-	-	-	-	-
2.2.	EXTRACCIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. CANTERAS	-	-	-	-	-
2.3.	EXCAVACIONES MINERAS SUBTERRÁNEAS	-	-	-	-	-
2.4.	INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN	-	-	-	-	-
2.5.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	-	-	-	-	-
2.6.	VERTIDO DE RESIDUOS	-	-	-	-	-
<b>3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES</b>						
3.1.	INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO					
3.1.1.	Industrias especialmente peligrosas	-	-	-	-	-
3.1.2.	Plantas hormigoneras o asfalto	-	-	-	-	-
3.2.	INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS AGRARIOS	-	-	-	-	-
3.3.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	-	-	-	-	-
3.4.	VERTIDOS INDUSTRIALES	-	-	-	-	-
<b>4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO - RECREATIVO</b>						
4.1.	ACTUACIONES NATURALISTAS					
4.1.1.	Actividades científicas	2	2	2	-	2
4.1.2.	Actividades divulgativas	2	2	2	-	2
4.2.	ACTUACIONES RECREATIVAS					
4.2.1	Deportes organizados	2	-	-	-	2
4.2.2.	Acampadas de un día	2	2	2	-	2
4.2.3.	Acampada prolongada	-	-	-	-	-
4.3.	PARQUE RURAL	-	-	-	-	-
4.4.	INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL	-	-	-	-	-
4.5.	PARQUE DE ATRACCIONES	-	-	-	-	-
4.6.	ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL	-	-	-	-	-
4.7.	CAMPAMENTOS DE TURISMO	-	-	-	-	-
4.8.	INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN	-	-	-	-	-
4.9.	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES HOTELERAS	-	-	-	-	-
4.10.	Usos TURÍSTICOS - RECREATIVOS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE	-	-	2	-	-
<b>5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES</b>						
5.1.	CONSTRUCCIONES DE EQUIPAMIENTOS	-	-	-	-	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA	SNUEsp EN/MUP/ ZF-AI	SNUEsp ZF-AI/HT	SNUEsp MUP/HT	SNUEsp VC	SNUEsp IH
5.2. CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN VINCULADA A DEFENSA NACIONAL	-	-	-	-	-
5.3. CENTROS SANITARIOS ESPECIALES					
5.3.1. Centros sanitarios	-	-	-	-	-
5.3.2. Puestos de salvamento y socorrismo	-	-	-	-	-
5.4. CENTROS DE ENSEÑANZA Y CULTURALES LIGADOS AL MEDIO					
5.4.1. Escuelas agrarias	-	-	-	-	-
5.4.2. Centros de investigación agronómica	-	-	-	-	-
5.4.3. Centros de Educación Ambiental	-	-	-	-	-
5.4.4. Centros de Enseñanza	-	-	-	-	-
5.4.5. Espectáculos	-	-	-	-	-
5.5. TANATORIO	-	-	-	-	-
5.6. CEMENTERIO	-	-	-	-	-
<b>6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>					
6.1. INSTALACIONES PROVISIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA	-	-	-	2	-
6.2. INSTALACIONES PARA EL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA	-	-	-	2	-
6.3. INSTALACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA					
6.3.1. Áreas de servicio	-	-	-	2	-
6.3.2. Estaciones de servicio	-	-	-	2	-
6.3.3. Servicios vinculados a la carretera	-	-	-	2	-
6.4. INSTALACIONES VINCULADAS A SISTEMAS GENERALES DE TELECOMUNICACIONES	-	-	-	-	-
6.5. INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y NUEVOS EMBALSES					
6.5.1. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y NUEVOS EMBALSES	-	2	2	2	2
6.5.2. CENTRALES ELÉCTRICAS	-	-	2	2	-
6.5.3. CENTRALES ENERGÉTICAS	-	-	2	2	-
6.6. INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	-	2	2	2	2
6.7. VIARIO DE CARÁCTER GENERAL	2	2	2	2	2
6.8. OBRAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA					
6.8.1. Dragados de los ríos	2	2	2	2	2
6.8.2. Defensa de los ríos	2	2	2	2	2
6.8.3. Rectificación de cauces	2	2	2	2	2
6.9. HELIPIERTOS	-	-	-	-	-
6.10. AEROPUERTOS	-	-	-	-	-
6.11. VERTEDEROS DE RESIDUOS E INSTALACIONES ANEJAS	-	-	-	-	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNUEsp EN/MUP/ ZF-AI	SNUEsp ZF-AI/HT	SNUEsp MUP/HT	SNUEsp VC	SNUEsp IH
<b>7.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS</b>						
	7.1. VIVIENDA LIGADA A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS	-	-	-	-	-
	7.2. VIVIENDA LIGADA A ENTRETENIMIENTO DE OBRA PÚBLICA E INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL	-	-	-	-	-
	7.3. VIVIENDA GUARDERÍA DE COMPLEJO EN EL MEDIO RURAL	-	-	-	-	-
	7.4. VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA	-	-	-	-	-
<b>8. OTRAS INSTALACIONES</b>						
	8.1. SOPORTE DE PUBLICIDAD EXTERIOR	-	-	-	-	-
	8.2. IMÁGENES Y SÍMBOLOS CONMEMORATIVOS	-	-	-	-	-

1 = Permitida

2 = Autorizable

- = Prohibida

SNUEsp = Suelo No Urbanizable Especial.

ZF-AI = Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables.

HT = Protección de Huertas Tradicionales.

MUP = Protección de Montes de Utilidad Pública.

EN = Protección de Espacio Natural Protegido (ZECIC).

ZF-AI/HT = Protección de Zona Fluvial y Áreas Inundables en Huertas Tradicionales.

IH= Infraestructuras Hidráulicas.

\* = Se trata de una actividad prohibida pero donde se especifique que dicha prohibición lo será sin perjuicio de poder autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición de Plan General Municipal.

## **SECCION SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.**

### **Artículo 330. De protección de la Vegetación. SNUGen: VEG.**

#### 1.- Identificación:

Se corresponde con ámbitos de vegetación de interés existentes en el término municipal no incluidos en SNU de régimen especial.

#### 2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

### **Artículo 331. De Protección por su Valor Agrícola. SNUGen: AGR**

#### 1.- Identificación:

Se corresponde con los suelos ocupados por explotaciones agrícolas en régimen de regadío intensivo en terrazas bajas del río Ebro, cuya calidad para la explotación natural queda avalada por las características edáficas del terreno y por la existencia de las propias explotaciones en ellos ubicadas, considerándose prioritario dicho uso frente a otros destinos y actividades.

#### 2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

### **Artículo 332. Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU**

#### 1.- Identificación:

Se corresponde con el suelo común del municipio, cuya utilización principal es la agricultura, tanto de secano como de regadío, siendo este último de carácter más extensivo que en la subcategoría anterior. Estos suelos, en base al modelo territorial y urbano elegido, modelo de ciudad compacta sostenible, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico, si bien son los suelos menos restrictivos a otros usos de carácter antrópico que no son propios del suelo urbano.

#### 2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

### **Artículo 333. Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. Usos Restringidos. SNUGen: IDUR**

#### 1.- Identificación:

Son aquellos suelos que por su ubicación colindante a los nuevos desarrollos urbanos planificados deben preservarse de usos y ocupaciones inadecuados en orden a no comprometer la estructura y la imagen del modelo de ciudad compacta y sostenible elegido para Calahorra.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

**Artículo 334. De protección de Zona Húmeda. SNUGen: ZH**

1.- Identificación:

Se corresponde con el ámbito de la antigua balsa de la Estanca de Beriáin, a fin de proteger los valores naturales que conserva en la actualidad, a pesar de su desecación.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

**CUADRO RESUMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNU- Gen- VEG	SNU- Gen- AGR	SNU- Gen- ZH	SNU- Gen- IDU	SNU- Gen- IDUR
<b>1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS</b>						
1.1. GESTIÓN AGRÍCOLA - GANADERA		1	1	-	1	1
1.2. TALA DE ÁRBOLES (CONSERVACIÓN)		1	1	1	1	1
1.3. TALA DE ÁRBOLES (TRANSFORMACIÓN DE USO)		-	1	-	1	1
1.4. CERCAS Y VALLADOS DE FINCAS RÚSTICAS						
1.4.1. De carácter cinegético		1	1	-	1	1
1.4.2. De carácter pecuario		1	1	1	1	1
1.4.3. Otras cercas o vallados		-	1	-	1	1
1.5. DESMONTES, ATERRAZAMIENTOS, RELLENOS		2	1	2	1	1
1.6. CAPTACIONES DE AGUA		2	1	-	1	1
1.7. OBRAS E INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN						
1.7.1. Casetas rurales		-	2	-	2	-
1.7.2. Almacenes y naves agrícolas		-	2	-	2	-
1.7.3. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas		-	-	-	2	-
1.7.4. Instalaciones ganaderas de cría de animales en régimen de estabulación. Establos		-	-	-	2	-
1.7.5. Instalaciones ganaderas de cría de animales en régimen extensivo y semiestabulado		-	-	-	2	-
1.7.6. Casetas de vigilancia forestal		2	2	-	2	-
1.7.7. Instalaciones apícolas		1	1	-	1	-
1.8. OBRAS E INSTALACIONES PARA LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA EXPLOTACIÓN						
1.8.1. Instalaciones de primera transformación agropecuaria		-	-	-	2	-
1.8.2. Bodegas de vino		-	-	-	2	-
1.8.3. Secado de embutidos		-	-	-	2	-
1.8.4. Instalaciones y construcciones destinadas a extracciones madereras.		-	2	-	-	-
1.8.5. Instalaciones y construcciones destinadas a gestión forestal		2	-	-	-	-
1.8.6. Serrerías vinculadas a la explotación		-	-	-	-	-
1.9. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS Y VIVEROS		-	2	-	2	2
1.10. CENTROS DE JARDINERÍA		-	2	-	2	-
1.11. EXPLOTACIONES DE AUTOCONSUMO Y EXPLOTACIONES DE ANIMALES DE CARÁCTER NO COMERCIAL		-	2	-	2	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNU- Gen- VEG	SNU- Gen- AGR	SNU- Gen- ZH	SNU- Gen- IDU	SNU- Gen- IDUR
1.12.	GRANDES INSTALACIONES PECUARIAS	-	-	-	2	-
1.13.	CONSTRUCCIÓN DE PISCIFACTORÍAS	2	2	-	2	-
1.14.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	2	2	-	2	2
1.15.	CONSTRUCCIONES FIJAS PARA LA CAZA	-	-	-	2	-
1.16.	VERTEDERO DE RESIDUOS	-	-	-	2	-
<b>2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS*</b>						
2.1.	EXTRACCIÓN DE ARENAS Y ÁRIDOS	-	-	-	2	-
2.2.	EXTRACCIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. CANTERAS	-	-	-	2	-
2.3.	EXCAVACIONES MINERAS SUBTERRÁNEAS	-	-	-	2	-
2.4.	INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN	-	-	-	2	-
2.5.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	-	-	-	2	-
2.6.	VERTIDO DE RESIDUOS	-	-	-	2	-
<b>3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES</b>						
3.1.	INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO					
3.1.1.	Industrias especialmente peligrosas	-	-	-	2	-
3.1.2.	Plantas hormigoneras o asfalto	-	-	-	2	-
3.2.	INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS AGRARIOS	-	-	-	2	-
3.3.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	-	-	-	2	-
3.4.	VERTIDOS INDUSTRIALES	-	-	-	2	-
<b>4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO - RECREATIVO</b>						
4.1.	ACTUACIONES NATURALISTAS					
4.1.1.	Actividades científicas	2	2	2	2	2
4.1.2.	Actividades divulgativas	2	2	2	2	2
4.2.	ACTUACIONES RECREATIVAS					
4.2.1	Deportes organizados	2	2	-	2	2
4.2.2.	Acampadas de un día	2	-	-	2	2
4.2.3.	Acampada prolongada	-	-	-	2	-
4.3.	PARQUE RURAL	2	-	-	2	-
4.4.	INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL	-	-	-	2	-
4.5.	PARQUE DE ATRACCIONES	-	-	-	2	-
4.6.	ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL	2	-	-	2	-
4.7.	CAMPAMENTOS DE TURISMO	-	-	-	2	-
4.8.	INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN	-	-	-	2	-
4.9.	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES HOTELERAS	-	-	-	2	-
4.10.	USOS TURÍSTICOS - RECREATIVOS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE	-	2	-	2	-
<b>5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES</b>						
5.1.	CONSTRUCCIONES DE EQUIPAMIENTOS	-	-	-	2	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA	SNU- Gen- VEG	SNU- Gen- AGR	SNU- Gen- ZH	SNU- Gen- IDU	SNU- Gen- IDUR
5.2. CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN VINCULADA A DEFENSA NACIONAL	-	-	-	2	-
5.3. CENTROS SANITARIOS ESPECIALES					
5.3.1. Centros sanitarios	-	-	-	2	-
5.3.2. Puestos de salvamento y socorrismo	2	-	-	2	-
5.4. CENTROS DE ENSEÑANZA Y CULTURALES LIGADOS AL MEDIO					
5.4.1. Escuelas agrarias	-	2	-	2	-
5.4.2. Centros de investigación agronómica	-	2	-	2	-
5.4.3. Centros de Educación Ambiental	2	2	-	2	-
5.4.4. Centros de Enseñanza	2	-	-	2	-
5.4.5. Espectáculos	-	-	-	2	-
5.5. TANATORIO	-	-	-	2	-
5.6. CEMENTERIO	-	-	-	2	-
<b>6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>					
6.1. INSTALACIONES PROVISIONALES EJECUCIÓN OBRA PÚBLICA	-	2	-	2	2
6.2. INSTALACIONES PARA EL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA	-	2	-	2	2
6.3. INSTALACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA					
6.3.1. Áreas de servicio	-	2	-	2	-
6.3.2. Estaciones de servicio	-	2	-	2	-
6.3.3. Servicios vinculados a la carretera	-	2	-	2	-
6.4. INSTALACIONES VINCULADAS AL SISTEMA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES	2	2	-	2	2
6.5. INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y NUEVOS EMBALSES					
6.5.1. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y NUEVOS EMBALSES	2	2	-	2	2
6.5.2. CENTRALES ELÉCTRICAS	2	-	-	2	2
6.5.3. CENTRALES ENERGÉTICAS	2	-	-	2	-
6.6. INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL SISTEMAS GENERAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	2	2	-	2	2
6.7. VIARIO DE CARÁCTER GENERAL	2	2	-	2	2
6.8. OBRAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA					
6.8.1. Dragados de los ríos	2	2	2	2	2
6.8.2. Defensa de los ríos	2	2	2	2	2
6.8.3. Rectificación de cauces	2	2	2	2	2
6.9. HELIPUERTOS	2	-	-	2	-
6.10. AEROPUERTOS	2	-	-	2	-
6.11. VERTEDEROS DE RESIDUOS E INSTALACIONES ANEJAS	-	-	-	2	-
<b>7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS</b>					
7.1. VIVIENDA LIGADA A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS	-	-	-	2	-

**Normativa Urbanística**

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA		SNU- Gen- VEG	SNU- Gen- AGR	SNU- Gen- ZH	SNU- Gen- IDU	SNU- Gen- IDUR
7.2.	VIVIENDA LIGADA A ENTRETENIMIENTO DE OBRA PÚBLICA E INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL	-	-	-	2	-
7.3.	VIVIENDA GUARDERÍA DE COMPLEJO EN EL MEDIO RURAL	-	-	-	2	-
7.4.	VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA	-	-	-	2	-
<b>8. OTRAS INSTALACIONES</b>						
8.1.	SOPORTE DE PUBLICIDAD EXTERIOR	-	-	-	-	-
8.2.	IMÁGENES Y SÍMBOLOS CONMEMORATIVOS	-	-	-	2	-

1 = Permitida

2 = Autorizable

- = Prohibida

SNUGen = Suelo No Urbanizable Genérico.

VEG = Protección de la Vegetación.

AGR = Protección por su Valor Agrícola.

ZH = Protección de Zona Húmeda.

IDU = por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico.

IDUR = por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. Usos Restringidos.

\* = Se trata de una actividad prohibida pero donde se especifique que dicha prohibición lo será sin perjuicio de poder autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición de Plan General Municipal.

## SECCION TERCERA. AFECCIONES Y CONDICIONANTES.

### Artículo 335. Afecciones de carreteras

#### 1.- Identificación:

Se corresponde con las líneas de edificación y de afección de carreteras de las vías nacionales y autonómicas existentes y previstas en el término de Calahorra.

Los planos de afecciones establecen el suelo vinculado a la zona de servidumbre, zona de protección y límite de edificación de las vías nacionales y autonómicas.

En el artículo relativo a la subcategoría del Suelo no Urbanizable Especial de protección a las vías de comunicación, se incluyen los correspondientes croquis donde se especifican las afecciones de las Carreteras del Estado y de las Carreteras Autonómicas.

En la documentación gráfica se incluye el trazado de las nuevas carreteras en proyecto.

#### 2.- Régimen de protección:

Será de aplicación la legislación correspondiente en materia de protección de ámbitos en función de la competencia estatal o autonómica de las vías. De manera singular se atenderá a lo establecido en los artículos 16 a 20 de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión, al Decreto 2015/1973, de 25 de enero, por el que se aprueba el pliego de cláusulas generales para la construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión y a las limitaciones a la propiedad establecidas por los artículos 28 al 40 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras.

Para la ejecución de obras y actividades en la zona de afección de carreteras será necesaria la autorización previa de los órganos titulares de dichas carreteras.

#### 3.- Regulación específica de las carreteras estatales:

La regulación viene establecida por la legislación sectorial vigente. A continuación, se incluye el régimen de protección establecido en la normativa básica actual: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), cuya posible derogación posterior a la aprobación del PGM no conllevará la consecuente modificación de éste.

##### 3.1. Régimen jurídico aplicable a las zonas de protección:

**En la zona de dominio público** sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, quedando obligado el beneficiario al abono de un canon.

**En la zona de servidumbre** no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias. En todo caso, el Ministerio podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

**En la zona de afección** para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio

**Normativa Urbanística**

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización para actuaciones en suelos exteriores a la línea de límite de edificación, sólo podrá fundarse en razones de seguridad viarias, o en la adecuada explotación de las vías o en previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

**En la zona de limitación de edificabilidad** queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), o cambio de uso, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

El planeamiento no podrá modificar la clasificación y la calificación si ello estuviese en contradicción con lo establecido en la Ley 37/2015 (es decir, si supudiese la posibilidad de nuevas construcciones o un cambio de uso de las existentes).

### 3.2. Otras determinaciones:

**3.2.1. Prohibición de publicidad.** Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, en general. cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Se exceptúan los elementos de publicidad que no sean visibles desde la calzada por motivos de topografía, orientación de la cartelería, etc. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

**3.2.2. Las dotaciones de infraestructuras** de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público viario, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

**3.2.3. Las actividades** a desarrollar en el término municipal deberán cumplir con lo establecido en la legislación vigente de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja de forma y manera que no afecte al normal funcionamiento de la Red de Carreteras del Estado, en especial de humo, vapores, polvo, olores y otras sustancias volátiles, que pudieran invadir las calzadas de dicha vía y la visibilidad o generar deslumbramientos de los conductores que representaría un riesgo para la seguridad vial de los vehículos que circulan por la Red de Carreteras del Estado.

**3.2.4.** No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de **calidad acústica** que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido).

En caso de resultar necesarios medios de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, los mismos serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública (artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras).

3.2.5. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos en el Plan General Municipal no deberá producir **deslumbramientos** al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

3.2.6. Los terrenos de titularidad del Ministerio de Fomento que estén expropiados y pudieran exceder de la clasificación de suelo No urbanizable especial de protección de infraestructuras de carreteras, estarán en todo caso vinculados al uso y dominio público. Aquellos terrenos que quedaran fuera de esa categoría tienen la consideración de bienes demaniales y estarán protegidos en todo caso por las prerrogativas establecidas en la legislación vigente del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como por la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

### **Artículo 336. Afecciones de la red ferroviaria**

#### 1.- Identificación:

Se corresponde con las líneas de edificación y de afección de las líneas ferroviarias existentes y previstas en el término de Calahorra.

En el artículo ~~16~~ **328**, relativo a la subcategoría del Suelo no Urbanizable Especial de protección a las vías de comunicación, se incluyen el correspondiente croquis donde se especifican las afecciones de las Líneas de Ferrocarril.

Los límites de las afecciones de los sistemas generales indicados en la documentación gráfica (dominio público, zona de servidumbre, zonas de protección y límite de edificación) se han establecido sin perjuicio de los ajustes y correcciones que puedan hacerse por la administración competente en aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

#### 2.- Régimen de protección:

Será de aplicación la legislación correspondiente en materia de protección de estos ámbitos.

Las actuaciones que se pretendan ubicar dentro de la zona de protección del ferrocarril (70 m desde la arista exterior de la explanación) requerirán la previa autorización de ADIF.

Los proyectos constructivos de las edificaciones colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán incluir una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. A este respecto, se deberá tener en cuenta que aquellas obras a realizar, dentro de las zonas de dominio público o protección del ferrocarril, que tengan la finalidad de limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, deberán ser autorizadas por ADIF y deberán ser costeadas por los promotores de las mismas.

### **Artículo 337. Afecciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño.**

#### 1.- Identificación:

Se entiende por servidumbre aeronáutica a la limitación al derecho a construir o realizar actividades por razón de la seguridad aérea. Parte del término municipal de Calahorra se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Logroño-Agoncillo. En la documentación gráfica, plano

**Normativa Urbanística**

de información, I-3.1, "Afecciones 1", se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan a dicho municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. En particular, el término municipal de Calahorra se encuentra afectado por la superficie de Aproximación Final de la maniobra ILS EWY 29 y la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 29.

**2.- Régimen de protección:**

Todas las determinaciones incluidas en el PGM de Calahorra deberán cumplir con la normativa sectorial aplicable vigente.

Las servidumbres aeronáuticas no serán sobrepasadas por las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles decorativos, etc), incluidas las grúas de construcción y similares. La parte del municipio afectada no supera la cota de los 330 metros, y la cota de las servidumbres aeronáuticas se encuentra aproximadamente a partir de 645 metros, ambas sobre el nivel del mar.

En cuanto a aquellas estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas, como las líneas de transporte de energía eléctrica y las de telecomunicaciones, así como la instalación de aerogeneradores, por su altura, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo.

Para la ejecución de obras, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas civiles o elementos de más de 100 metros de altura respecto al nivel del terreno o agua circundante (aún emplazados en zonas no afectadas por servidumbres), se deberá contar con el acuerdo previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

De conformidad con la Resolución de 22 de diciembre de 2023, de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, de exención a la solicitud de Acuerdo previo en materia de servidumbres aeronáuticas con el aeropuerto de Logroño (BOE nº22 25/01/2024), quedan exentos de solicitud de acuerdo previo de autorización a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones en todo el territorio del Término Municipal siempre que se cumpla con los siguientes puntos del condicionado. Condicionado a:

1. La altura máxima de las construcciones, instalaciones o plantaciones no excederá de 45 metros sobre el terreno o agua circundante, incluidos todos sus elementos o cualquier añadido sobre las mismas.
2. No se incluyen dentro de esta resolución de exención las instalaciones que por su naturaleza puedan constituir un riesgo para la seguridad de las operaciones de las aeronaves, tales como: focos de atracción de fauna (balsas de agua, fosas de purines, vertederos, etc.), instalaciones que generen humos o polvo (chimeneas industriales, plantas industriales, etc.) o instalaciones que produzcan deslumbramientos (en general, plantas solares, exceptuando las de uso doméstico), cuyo acuerdo previo de autorización deberá solicitarse por el trámite ordinario establecido a tal efecto.
3. No se incluyen dentro de esta resolución de exención las actividades contempladas en el artículo 14 del 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166

de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al no requerir del acuerdo previo favorable en materia de servidumbres aeronáuticas. No obstante, será necesario coordinar la actividad con el gestor aeroportuario o con ENAIRE (proveedor de servicios de tránsito aéreo español) en función de la ubicación de la actividad.

4. Esta exención tiene validez y legitimidad a todos los efectos hasta que se modifiquen o actualicen las servidumbres aeronáuticas vigentes para el aeropuerto de Logroño (según el Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño) a fecha de la presente resolución de exención, momento en el que se revisará la afección de los términos municipales afectados por las nuevas servidumbres aeronáuticas publicadas. Asimismo, si cambian los límites de los términos municipales, también dejará de tener validez esta exención y será necesario realizar un nuevo análisis de afección de las servidumbres aeronáuticas vigentes. En cualquier caso, si se dan las circunstancias anteriores, la exención dejará de tener validez y legitimidad y deberá ser emitida una nueva exención conforme al marco legal vigente.

### **Artículo 338. Afecciones derivadas de las infraestructuras de abastecimiento de agua.**

#### 1.- Identificación:

Incluye las infraestructuras de abastecimiento de carácter estructural, como depósitos y conducciones.

#### 2.- Régimen de protección:

Será de aplicación la legislación correspondiente en materia de protección de estos ámbitos.

### **Artículo 339. Afecciones derivadas de las infraestructuras de saneamiento.**

#### 1.- Identificación:

Incluye las infraestructuras de saneamiento de carácter estructural, como depuradora, colectores, emisarios, etc.

#### 2.- Régimen de protección:

Será de aplicación la legislación correspondiente en materia de protección de estos ámbitos.

### **Artículo 340. Afecciones derivadas de las infraestructuras de transporte de energía.**

#### 1.- Identificación:

Incluye las infraestructuras de producción y transporte de energía de carácter estructural, como subestaciones eléctricas, líneas eléctricas, gasoductos, parque eólico.

#### 2.- Régimen de protección:

Será de aplicación la legislación correspondiente en materia de protección de estos ámbitos.

### **Artículo 341. Afecciones derivadas por riesgos de la legislación mortuoria**

#### 1.- Identificación:

Se corresponden con los terrenos ocupados por el nuevo cementerio. En el Decreto 30/1998, de 27 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria para la Comunidad Autónoma de La Rioja, en el artículo 60 y concurrentes se establecen las zonas de limitación y servidumbres vinculantes para el planeamiento municipal. De acuerdo con la legislación aplicable, se establece una zona de afección de 500 metros que afecta al territorio colindante al actual cementerio. Dicha afección se encuentra grafiada en el plano de Afecciones correspondiente.

#### 2.- Régimen de protección:

- a) En cuanto a los usos, se permite el uso del cementerio y aquellos otros que por su naturaleza, características y funcionalidad complementan dicho uso y le son propios a su entorno sin contradecir la legislación vigente en materia mortuoria (tanatorios, capillas, crematorio, etc.).
- b) Se prohíben en dicho ámbito todos los demás usos constructivos. En la zona serán autorizables la ubicación de usos no constructivos.

### **Artículo 342. Afecciones derivadas por riesgos de la legislación de la planta de producción de Biodiesel.**

#### 1.- Identificación:

Se establecen dos zonas de afección:

- a) Zona de Intervención. Radio de 101 metros desde los depósitos de Metano/Metilato de la planta.
- b) Zona de alerta. Radio de 438 metros desde los depósitos de Metano/metilato de la planta.

#### 2.- Régimen de protección:

- a) Zona de Intervención. En los terrenos afectados se recomienda evitar la ubicación de construcciones e instalaciones que supongan permanencia habitual de personas ajenas a la actividad industrial generadora del riesgo.
- b) Zona de Alerta. Se evitará que dentro de esta zona transiten grupos críticos de población (ancianos, niños, discapacitados y otros afines).

### **Artículo 343. Afecciones de los puntos de captación para el abastecimiento de agua del municipio.**

#### 1.- Identificación:

Se establecen tres zonas de afección diferenciadas:

- a) Zona 0 de protección sanitaria. Tiene por finalidad la protección sanitaria de la captación y su entorno inmediato de cualquier fuente potencial de contaminación. El pozo de abastecimiento a Calahorra está alojado dentro de una nave y sus instalaciones cumplen sobradamente con las exigencias para la Zona 0 de protección sanitaria.
- b) Zona I de protección microbiológica. La Zona I representa la primera barrera de defensa contra la contaminación de las aguas para abastecimiento público, por lo que debe abarcar un área de extensión suficiente para asegurar la desactivación, eliminación o dilución del contaminante, o para detectar con

tiempo suficiente la contaminación, de modo que sea posible la toma de decisiones encaminadas a prevenir que la contaminación llegue a incorporarse al suministro de agua potable.

- c) Zona II de dilución y control. Tiene como objetivo principal proteger la captación frente a contaminantes químicos de larga persistencia, principalmente no degradables (metales pesados, hidrocarburos, compuestos orgánicos, etc.).

## 2.- Régimen de protección:

- a) Régimen general aplicable:

Con carácter general en las zonas definidas queda prohibida toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y, en particular:

- Acumular residuos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección, fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

Para asegurar una protección eficaz de la captación respecto a la contaminación que pudieran ocasionar los vertidos, queda prohibida en las zonas definidas la presencia de las sustancias contempladas en la Relación I del Anexo al Título III del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Respecto a las sustancias de la Relación II del citado Anexo y demás parámetros hidroquímicos se respetarán los límites máximos fijados en la Tabla 1 de parámetros característicos que se incorpora en el Anexo al Título IV del RDPH, no autorizándose vertidos que superen éstos límites.

Con el fin de preservar el deterioro en cantidad y calidad de los recursos del acuífero aluvial del Ebro en el área de captación del pozo de abastecimiento a Calahorra, se establecen las siguientes limitaciones sobre nuevos aprovechamientos de aguas subterráneas:

- Con carácter general los recursos del acuífero aluvial del Ebro en las zonas de protección sanitaria y de protección microbiológica se reservan con carácter prioritario como fuente de abastecimiento a la población.
- Los únicos aprovechamientos susceptibles de autorización por concesión administrativa serán los de reubicación o sustitución de la actual captación de abastecimiento salvo que el nuevo solicitante demuestre, mediante el correspondiente informe técnico, la ausencia de afección a la captación protegida.
- Los usos privativos por disposición legal al amparo del Art. 54.2 del TRLA quedan limitados en el derecho de utilización de las aguas subterráneas a lo establecido en los artículos 87 y 88 del RDPH y a los siguientes condicionantes:
  - La distancia mínima entre pozos será de 300 m, siempre que no implique afección a terceros.
  - El caudal máximo instantáneo no podrá rebasar los 10 litros por segundo y el volumen anual no rebasará los 7000 m<sup>3</sup>.
  - La captación deberá efectuarse mediante sondeo y deberá cementarse el espacio anular del sondeo mediante inyección de lechada de cemento entre la entubación y la pared del sondeo, con un espesor mínimo de 20 centímetros, desde su boca hasta una profundidad de 6 metros. A estos

**Normativa Urbanística**

- efectos deberá aportarse proyecto constructivo suscrito por técnico competente que justifique la solución técnica adoptada.
- Las captaciones deberán contar con contador volumétrico, accesible al personal de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Gobierno de La Rioja para su control y seguimiento.
- b) Régimen Particular aplicable a la Zona 0 de protección sanitaria:  
Dentro del área englobada bajo esta denominación se prohíbe cualquier uso y actividad, excepto los relacionados con el mantenimiento y uso de la captación, incluidas las siguientes:
- Circulación rodada o peatonal
  - Uso de fertilizantes y productos fitosanitarios
  - Esta zona, propiedad del Ayuntamiento de Calahorra, deberá clausurarse por el concesionario mediante un recinto vallado que impida el acceso a personas no autorizadas.
- c) Régimen Particular aplicable a la Zona I de protección microbiológica:  
Dentro del área incluida bajo esta designación quedan prohibidos los siguientes usos y actividades:
- Canteras, minas y extracción de áridos
  - Fosas sépticas, y nuevos cementerios
  - Almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos o aguas residuales.
  - Depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas
  - Riego con aguas residuales y granjas
  - Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos o gaseosos, productos químicos, farmacéuticos y radiactivos.
  - Establecimiento de industrias y edificaciones ajenas al servicio de abastecimiento
  - Movimientos de tierras (pistas forestales, caminos, etc.).
  - Establecimiento de balsas o dispositivos que faciliten la infiltración de sustancias al acuífero.
- d) Régimen Particular aplicable a la Zona II de dilución y control.  
Dentro del área delimitada bajo esta denominación se prohíbe expresamente el almacenamiento de productos químicos, la inyección de residuos y sustancias contaminantes, y el almacenamiento, transporte y tratamiento de productos radiactivos y en general aquellas actividades y usos posibles que no contribuyan a la preservación de las aguas subterráneas.

**Artículo 344. Afecciones derivadas de la protección hidrológica****1.- Identificación:**

Son las afecciones derivadas del Dominio Público Hidráulico, la protección del régimen de las corrientes y la gestión y riesgos de inundación. Dichas afecciones han sido descritas en el Estudio de Inundabilidad, documento complementario de la presente Revisión del PGM.

- a) La Zona de DPH, definida por la legislación vigente en materia de Agua, ha sido considerada en base a la estimación aportada por el Organismo de Cuenca. El DPH tiene como afección la Zona de Policía que es la banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del DPH. Dentro de ésta, los primeros cinco metros en la zona colindante con el cauce tienen la consideración de Zona de Servidumbre.
- b) Dentro de las zonas inundables, la Zona de Flujo Preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente

**Normativa Urbanística**

el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

- c) La Zona Inundable queda comprendida por los terrenos que pueden resultar afectados por la avenida de 500 años.

**2.- Régimen de protección:**

El control del Dominio Público Hidráulico y la protección del régimen de las corrientes es competencia del organismo de cuenca y la supervisión del riesgo en la zona inundable corresponde al órgano de la Administración Autonómica competente en materia de protección civil, con independencia de cualquier otra autorización.

- a) Respecto al Dominio Público Hidráulico, Los terrenos situados en las márgenes de los cauces públicos están sometidos a unas zonas de servidumbre y policía, con unas anchuras de 5 m y 100 m respectivamente, medidas a partir de los límites del dominio público hidráulico.

- La zona de servidumbre debe quedar, con carácter general y salvo causa justificada, expedita de cualquier construcción que impida los usos definidos para la misma, entre los que se encuentran el paso público peatonal o para el desarrollo de determinados servicios.
- En la zona de policía las actuaciones que se propongan no deberán suponer con carácter general afección al régimen de las corrientes, ni a la zona de flujo preferente definida en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 9). Son autorizables en zona de flujo preferente actuaciones que no supongan una alteración significativa del relieve, tales como usos agrícolas, zonas verdes, zonas deportivas y otros espacios libres. En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, tanto dentro como fuera de la zona de policía, que debería cumplir, entre otras, labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante las avenidas o de resguardo contra la erosión, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.

- b) En la Zona de Flujo Preferente las limitaciones a la edificación son muy estrictas. No se permitirá la instalación de nuevas:

- Instalaciones cuyos productos o vertidos puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular, estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones de media y alta tensión, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales que puedan acoger grandes aglomeraciones de población, parques de bomberos, centros penitenciarios, e instalaciones de los servicios de protección civil.
- Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de las edificaciones existentes, cambios de usos que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante, e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
- Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- Depuradoras de aguas residenciales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa.

**Normativa Urbanística**

- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
- Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de Explotaciones Ganaderas.
- Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe, salvo que se trate de las obras de protección, de modificaciones de los cauces o de paso.
- Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el DPH o almacenamiento de residuos de todo tipo.
- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, si bien se admiten excepciones cuando se demuestre que no existe otra alternativa viable al trazado. Se exceptúan en todo caso las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas, las obras de protección frente a inundaciones y las de conservación, mejora y protección de las infraestructuras lineales ya existentes.

Excepcionalmente, se permite la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de las construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua. Para ello deberá cumplir dos requisitos; por un lado, que no represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas; por otro lado, que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que aquí se establecen.

- c) En las zonas inundables fuera de la Zona de Flujo Preferente, se dispone que las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de dichas zonas.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos

para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- En licencias, escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación o urbanizaciones debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio.
- Con respecto a las actuaciones no constructivas, será de aplicación la normativa establecida para la categoría y subcategoría de suelo urbanizable que de forma general nos encontremos.
- Con respecto a las actuaciones constructivas y edificatorias, cualquier actuación concreta que se pretenda instalar sobre una zona inundable deberá aportar un estudio hidrológico a escala (1/1.000), indicando cuáles serían las medidas estructurales necesarias para que la actuación propuesta pueda instalarse sin riesgos graves a daños y personas. En todo caso, el informe favorable o desfavorable del organismo de cuenca es vinculante.
- Finalmente, con carácter general, los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas a los ríos y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado.

## **Artículo 345. Afecciones derivadas por riesgo de rotura de embalse.**

### 1.- Identificación:

Es la afección derivada por la posible rotura de los embalses del Perdiguero y Enciso. Dichos embalses se encuentran inscritos en el Registro de Seguridad de Presas y Balsas de la Rioja, clasificado como tipo A por la Dirección General del Agua del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

La zona de riesgo afectada por la rotura de las presas de "La Estanca del Perdiguero" y del "Embalse de Enciso" se asumen tal cual, no considerándose como una limitación urbanística, sino como una afección al territorio generada por un accidente; debiendo incluirse en el Plan de Protección Civil del municipio.

### 2.- Régimen de protección:

**Normativa Urbanística**

El régimen de Protección será el establecido al respecto por el organismo competente en materia de protección civil en la Rioja, ante el cual habrá que remitir cualquier actuación prevista en las dos zonas de afección delimitadas y descritas anteriormente.

***Interpretación Nº 1 del PGM.***

*"Que las actuaciones que hay que remitir al organismo competente en materia de Protección Civil en La Rioja serán las relativas a nuevos Sectores residenciales o de actividad económica, no a pequeñas construcciones aisladas en suelo no urbanizable (expresamente se refiere a vallados, casetas rurales, naves agrícolas) ni nuevas construcciones o reformas de construcciones existentes en los polígonos industriales consolidados. Sólo cuestiones de envergadura que modifiquen sustancialmente la situación actual y que puedan suponer un nuevo riesgo."*

**Artículo 346. Afecciones del espacio declarado Área Natural Singular.****1.- Identificación:**

El Decreto 36/2017, de 21 de julio, declara el espacio natural "Zonas Húmedas y Yaras de la Degollada y el Recuenco" como Área Natural Singular, y aprueba sus correspondientes Normas de Protección conforme a lo dispuesto en la Ley 4/2003 de Conservación de Espacios Naturales de la Rioja.

Este espacio natural está íntegramente incluido dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia, documento al que el presente PGM, remite todas las determinaciones de orden urbanístico y territorial.

Al mismo tiempo, queda incluido dentro del ámbito del MUP nº 152 "Monte los Agudos y Sotos del Ebro".

El objetivo principal de la declaración del Área Natural Singular es el de lograr el mantenimiento y mejora del estado de conservación del área, potenciando la capacidad de acogida para la fauna, así como la conservación de las yaras y estepas con su singularidad, dentro del contexto del Monte de utilidad Pública Los Agudos que incluye extensos pinares de pino carrasco.

**2.- Régimen de protección:**

El régimen de protección derivado del Área Natural Singular de las zonas húmedas y Yaras La Degollada y El Recuenco, es el contenido en la normativa sectorial vigente establecida para dicho ámbito, que en la actualidad es la recogida en el Decreto 36/2017, de 21 de julio.

**Artículo 347. Afecciones de los Montes de Utilidad Pública (MUP).****1.- Identificación:**

Son las afecciones derivadas de la catalogación de parte del término municipal de Calahorra como Monte de Utilidad Pública. Se ha considerado oportuno considerar esta afección, a pesar de la existencia de la subcategoría de Suelo no Urbanizable Especial de Protección Forestal de MUP, por cuanto que, gran parte de la superficie de dicho MUP, se haya incluido dentro del Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia, documento al que el presente PGM, remite todas las determinaciones de orden urbanístico y territorial.

**2.- Régimen de protección:**

**Normativa Urbanística**

El régimen de protección es el mismo que el establecido en la subcategoría de Suelo no Urbanizable Especial de Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública, desarrollado en la presente normativa.

**Artículo 348. Afección forestal de los Sotos y Riberas de los ríos Ebro y Cidacos.****1.- Identificación:**

Se incluye los ámbitos de los sotos y riberas de los ríos Ebro y Cidacos, que deben ser preservados por contar con valores ecológicos y ambientales relevantes, por su riqueza vegetal, y para mantener su funcionalidad de corredor ecológico y de protección de los recursos hídricos. Hay que indicar, que todo el espacio afectado por los sotos y riberas se encuentra incluido dentro de la subcategoría de Suelo no Urbanizable Especial de Zona Fluvial y Áreas Inundables, si bien, con la consideración de la presente afección, su régimen de protección adquiere una mayor restricción.

**2.- Régimen de protección:**

En estos entornos se prohíbe expresamente las actividades constructivas (almacenes, naves agrícolas, casetas rurales, invernaderos, etc) y la tala de árboles o eliminación de la vegetación natural (cambio de uso). Toda actividad autorizada deberá contar con el pertinente informe favorable del órgano sectorial competente en materia de medio natural, que es en la actualidad la Dirección de Medio Natural de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio ambiente del Gobierno de la Rioja.

**Artículo 349. Afecciones derivadas del catálogo de Árboles Singulares.****1.- Identificación:**

Son las afecciones derivadas de la catalogación y pertenencia al Inventario de Árboles Singulares de la Rioja del ciprés mediterráneo denominado "Árbol de Pitas".

**2.- Régimen de protección:**

El régimen de protección es el establecido por la normativa sectorial correspondiente relativa al patrimonio forestal de la Rioja.

## **Artículo 350. Afecciones derivadas de las Vías Pecuarias.**

### 1.- Identificación:

Se incluyen todas las vías pecuarias existentes en el término municipal de Calahorra que tendrán la consideración de afección sectorial.

### 2.- Régimen de protección:

En la zona de afección de las vías pecuarias se aplicará la normativa establecida en la legislación vigente, con independencia de lo establecido en los apartados siguientes.

Serán autorizables las siguientes actuaciones relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales:

- Aprovechamiento de recursos vivos (árboles, frutos, etc.).
- Obras de captación de aguas. Actuaciones de carácter turístico - recreativo.
- Adecuaciones recreativas (bancos, arbolado y fuentes, sin vallado).

Serán autorizables las siguientes actuaciones de carácter infraestructural que crucen puntualmente las vías pecuarias.

- Instalaciones lineales de telecomunicación.
- Instalaciones lineales de transporte energético.
- Instalaciones lineales de abastecimiento y saneamiento.
- Viario de carácter general (resolución previa de la continuidad de la vía cuando supongan una barrera de tránsito).

Serán autorizables las siguientes actuaciones de carácter infraestructural cuyo trazado coincida con el de las vías pecuarias. En este caso sería necesario demostrar la no existencia de otras alternativas y su utilidad pública, para a continuación proceder a la correspondiente modificación previa del trazado de la vía que mantenga su continuidad.

- Instalaciones lineales de telecomunicación (antenas).
- Instalaciones de producción energética (molinos).
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento. (En el caso de que sean de carácter subterráneo y, una vez restaurado el terreno, no impidan el tránsito podrían incluirse en el apartado anterior).
- Viario de carácter general.

Se prohíben el resto de actividades sujetas a licencia urbanística no contempladas en los apartados anteriores.

## **Artículo 351. Afecciones derivadas de Itinerarios verdes.**

### 1.- Identificación:

Se incluyen todos itinerarios verdes existentes en el término municipal de Calahorra que tendrán la consideración de afección sectorial.

### 2.- Régimen de protección:

En la zona de afección de los itinerarios verdes se aplicará la normativa establecida en la legislación vigente, con independencia de lo establecido en los apartados siguientes.

Serán autorizables las siguientes actuaciones relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales:

- Aprovechamiento de recursos vivos (árboles, frutos, etc.).

**Normativa Urbanística**

- Obras de captación de aguas. Actuaciones de carácter turístico - recreativo.
- Adecuaciones recreativas (bancos, arbolado, fuentes y sin vallado).

Serán autorizables las siguientes actuaciones de carácter infraestructural que crucen puntualmente las vías pecuarias.

- Instalaciones lineales de telecomunicación.
- Instalaciones lineales de transporte energético.
- Instalaciones lineales de abastecimiento y saneamiento.
- Viario de carácter general (resolución previa de la continuidad de la vía cuando supongan una barrera de tránsito).

Serán autorizables las siguientes actuaciones de carácter infraestructural cuyo trazado coincida con el de los itinerarios verdes. En este caso sería necesario demostrar la no existencia de otras alternativas y su utilidad pública, para a continuación proceder a la correspondiente modificación previa del trazado de la vía que mantenga su continuidad.

- Instalaciones lineales de telecomunicación (antenas).
- Instalaciones de producción energética (molinos).
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento. (En el caso de que sean de carácter subterráneo y, una vez restaurado el terreno, no impidan el tránsito podrían incluirse en el apartado anterior).
- Viario de carácter general.

Se prohíben el resto de actividades sujetas a licencia urbanística no contempladas en los apartados anteriores.

**Artículo 352. Afeciones derivadas de la protección arqueológica.****1.- Identificación:**

Se incluyen todos aquellos yacimientos arqueológicos presentes en el término municipal de Calahorra que forman parte del Patrimonio Arqueológico, de los cuales consta su existencia en el Inventario o Carta Arqueológica de La Rioja que obra en la Dirección General de Cultura y que consta en el Catálogo del Patrimonio Histórico - Cultural del presente P.G.M.

**2.- Régimen de protección:**

Cualquier actuación en este ámbito requerirá autorización de la Comisión de Urbanismo, previo informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.

**Artículo 353. Afeción derivada del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo.****1.- Identificación:**

Se incluyen todos aquellos elementos propios del Paisaje cultural del Vino y el Viñedo en la Rioja por el cual éste fue declarado Bien de Interés Cultural: lagares rupestres, chozos o guardaviñas, bodegas anteriores a 1950, y barrios de bodegas existentes en su término municipal.

En la actualidad no se ha catalogado ningún bien en ninguna de las categorías contempladas en la declaración del BIC. En caso de catalogarse algún elemento en el futuro quedará protegido al amparo de la Declaración de BIC.

## 2.- Régimen de protección:

Cualquier intervención en estos elementos que configuran el paisaje del Vino y el Viñedo, o en su entorno de protección, deberá contar con autorización expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura.

### **Artículo 354. Condicionantes derivados de la legislación minera.**

#### 1.- Identificación:

Estos condicionantes afectan a los ámbitos del término municipal de Calahorra que cuenten con perímetros autorizados para la actividad minera por la autoridad competente. En el cuadro siguiente se recogen los derechos mineros vigentes en el municipio.

<b>NÚMERO</b>	<b>NOMBRE</b>
AAA-0014300	MURILLO A
AAA-0034800	SOMADILLA
AAA-0010100	LARRATE
AAA-0023800	REINARES 11
AAA-0039700	LA BARCA
CDC-0339200	LA ESTANCA

#### 2.- Régimen de protección:

El régimen de protección será el establecido en la legislación sectorial vigente. El PGM prohíbe este uso en distintas subcategorías del SNU, pero se debe especificar que dicha prohibición lo será sin perjuicio de poder autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del PGM.

### **CAPITULO III. CONDICIONES DE EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**

##### **Artículo 355. Núcleo de población**

1. Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano residencial que pueda generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos como abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, redes viarias, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.
2. Se entiende que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda unifamiliar, contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea igual o menor a 150 metros (medida entre cerramientos).
  - b) Que la densidad por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
  - c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna 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, aun 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 dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de 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; o 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 los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Órgano que la otorgó.

## **Artículo 356. Volumen y superficie. Conceptos básicos**

### 1. Alturas.

- a) Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, cara superior del último forjado.
- b) Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 metros, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.
- c) La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.
- d) Se considera altura máxima de cumbre la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo.

### 2. Superficies

- a) Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta, de terreno que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.
- b) Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación, incluyendo todas sus plantas y el 50% de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

### 3. Parcela y retranqueos

- a) Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.
- b) Se considera retranqueo la separación entre una edificación y cualquier lindero de la finca con otras propiedades, o eje del camino.
- c) A efectos de retranqueo se consideran caminos, aquellos que figuren en los planos parcelarios de Catastro de Contribución Rústica, o los de nuevo trazado que tengan comienzo o salida a dichos caminos figurados.
- d) A efectos de retranqueo se adoptará como límite entre fincas, en todo caso, el eje de las acequias de regadío, cuando existan.
- e) En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.
- f) Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

## **Artículo 357. Condiciones estéticas y constructivas**

1. Las edificaciones se adaptarán al paisaje en que se ubican, sin destacar del mismo.
2. No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva del mismo.
3. Las construcciones deberán adaptarse a las características formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen en el tratamiento de la composición, volumetría, alturas, cubiertas, huecos de fachada, materiales, etc.
4. A tal fin se prohíben las edificaciones con tipologías de suelos urbanos o con medianerías sin tratar, debiendo ser adecuadas a su condición aislada.

**Normativa Urbanística**

5. Se respetará, en la medida de lo posible, el arbolado y vegetación existente y el manto de tierra vegetal.
6. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de soluciones que aminoren el impacto visual que toda construcción produce en el medio rural, mediante revegetación y reforestación, hasta el 10% de la superficie de parcela afectada.
7. Se utilizarán especies autóctonas del lugar.
8. Se realizarán con materiales típicos de la zona, debiendo quedar la obra terminada, con materiales vistos o enfoscados pintados, utilizando colores blancos, tierras y grises, debiendo armonizar el conjunto, con su entorno natural. Las casetas rurales tendrán un condicionante particular respecto a los materiales, como queda especificado en el artículo ~~360~~ **361**.
9. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad, con pendiente máxima del 50%.
10. Se permite y recomienda la construcción de aleros con el mismo faldón de cubierta, a la manera tradicional con un vuelo máximo de 60 cms., quedando prohibidos los petos y soluciones aterrazadas.
11. El material de cobertura será la teja curva perfil árabe, de color rojo.
12. En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar fibrocemento o chapa, siempre que el color sea rojo o granate.
13. Los movimientos de tierras solo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación, debiendo justificarlo suficientemente.
14. En general, se prohíben los muros de contención y los abanalamientos mayores de 3 mts. de altura, salvo justificación suficiente.

**Artículo 358. Vinculación de parcela a lo edificado**

1. En orden a garantizar el cumplimiento de las condiciones de parcela mínima o de edificabilidad, será obligatorio vincular registralmente la superficie de terreno afectado con la condición de "inseparable" de la nueva construcción que se conceda, en tanto subsista ésta, manteniendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad y superficie que se puedan realizar.
2. Será obligatorio por tanto presentar por el titular de la finca un compromiso previo asumiendo esa obligación, que deberá quedar formalizado en la inscripción registral de la declaración de obra nueva, en todo caso antes del uso de lo edificado.
3. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento procederá a establecer tal condición en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las sanciones que procedan reglamentariamente.

**SECCION SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION****Artículo 359. Vallados de fincas rústicas****1. Retranqueos**

- a) Separación mínima a una vía pública o camino, 5 m del eje.
- b) No obstante, el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra podrá señalar distancias mayores (no superiores a 8 m) o achaflanamientos en sus esquinas, cuando circunstancias de visibilidad o comodidad del tránsito lo aconsejen.
- c) No se señala retranqueo entre los límites de propiedades, si bien se deberán dejar los pasos establecidos por el Sindicato de Riegos, o la costumbre del lugar, especialmente cuando los límites sean acequias de riego.

**Normativa Urbanística**

- d) Idénticos retranqueos son exigibles en la construcción de muros de contención de fincas con respecto a los caminos, aunque no se realice sobre ellos vallado de finca.

**2. Tipología de la construcción**

- a) El vallado podrá ser de obra o de elementos naturales.
- b) El vallado de obra, deberá ser diáfano en toda su longitud, resuelto exclusivamente mediante tela metálica sobre piquetas; quedan en consecuencia prohibidas las demás soluciones en celosía, etc., con el fin de unificar el tipo de cerramiento en el término municipal.
- c) La altura máxima será de 2,50 m.
- d) Se permitirá la colocación de un zócalo opaco (de piedra, ladrillo, hormigón, etc.) para sustentación de los postes, siendo la altura máxima de este zócalo de 0,50 m sobre la rasante del terreno medida por el exterior de la finca.
- e) Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m entre los puntos extremos, el vallado deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.
- f) El vallado con elementos naturales podrá realizarse mediante seto vegetal, alar de cañas, etc., con la forma típica y tradicional del lugar, permitiéndose un zócalo opaco de iguales características que para el vallado de obra.
- g) Se permite, en todos los casos, la realización de un acceso singular de dimensiones máximas, 6 m de longitud por 4 m de altura y marquesina de protección de anchura máxima de 1,50 m, cuyo diseño responderá a criterios de sencillez y buen gusto.

**3. Condiciones estéticas.**

- a) El Excmo. Ayuntamiento de Calahorra podrá denegar aquellas licencias de vallado, cuando las condiciones estéticas de los materiales a emplear sean contrarios a la zona, o rompan la armonía del paisaje.
- b) Igualmente, no se permitirá que la situación, masa, altura, etc. de los cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la perspectiva propia del entorno.

**4. Tapias existentes**

Se permite la reconstrucción de tapias opacas, cuando éstas existan con anterioridad a enero de 2000 y siempre que el frente o lado a reconstruir no supere el 30% de la longitud total de éste, estando para ello obligado a revocar con mortero de cemento el frente total y a pintarlo en colores permitidos (blanco, ocre o gris).

**5. Otros elementos**

De igual manera, los postes o torres de conducciones eléctrica, telefónicas, etc., así como cualquier otro elemento de señalización, etc., estarán obligados a un retranqueo mínimo de 5,00 a 8,00 m del eje del camino.

**Artículo 360. Captación de agua. Pozas de riego**

1. Se consideran pozas de riego, los aljibes destinados al almacenamiento de agua con destino a riego de los cultivos de la finca.
2. No podrán sobresalir del terreno más de 1 metro de altura en cualquier rasante del mismo.
3. La superficie será libre, exigiendo a partir de 30 m<sup>2</sup> de lámina de agua un proyecto específico.

**Normativa Urbanística**

4. También están sujetos a licencia cualquier embalse de agua, con destino a la agricultura.
5. Se prohíbe expresamente los depósitos prefabricados vistos, así como la reutilización de cisternas móviles, etc., estacionados de forma permanente.
6. Se separarán un mínimo de 3,00 metros de linderos y 5 metros del eje del camino.
7. Se deberá garantizar la seguridad con vallado perimetral, independientemente de que la finca se encuentre vallada.

**Artículo 361. Casetas rurales para guarda de aperos y disfrute de las fincas**

1. Parcela: podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma.

2. Superficie máxima ocupada:

- a) En parcela menor de 2.000 m<sup>2</sup>: 30 m<sup>2</sup>
- b) En parcela igual o mayor de 2.000 m<sup>2</sup>: 40 m<sup>2</sup>.
- c) Para el supuesto que en la parcela afectada existiese una construcción anterior a la solicitada y que entre ambas superficies rebasen los 30 ó 40 m<sup>2</sup> respectivamente, se estará obligado a demoler el exceso.
- d) No se autorizan construcciones anexas a las casetas rurales, tales como casilla para elevación de aguas, guarda de perros, asadores, etc. Si se autorizarán las albercas.

3. Nº de plantas: 1 planta baja.

4. Altura máxima:

- a) Hasta el arranque de la cubierta: 2,50 m.
- b) Hasta la cumbrera de la cubierta: 4,00 m.
- c) Ambas medidas tomadas desde la rasante del terreno y en el punto medio de cada fachada.
- d) En caso de realizar la caseta en el borde de un terraplén, no podrá existir ningún hueco de puerta, ventana, etc., por debajo de la rasante principal que se adopte, permitiéndose la realización de una escalera que salve el desnivel de la finca, situada en el exterior de la caseta.

5. Retranqueos:

- a) Mínimo a linderos: 4 m. (en edificaciones existentes 3 m.)
- b) Mínimo a caminos: 6 m. eje.
- c) A carreteras: Según legislación específica.

6. Tipología de la edificación

- a) Las edificaciones deberán ser adecuadas a su condición aislada y adaptarse básicamente a los condicionantes ambientales y paisajísticos del entorno, así como a las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona.
- b) Se autorizan todo tipo de paramentos (fábrica de ladrillo enfoscado y pintado, ladrillo caravista, piedra, madera, etc.) en colores blanco, ocre, tierra y gris, en sus diversas combinaciones, excepto los materiales inapropiados por su no adaptación al entorno como los materiales metálicos y plásticos.
- c) La cubierta deberá ser inclinada a dos aguas en forma de tejado con pendientes comprendidas entre el 30 y 45%, rematándose con teja cerámica roja y prohibiéndose expresamente la cubierta plana aterrazada.
- d) Se procurará reducir al máximo el número de colores empleados en pintura de elementos, tratando de conseguir de este modo un efecto estético ordenado.

**Normativa Urbanística**

e) Se autoriza el asentamiento fijo de cualquier construcción prefabricada excepto la utilización de vehículos, caravanas o parte de ellos destinados al alojamiento de personas, animales o cosas.

f) Al objeto de favorecer la salubridad del edificio, se autoriza la construcción de una acera perimetral al mismo de 1 metro de anchura.

**7. Casetas rurales existentes**

Se podrá autorizar discrecionalmente el adecentamiento de aquellas casetas rurales existentes en el término municipal de Calahorra que, a la entrada en vigor del PGM en redacción, se encuentran disconformes con la presente normativa. Dicho adecentamiento no podrá suponer, en ningún caso, reconstrucción parcial o total de la casilla, estando prohibidos los aumentos de volumen.

**Artículo 362. Naves agrícolas**

1. Edificios destinados al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria precisa para la actividad, cuyo carácter guarda relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

2. Se exige la siguiente documentación:

- a) Memoria comprensiva de las fincas rústicas propiedad del solicitante (con justificación registral), del tipo de cultivo al que están destinadas, así como de la maquinaria agrícola que justifiquen la necesidad de la obra propuesta.
- b) Certificado de la Seguridad Social Agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia, así como el último recibo por el concepto de la Seguridad Social Agraria o, en su defecto documentación suficiente a juicio del Ayuntamiento que pruebe la actividad agrícola.
- c) Compromiso de vinculación registral en el plazo máximo de 3 meses desde la concesión de la licencia de la nave a edificar, como inseparable del terreno, con el único uso de agrícola.

3. Las naves agrícolas deberán mantener una distancia mínima con respecto a las vías de comunicación de 40 m. de su eje., entendiéndose a estos efectos como tales, la N-232, y Variantes. Por el contrario, y en el resto de carreteras la distancia será la que determine la Ley de Carreteras de La Rioja.

4. Condiciones:

- a) Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Nº de plantas: 1.
- c) Altura máxima de cerramientos verticales: 6 m.
- d) Altura máxima a cumbre: 8 m.
- e) Retranqueo a linderos: 6 m.
- f) Retranqueo a caminos: 6 m.
- g) Edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- h) Ocupación máxima: 1.000 m<sup>2</sup>

**Artículo 363. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas**

1. Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deben protegerse de la luz solar.

2. Por tanto están incluidas tanto las naves específicas como los invernaderos adaptados a este fin.

3. Parcela mínima edificable: 3.000 m<sup>2</sup>.

4. Nº de plantas máximas: 2.

5. Altura máxima de cerramientos verticales: 6,5 m.

**Normativa Urbanística**

6. Retranqueo a linderos: 6 m.
7. Retranqueo a caminos: 6 m.
8. Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
9. Distancia mínima entre estas construcciones y el Suelo Urbano residencial: 500 m.
10. Distancia mínima con respecto a las vías de comunicación de 200 m. de su eje: N-232, Ctra. de Arnedo, Ctra. de San Adrián y Variantes.

**Artículo 364. Criadero de animales en régimen de estabulación. Establos**

1. Parcela mínima edificable: 3.000 m<sup>2</sup>.
2. Nº de plantas: 1.
3. Altura máxima de cerramientos verticales: 4 m.
4. Altura máxima a cumbre: 6 m.
5. Retranqueo a linderos: 6 m.
6. Retranqueo a caminos: 6 m.
7. Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
8. Distancia mínima entre estas construcciones y el Suelo Urbano residencial:
  - a) Con carácter general 1.000 m. En el caso de explotaciones porcinas será de 2.000 metros.
  - b) Cauces de agua, lagos y embalses: 35 metros.
  - c) Acequias y desagües de riego: 10 metros.
  - d) Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento público: 200 metros siempre respetando el perímetro de protección de los mismos.
  - e) Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 15 metros.
  - f) Pozos, manantiales y embalses de agua para usos distintos del abastecimiento público: 35 metros.
  - g) Espacios protegidos: 200 metros.
  - h) Autopistas, autovías, carreteras de la red de interés general y vías de ferrocarril: 100 metros (sólo para instalaciones nuevas de porcino)
  - i) Resto de vías públicas: 25 metros (sólo instalaciones nuevas de porcino)
9. Sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable, los requisitos mínimos que deben cumplir las explotaciones ganaderas en régimen de estabulación para poder otorgar la licencia municipal son los siguientes:
  - a) Mantener la distancia sanitaria requerida normativamente según las especies, respecto de otras explotaciones ganaderas, así como a establecimientos, instalaciones, poblaciones, carreteras y caminos que puedan constituir fuente de contagio.
  - b) Disponer de medios de producción que garanticen el mantenimiento de un adecuado nivel higiénico y sanitario de la explotación y permitan realizar de forma eficaz las prácticas de limpieza, desinfección, desinsectación y desratización.
  - c) Las construcciones, equipos y materiales no deben ser perjudiciales para los animales y se adecuarán a las necesidades fisiológicas y etológicas de cada especie.
  - d) Observar los requisitos establecidos en la normativa vigente sobre bienestar animal que le sean de aplicación.
  - e) Disponer de lazareto o medios adecuados para la observación y secuestro de animales enfermos o sospechosos de enfermedades contagiosas.
  - f) Estar cercadas y delimitadas. Las explotaciones extensivas contarán, además, con parques o instalaciones para el secuestro de todos los animales de la explotación.
  - g) Contar con medios adecuados para el manejo de los animales, que faciliten la realización de pruebas sanitarias y cualquier otra labor de inspección de los mismos, con las debidas garantías de seguridad tanto para los animales objeto de aquellas como para el personal que las ejecute.

**Normativa Urbanística**

- h) Poseer un almacén destinada específicamente a guardar los alimentos, con el fin de evitar su deterioro, y la contaminación por agentes exógenos.
- i) En cuanto a la gestión de los excrementos sólidos y líquidos:
  - El suelo de las instalaciones ganaderas, fosas y estercoleros será impermeable. Si se utiliza cama caliente garantizando la seguridad medioambiental, el suelo de las instalaciones podrá no ser impermeable.
  - Los estercoleros y los de depósitos de purín deben tener capacidad suficiente para 4 meses de actividad, como mínimo, o la capacidad precisa para el cumplimiento de su Plan de gestión de residuos, en su caso.
  - Queda prohibido el vertido de los lixiviados de los residuos producidos a la red de alcantarillado municipal.
- j) Se permitirá la disposición de almacenamientos temporales de estiércol sólido sobre el terreno natural cumpliendo las distancias y superficie mínima establecidas en la normativa sectorial aplicable.
- k) Quedan prohibidos los pozos filtrantes, las balsas de evaporación de estiércol líquido, los aliviaderos y cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.
- l) Se evitará que las aguas pluviales no contaminadas vayan a los estercoleros.

**Artículo 365. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado**

1. Nº de plantas: 1.
2. Altura máxima de cerramientos verticales: 4 m.
3. Altura máxima a cumbre: 6 m.
4. Retranqueo a linderos: 6 m.
5. Retranqueo a caminos: 6 m.
6. Edificabilidad máxima: 0,08 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
7. Distancia mínima entre estas construcciones y el Suelo Urbano residencial:
  - a) Con carácter general 2.000 m. En el caso de explotaciones porcinas será de 3.000 metros.
  - b) Cauces de agua, lagos y embalses: 35 metros.
  - c) Acequias y desagües de riego: 10 metros.
  - d) Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento público: 200 metros siempre respetando el perímetro de protección de los mismos.
  - e) Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 15 metros.
  - f) Pozos, manantiales y embalses de agua para usos distintos del abastecimiento público: 35 metros.
  - g) Espacios protegidos: 200 metros.
  - h) Autopistas, autovías, carreteras de la red de interés general y vías de ferrocarril: 100 metros (sólo para instalaciones nuevas de porcino)
  - i) Resto de vías públicas: 25 metros (sólo instalaciones nuevas de porcino).

Los requisitos mínimos que deben cumplir las explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado, para poder otorgar la licencia municipal, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable, son los mismos que los recogidos en el punto nueve del artículo anterior para las explotaciones ganaderas estabuladas.

**Artículo 366. Invernaderos y Viveros**

1. Nº de plantas: 1.
2. Altura máxima de cerramientos verticales: 5 m.
3. Altura máxima a cumbre: 7 m.

Las alturas de los cerramientos verticales y a cumbre, señaladas con el carácter de máximas en los puntos 2 y 3, se podrán incrementar hasta un máximo de 6 m. y 9 m. respectivamente, si por el sistema de producción se requiere una altura mayor. Para ello se deberá justificar ante el órgano sectorial competente la imposibilidad de

**Normativa Urbanística**

desarrollar el sistema productivo con las alturas señaladas con carácter general, que conlleva la necesidad de acogerse a esta excepcionalidad

4. Retranqueo a linderos: 3 m.

5. Retranqueo a caminos: 6 m.

6. Parcela mínima edificable: 2000 m<sup>2</sup>

~~7. Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~

8. Las construcciones se realizarán en base a materiales traslúcidos y de estructura fácilmente desmontables.

9. Se resolverá en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interior, a excepción de las imprescindibles para el servicio de la explotación.

10. Se prohíben las obras de urbanización exterior.

11. Se permiten las construcciones complementarias a la instalación cuya superficie no excederá el 10% de la ocupada por el invernadero. Dichas construcciones cumplirán las mismas condiciones que las casetas rurales (artículo ~~360~~ **361**, puntos 3, 4, 5 y letras a, b, c y d del punto 6).

12. Se deberá aportar la solución justificada respecto a los problemas derivados de las infraestructuras e instalaciones. Así mismo, se debe justificar la minimización del impacto paisajístico, y el tratamiento adecuado en la gestión de los residuos, y de manera específica la de los plásticos. El proyecto incorporará la documentación precisa para su ejecución.

**Artículo 367. Centros de jardinería**

1. Condiciones para la edificación permanente:

a) Retranqueo a edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 20,00 m.

b) Retranqueo mínima a linderos: 10 m

c) Retranqueo mínima a caminos: 6 m

d) Límite a frente de parcela: 10,00 m.

e) Parcela mínima edificable: 2.000 m<sup>2</sup>

f) Edificabilidad máxima:

< 5.000 m<sup>2</sup> 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

> 5.000 m<sup>2</sup> 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

> 20.000 m<sup>2</sup> 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

g) Superficie máxima ocupada: la equivalente a la edificabilidad máxima permitida.

h) Número de plantas: 1

i) Altura de cumbrera: 7,00 m.

j) Longitud de edificación máxima: 100,00 m.

2. Invernaderos vinculados a las explotaciones de los Centros de Jardinería:

Se remite a lo establecido para el uso invernadero.

3. Condiciones higiénico sanitarias:

Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento.

4. Aparcamiento:

a) Se habilitará como mínimo 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a la actividad comercial, con un mínimo de 5 plazas por establecimiento.

b) Se habilitará también una zona de carga y descarga para camiones de gran tonelaje.

5. Acceso:

a) El acceso desde las carreteras principales hasta el establecimiento deberá garantizar el paso cruzado de vehículos y el tránsito de camiones de gran

**Normativa Urbanística**

tonelaje. En todo caso, la sección de los viales de acceso no será menor de 6 metros.

b) En todo caso, se estará a lo dispuesto por los organismos sectoriales correspondientes.

6. Condiciones de carácter ambiental:

Para su implantación deberá mediar informe favorable en su caso de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

**Artículo 368. Requisitos de las explotaciones de autoconsumo y explotaciones de animales de carácter no comercial**

1. Por legislación ambiental vigente, Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, constituye una actividad que queda excluida de licencia ambiental. Respecto a la citada actividad, se deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Calahorra mediante la presentación de una declaración responsable o una comunicación previa que contenga una manifestación explícita del cumplimiento de los requisitos exigibles según la normativa vigente, incluyendo la posesión de proyecto firmado por técnico competente cuando sea necesario según la normativa sectorial que resulte de aplicación. La presentación de dicha declaración responsable o comunicación previa legitima al interesado para el inicio de la actividad, sin perjuicio de las posibilidades de control que le correspondan a las Administraciones Públicas por razón de su competencia.

2. Nº de plantas: 1.

3. Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>

3. Altura máxima a cumbre: 2,50 m.

4. Retranqueo a linderos: 3 m.

5. Retranqueo a caminos: 3 m.

6. Superficie construida máxima: 100 m<sup>2</sup>.

7.- Distancias mínimas a:

- Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento público: 100 metros siempre respetando el perímetro de protección de los mismos,
- Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 15 metros.
- Pozos, manantiales y embalses de agua para usos distintos del abastecimiento público: 25 metros.

**Artículo 369. Instalaciones apícolas**

1. Cualquier instalación, construcción o lugar en los que se tengan, críen, manejen o se expongan al público abejas productoras de miel cuyas colmenas se encuentren repartidas en uno o varios colmenares.

2. Se entienden como tales tanto las de carácter estacionaly/o permanentes.

3. La disposición y naturaleza de las construcciones e instalaciones, utillaje y equipo posibilitarán en todo momento la realización de una eficaz limpieza, desinfección y desparasitación en caso necesario.

4. Las condiciones particulares de edificación cumplirán los requerimientos establecidos en la legislación sectorial vigente en esta materia.

5. Los asentamientos apícolas deberán respetar las distancias establecidas en la Orden 27/2005, de 4 de noviembre, por la que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas en la Comunidad Autónoma de La Rioja

6. El titular de la explotación deberá velar por la satisfacción de las necesidades fisiológicas y etológicas de las abejas, a fin de favorecer su buen estado de salud y bienestar.

Los propietarios de explotaciones apícolas deberán aplicar y mantener los programas sanitarios sujetos a control oficial que se establezcan contra las enfermedades.

### **Artículo 370. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros**

1. Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes.
2. En cualquier caso estarán separadas un mínimo de 1.000 m. del Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado de uso residencial.
3. Separación mínima de la actividad a caminos: 6 m.
4. Condiciones de edificación para las construcciones anejas:
  - Parcela mínima edificable: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Nº de plantas máximas: 1.
  - Altura máxima de cerramientos verticales: 4,5 m.
  - Altura máxima a cumbrera: 6 m.
  - Retranqueo a linderos: 6 m.
  - Retranqueo a caminos: 6 m.
  - Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### **Artículo 371. Industrias incompatibles en el medio urbano (plantas bituminosas, hormigoneras, lavado de áridos)**

1. Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes.
2. En cualquier caso se separarán 1.000 m. del límite del Suelo Urbano y/o Urbanizable Delimitado de uso residencial.
3. Separación mínima de la actividad a caminos: 6 m.
4. Condiciones de edificación para las construcciones anejas:
  - Parcela mínima edificable: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Nº de plantas máximas: 1.
  - Altura máxima de cerramientos verticales: 4,5 m.
  - Altura máxima a cumbrera: 6 m.
  - Retranqueo a linderos: 6 m.
  - Retranqueo a caminos: 6 m.
  - Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Se justificará la inexistencia de impacto visual negativo para el entorno, de la maquinaria e instalaciones específicas anejas que deban rebasar la altura máxima permitida de 6 m.

### **Artículo 372. Instalaciones divulgativas**

1. Se incluyen en este concepto, por tanto, las aulas de naturaleza, zonas de exposición en yacimientos arqueológicos, centros de interpretación, etc.
2. Su diseño cuidará la mínima afección al bien que complementan.
3. La altura máxima permitida es de dos plantas.
4. Se permite la existencia de vivienda de guarda, que no superará los 120 m<sup>2</sup> útiles.

### **Artículo 373. Tanatorios**

- Superficie de parcela mínima: 2.750 m<sup>2</sup>
- Altura: 7 m.
- Retranqueo mínimo a linderos: 10 m.
- Retranqueo mínimo a viario: 10 m.
- Superficie máxima de ocupación: 25%
- Edificabilidad máxima: 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Composición fachada y cubierta: libre.

#### **Artículo 374. Cementerio**

- Altura máxima: 8 m (Por encima de la altura máxima se permiten aquellos elementos puntuales propios de los cementerios, así como de los usos constructivos complementarios permitidos (capillas, crematorio), tales como chimeneas, cruces, etc.
- Ocupación máxima: 50%.
- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Retranqueos a linderos, caminos o viario: 10 m.
- Composición, fachada, cubierta: libre.

#### **Artículo 375. Áreas de servicio**

1. Se entienden como tales al conjunto de edificaciones e instalaciones agrupadas para suministro de combustibles a vehículos y su mantenimiento, así como para el descanso de los viajeros. Contemplan por tanto las gasolineras y de forma aneja taller mecánico, bar-restaurante y hotel, en su caso, así como otras instalaciones que de forma complementaria se justifiquen vinculadas al mismo.

- Parcela mínima edificable: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Nº de plantas máximas: 2.
- Altura máxima de cerramientos verticales: 7 m.
- Altura máxima a cumbrera: 9 m.
- Retranqueo a linderos: 9 m.
- Retranqueo a caminos: 6 m.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Zona verde para descanso mínima: 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

#### **Artículo 376. Construcciones residenciales aisladas. Viviendas unifamiliares**

1. Las condiciones de edificación de las viviendas unifamiliares, tanto las autónomas como las vinculadas a los usos agrarios, a la guardería de complejo del medio rural, como a los de entretenimiento de obra pública deberán cumplir las siguientes condiciones, además de los requisitos establecidos en la Ley 5/2006 LOTUR, en su artículo 52, o legislación posterior que la sustituya:

2. Superficie mínima de parcela:

- Agricultura de secano: 20.000 m<sup>2</sup>
- Agricultura en regadío: 5.000 m<sup>2</sup>
- Explotación forestal: 50.000 m<sup>2</sup>
- Cría y guarda de animales: 5.000 m<sup>2</sup>

3. Condiciones:

- Nº máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cerramientos verticales: 7 m.
- Altura máxima a cumbrera: 9 m.
- Retranqueo mínimo a linderos: 9 m.
- Retranqueo mínimo a caminos: 6 m.
- Distancia a otra edificación, cualquiera que sea su uso: 150 m. (medida entre cerramientos).
- La edificabilidad para este uso será la siguiente según tamaño de parcela original:

a) Parcela sobre la que se asienta: de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup>

- Superficie construida máxima: 150 m<sup>2</sup>.
- Edificable: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Normativa Urbanística**

- b) Parcela sobre la que se asienta: de 10.001 a 15.000 m<sup>2</sup>
- Superficie construida máxima: 200 m<sup>2</sup>.
  - Edificable: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c) Parcela sobre la que se asienta: de 15.001 a 20.000 m<sup>2</sup>
- Superficie construida máxima: 250 m<sup>2</sup>.
  - Edificable: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- d) Parcela sobre la que se asienta: más de 20.000 m<sup>2</sup>
- Superficie construida máxima: 300 m<sup>2</sup>.
  - Edificable: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

4. La tipología constructiva deberá estar adaptada y perfectamente integrada en el medio rural.

5. Dado que en el Suelo No Urbanizable el Ayuntamiento no dispone de redes de servicios, la solución de éstas deberá ser adoptada por los propios interesados íntegramente a su costa.

6. Se admitirá la solución de vertidos controlados mediante sistemas de saneamiento individual conforme a las determinaciones del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja.

7. Asimismo previamente a la ocupación de la vivienda deberán justificar la potabilización del suministro de agua.

8. Se permiten las plantas sótano siempre que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%, computando a efectos de edificabilidad únicamente la superficie cuyo techo se encuentre en todos sus puntos por encima de 1 metro de la cota del terreno, entendiéndose como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

**Artículo 377. Soporte de publicidad exterior**

1. Salvo publicidad de carácter institucional, se prohíbe por razones de adaptación al paisaje, toda la publicidad exterior, especialmente en elementos naturales, paneles, etc.

2. Solo se permitirá, de forma discrecional, valorando para ello el impacto visual, publicidad relativa a la propia actividad económica del edificio allí existente, debiendo utilizar exclusivamente la acepción comercial más breve.

3. Por el mismo fin no se permitirá publicidad de terceros sobre fachadas, paredes, tapias, etc.

**Artículo 378. Otras construcciones y edificaciones**

Para el resto de construcciones y edificaciones con posibilidad de instalación en las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable y que no cuentan con unas condiciones particulares de edificación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma para el Suelo No Urbanizable.

**Artículo 379. Fuera de ordenación**

1. Las **actividades, usos, infraestructuras**, construcciones e instalaciones de utilidad pública o vinculadas a una actividad económica existentes en el suelo no urbanizable, que, por la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de Fuera de Ordenación previsto en el artículo 101 de la LOTUR, podrán efectuar obras de consolidación y mejora, así como de ampliación, ~~hasta un 20% de~~

**Normativa Urbanística**

~~su edificabilidad actual~~ **en un máximo de cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.** De esta prescripción se excluyen las actividades industriales recogidas en el siguiente artículo por contar con una tolerancia especial.

2. Para ello, será preceptivo acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción o instalación, o que aquéllas han obtenido con posterioridad el expediente de legalización urbanística, o que ha transcurrido el tiempo fijado en el citado artículo 101 de la LOTUR para la autorización de carácter excepcional respecto a obras parciales y circunstancias de consolidación.

**3. Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado 1, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables con carácter previo a su autorización.**

**Artículo 380. Construcciones e instalaciones industriales específicas existentes**

1. Tienen la consideración de construcciones e instalaciones industriales específicas aquellas actividades industriales que impliquen la transformación de las materias primas en productos elaborados, exceptuando las ligadas a los recursos agrarios, no siendo fundamental el proceso de comercialización en el conjunto de la actividad. Aquellas industrias que hayan cesado su actividad durante un plazo de 6 meses o hayan causado baja en I.A.E. o impuesto que lo sustituya perderán la condición de industria existente sin que puedan en el futuro hacer uso de esta tolerancia especial.

2. No aplicación de los supuestos de fuera de ordenación, hasta transcurridos 10 años de la aprobación definitiva del P.G.M siempre y cuando no se produjese cambio en la calificación urbanística de los terrenos, en cuyo caso se aplicará el régimen de tolerancias previsto por el planeamiento.

3. Posibilidad de autorización de ampliación de la industria, con el mantenimiento del uso actual.

Se permite la ampliación del uso industrial existente en **un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.** ~~una superficie equivalente al resultado de multiplicar la superficie ocupada en la fecha de aprobación definitiva del P.G.M. por 1,5. En todo caso se mantendrá un 15% de la superficie de la parcela libre de edificación.~~

4. Para la autorización provisional se requiere la presentación de la documentación acreditativa de la condición industrial, así como el compromiso del titular de que el uso se considera en precario, asumiendo la obligación de derribar la obra nueva a realizar en el plazo máximo de 2 meses desde el requerimiento que a tal fin le remita el Ayuntamiento de Calahorra por razones de interés público urbanístico, inscribiendo dicha carga en el Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de dos meses desde que la obra se encuentre finalizada y antes de ponerla en funcionamiento.

5. Condiciones de la ampliación:

a) Retranqueo mínimo a linderos y caminos: 6 mts.

b) Altura máxima: 10 mts. a cumbre.

c) En cualquier caso las ampliaciones estarán sujetas a la tramitación de la correspondiente licencia ambiental, debiendo cumplir o en su caso adoptar las medidas

**Normativa Urbanística**

correctoras oportunas que faculten el cumplimiento de la normativa correspondiente y en especial todas aquellas molestias que pudieran estar relacionadas con emisión de olores, ruidos o vertidos de aguas o productos residuales.

**6. Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.**

**Normativa Urbanística****CUADRO DE CONSULTA RÁPIDA**

	<i>Parcela mínima</i>	<i>Nº plantas</i>	<i>Alt. Máxima cerra. Vertica</i>	<i>Alt. Máxima cumbre</i>	<i>Retranqueo linderos</i>	<i>Retranqueo caminos</i>	<i>Otros retranqueos</i>	<i>Edificabilidad m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</i>	<i>Ocupación máxima</i>
<i>Vallados de fincas rústicas</i>	-----	---	2,50	----	3,00	5,00	-----	-----	-----
<i>Captación de agua (pozas de riego)</i>	-----	---	---	----	3,00	5,00	-----	-----	-----
<i>Casetas rurales para guarda de aperos y disfrute de las fincas</i>	<2.000 ≥2.000	1	2,50	4,00	4,00 (1)	6,00	-----	-----	30,00 m <sup>2</sup> 40,00 m <sup>2</sup>
<i>Naves agrícolas</i>	2.000	1	6,00	8,00	6,00	6,00	40 (2)	0,25	1.000 m <sup>2</sup>
<i>Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas</i>	3.000	2	6,50	----	6,00	6,00	500 (3) 200 (2)	0,30	
<i>Criaderos de animaños en régimen de estabulación (Establos)</i>	3.000	1	4,00	6,00	6,00	6,00	500 (3)	0,30	-----
<i>Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado</i>	-----	1	4,00	6,00	6,00	6,00	500 (3)	0,08	

**Normativa Urbanística**

	<i>Parcela mínima</i>	<i>Nº plantas</i>	<i>Alt. Máxima cerra. Vertica</i>	<i>Alt. Máxima cumbre</i>	<i>Retranqueo linderos</i>	<i>Retranqueo caminos</i>	<i>Otros retranqueos</i>	<i>Edificabilidad m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</i>	<i>Ocupación máxima</i>
<i>Invernaderos y viveros</i>	-----	1	5,00	7,00	3,00	6,00	-----	-----	-----
<i>Centros de jardinería</i>	2.000	1		7,00	10,00	6,00	20 (10)	< 5.000 m <sup>2</sup> 0,20 > 5.000 m <sup>2</sup> 0,15	la equivalente a la edificabilidad máxima permitida
<i>Explotaciones ganaderas de autoconsumo y de carácter no comercial.</i>	300	1	---	2,50	3,00	3,00	-----	-----	100,00 m <sup>2</sup>
<i>Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros</i>	10.000	1	4,50	6,00	6,00	6,00	500 (3)	0,10	-----
<i>Industrias incompatibles con el medio urbano (plantas bituminosas...)</i>	5.000	1	4,50	6,00	6,00	6,00	500 (3)	0,10	-----
<i>Tanatorios</i>	2.750	-----	7,00	-----	10,00	10,00	-----	0,30	25%
<i>Cementerio</i>	-----	---	8,00	----	10,00	10,00	-----	0,50	50%

**Normativa Urbanística**

	<b>Parcela mínima</b>	<b>Nº plantas</b>	<b>Alt. Máxima cerra. Vertica</b>	<b>Alt. Máxima cumbre</b>	<b>Retranqueo linderos</b>	<b>Retranqueo caminos</b>	<b>Otros retranqueos</b>	<b>Edificabilidad m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>Ocupación máxima</b>
Áreas de Servicio	5.000	2	7,00	9,00	9,00	6,00	-----	0,15	-----
Construcciones residenciales aisladas (viviendas unifamiliares)	20.000 (4) 5.000 (5) 50.000 (6) 5.000 (7)	2	7,00	9,00	9,00	6,00	150 (10)	0,02 (8) 0,02 (9)	150m <sup>2</sup> (8) 200 m <sup>2</sup> (9)
Soporte de publicidad exterior)	-----	---	---	----	---	---	-----	-----	-----

- (1) 3,00 ml. en casetas rurales existentes  
 (2) A carreteras establecidas en ordenanzas  
 (3) A suelo Urbano/Urbanizable Residencial  
 (4) Secano  
 (5) Regadio

- (6) Forestal  
 (7) Ganadero  
 (8) Parcela de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup>  
 (9) Parcela > 10.000 m<sup>2</sup>  
 (10) a otras edificaciones cualquiera que sea su uso (entre cerramientos)

Calahorra, diciembre 2020

Fdo.: Luis Turiel Díaz.  
Arquitecto Director del Equipo

**ANEXO INFORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL MONTE LOS AGUDOS Y SU  
ÁREA DE INFLUENCIA.**

El artículo 9 del Título III de la Normativa Urbanística Particular hace referencia al Suelo no Urbanizable Especial de Protección del Plan Especial "Montes los Agudos y su Área de Influencia". El citado artículo señala que el espacio incluido en esta subcategoría del Suelo no Urbanizable se corresponde con el ámbito incluido, desarrollado y regulado por el Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia, y que, con el fin de evitar que futuras modificaciones del Plan Especial conlleven la obligación de modificar también el Plan General Municipal, no se ha establecido un régimen específico de regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos para dicho ámbito, sino que, para ello, se remite a la normativa del citado Plan Especial.

No obstante, para facilitar la consulta de las determinaciones del Plan Especial en un único documento, y con un carácter meramente informativo, se incorpora en forma de Anexo, la cartografía y la normativa básica de las zonas en que queda compartimentado el Plan Especial Monte los Agudos y su Zona de Influencia. Esta información se halla actualizada, incorporando las modificaciones existentes posteriores a su aprobación definitiva (BOR, 30 de octubre de 1992):

- Modificación Puntual del Plan Especial en el paraje la Estanca, aprobada definitivamente el 8 de septiembre de 2006.
- Modificación Puntual relativa a vallados cinegéticos en Monte de Utilidad Pública y Zona forestal de Calahorra (noviembre 2007).

No se incluyen en el presente anexo las distintas afecciones territoriales que afectan a este ámbito puesto que éstas sí que han sido definidas y delimitadas en los planos correspondientes del presente PGM.

El presente anexo cuenta con:

- el Cuadro del régimen de protección de las zonas del Plan Especial.
- el plano PE-1 de las Zonas del Plan Especial.

## Régimen de Protección:

El objetivo principal del Plan Especial del Monte los Agudos, es de establecer las medidas necesarias para asegurar la protección, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural. En el siguiente cuadro, se muestra de manera simplificada la tramitación propuesta de las actuaciones sujetas a licencia para las diferentes Zonas del Plan Especial:

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN	EMBALSE PERDIGUERO	ZONA AGRÍCOLA	ZONA FORESTAL	ZONA ESTEPARIA	ZONAS HUMEDAS
ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA					
1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS					
1.1. Tala de árboles (conservación)	5/1	5/1	5/1	5/1	5/1
1.2. Tala de árboles (transformación de uso)	5/4/1	5/4/1	*	*	*
1.3. Cercas o vallados de carácter cinegético	*	0	0	*	*
1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario	0	0	*	0	0
1.5. Desmontes, aterrazamientos, rellenos	4/3/1	4/3/1	4/3/1	*	*
1.6. Obras de captación de agua	*	5/1	5/1	5/4/1	5/4/1
1.7. Obras e instalaciones anejas a la explotación	3/1	3/1	3/1	*	*
1.8. Instalaciones para la primera transformación de productos	*	3/1	*	*	*
1.9. Instalación o construcción de invernaderos	*	0	*	*	*
1.10. Grandes instalaciones pecuarias	*	5/4/1	*	*	*
1.11. Construcción piscifactorías	5/4/1	5/4/1	*	*	*
1.12. Infraestructuras de servicios a la explotación agraria	4/3/1	3/1	4/3/1	*	*
1.13. Vertederos de residuos	*	5/4/1	*	*	*
2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS					
2.1. Extracción de arenas y áridos	*	5/4/3/1	*	*	*
2.2. Extracciones mineras a cielo abierto	*	5/4/3/1	*	*	*
2.3. Extracciones mineras subterráneas	*	5/4/3/1	*	*	*
2.4. Instalaciones anejas a la explotación	*	5/4/3/1	*	*	*
2.5. Infraestructuras de servicio	*	5/4/3/1	*	*	*
3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES					
3.1. Almacén de productos no agrarios	*	1	*	*	*
3.2. Industrias incompatibles en el medio urbano	*	5/4/1	*	*	*
3.3. Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios	*	5/4/1	*	*	*
3.4. Infraestructuras de servicio	*	5/4/1	*	*	*
4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVAS					
4.1. Adecuaciones naturalistas	3/1	3/1	3/1	3/1	3/1
4.2. Adecuaciones recreativas	3/1	3/1	3/1	*	*
4.3. Parque rural	4/3/1	3/1	3/1	*	*
4.4. Instalaciones deportivas en medio rural	*	3/1	4/3/1	*	*
4.6. Albergues de carácter social	4/3/2/1	3/2/1	4/3/2/1	*	*
4.7. Campamentos de turismo	4/3/1	3/1	4/3/1	*	*
4.8. Instalaciones permanentes de restauración	4/3/2/1	3/2/1	4/3/2/1	*	*
4.9. Construcción de instalación hotelera	*	3/2/1	*	*	*

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN	EMBALSE PERDIGUERO	ZONA AGRÍCOLA	ZONA FORESTAL	ZONA ESTEPARIA	ZONAS HUMEDAS
ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA					
4.10. Usos turísticos-recreativos en edificación existente	3/1	3/0	3/0	4/3/1	4/3/1
5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES					
5.1. Construcción o edificación vinculada a defensa nacional	*	5/4/2/1	*	*	*
5.2. Centros sanitarios especiales	*	5/4/2/1	*	*	*
5.3. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio	4/3/2/1	4/3/2/1	4/3/2/1	*	*
6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL					
6.1. Instalaciones provisionales ejecución obra pública	3/1	3/0	3/0	*	*
6.2. Instalaciones entretenimientos obra pública	3/1	3/1	3/1	*	*
6.3. Instalaciones servicio de la carretera	5/4/1	*	*	*	*
6.4. Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones	*	5/4/1	*	*	*
6.5. Instalación o construcción de sistemas generales de abastecimiento o saneamiento	5/4/1	5/4/1	5/4/1	*	*
6.6. Instalación o construcción de infraestructuras energéticas y nuevos embalses	*	5/4/1	*	*	*
6.7. Viario de carácter general	4/3/1	4/3/1	4/3/1	*	*
6.8. Obras de protección hidrológica	5/4/1	5/4/1	5/4/1	5/4/1	5/4/1
7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS					
7.1. Vivienda ligada a explotación de recursos agrario	*	3/1	*	*	*
7.2. Vivienda entretenimiento de obra pública	5/1	5/1	5/1	*	*
7.3. Vivienda guardería complejo medio rural	3/1	3/1	3/1	*	*
8. OTRAS INSTALACIONES					
8.1. Soporte o publicidad exterior	*	1	*	*	*
8.3. Imágenes o símbolos conmemorativos	4/3/1	4/3/1	4/3/1	*	*

Requisitos para la tramitación de la licencia urbanística

5: Autorización de los organismos sectoriales competentes

4: Evaluación de impacto ambiental

3: Informe de los organismos sectoriales competentes

2: Declaración de utilidad pública o interés social

1: Autorización previa de la comisión de urbanismo

0: No se precisa autorización previa de la comisión de urbanismo

\*: Actuación prohibida en el ámbito considerado

*Aclaración: La Evaluación de Impacto Ambiental, requerida para la tramitación de la licencia urbanística se refiere al documento exigido en su día por el PEPMANR (ya derogado), y no al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la legislación vigente, la Ley 6/2017, de Protección del Medio Ambiente de la Rioja.*

