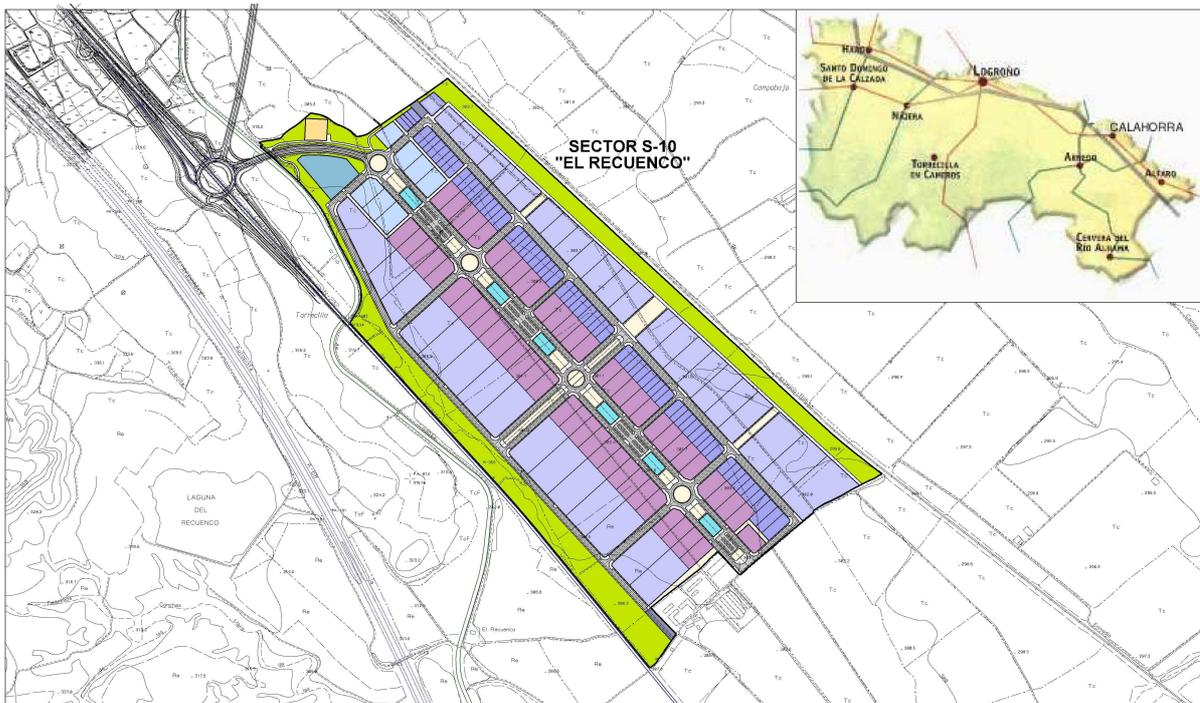




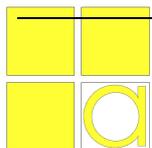
Excmo. Ayuntamiento
de CALAHORRA



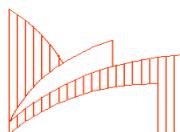
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10. ACTUACIÓN INDUSTRIAL “EL RECUENCO” EN CALAHORRA (LA RIOJA)

DOCUMENTO: NORMATIVA URBANÍSTICA

EQUIPO REDACTOR



loperena/portillo
arquitectos, s.l.



MAESIC S.L.

MAYO DE 2006

- Este Texto refundido incluye:
 - Modificación puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector S-10 «El Recuenco» de Calahorra en los artículos 14.6, 27, 28, 30, 35, 37, 38 y 39 para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del polígono y en retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, totems publicitarios, cerramientos de parcela y marquesinas.
 - Exp: 1/2023-UR-MPP (BOR 244, 7-dic-2023)
 - Modifica a:
 - Artículo 14.6. Agrupación de parcelas.
 - Artículo 27. Conexión a los servicios del polígono.
 - Artículo 28. Evacuación de aguas residuales.
 - Artículo 30. Cerramientos de parcela.
 - Artículo 35. Retranqueos de la edificación.
 - Artículo 37. Altura de la edificación.
 - Artículo 38. Rótulos y anuncios.
 - Artículo 39. Construcciones complementarias. (Marquesinas).

ÍNDICE

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.....	1
ARTICULO 1.- OBJETO	4
ARTICULO 2.- ALCANCE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL	4
ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA.	4
ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD	4
ARTICULO 5.- MODIFICACION Y REVISION.....	4
ARTICULO 6.- DEFINICION DEL SECTOR S-10 “EL RECUENCO”.....	4
ARTICULO 7.- DIVISIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-10 “EL RECUENCO”	4
ARTICULO 8.- CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. ZONIFICACIÓN	5
ARTICULO 9.- CARACTER DE LAS CALIFICACIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL	6
ARTICULO 10.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	9
CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES.	10
ARTICULO 11.- DETERMINACIONES GENERALES Y VINCULANTES DEL PLAN PARCIAL	10
ARTICULO 12.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL	10
ARTICULO 13.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES.....	10
ARTICULO 14.- PARCELACIÓN	10
ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE	12
ARTICULO 16.- NORMAS DE GESTION. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	13
ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	14
ARTÍCULO 18.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA N-232	14
ARTÍCULO 19.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VÍA DE FERROCARRIL CASTEJÓN - BILBAO.....	15
ARTÍCULO 20.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CANAL DE LODOSA.....	15
ARTÍCULO 21.- PLAZOS	15
CAPÍTULO III.- NORMAS DE LA URBANIZACIÓN.....	15
ARTICULO 22.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	15
ARTICULO 23.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS	17
ARTÍCULO 24.- ACCESOS A PARCELAS	17
ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO	17
ARTÍCULO 26.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	18
ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO	19
ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	19
ARTICULO 29.- LIMITACIONES DE LOS VERTIDOS A LOS COLECTORES	20
CAPÍTULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN	21
ARTICULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA	21
ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA.....	21
ARTÍCULO 32.- PATIOS	21
ARTÍCULO 33.- SEMISÓTANOS Y SÓTANOS	21
ARTICULO 34.- FACHADAS	21
ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN	22
ARTICULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS	22
ARTICULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACION	22
ARTICULO 38.- ROTULOS Y ANUNCIOS.....	23
ARTICULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS).....	23
ARTICULO 40.- CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS.....	23
ARTICULO 41.- HUMOS, GASES Y OLORES. NORMATIVA GENERAL.....	24
ARTICULO 42.- OLORES.....	24
ARTICULO 43.- RUIDOS Y VIBRACIONES. NIVELES SONOROS ADMISIBLES	24
ARTICULO 44.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES	25
ARTICULO 45.- NORMAS HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y SALUD.....	25
CAPÍTULO V.- NORMAS DE TRAMITACIÓN.....	26
ARTICULO 46.- LICENCIA DE EDIFICACION	26
ARTICULO 47.- LICENCIA DE ACTIVIDAD	26
ARTICULO 48.- DISPOSICION FINAL.....	27

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

ARTICULO 1.- OBJETO.

La presente Normativa tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación, públicos o privados, de la Actuación Industrial “El Recuenco”, delimitada como Sector S-10, en Calahorra (La Rioja).

ARTICULO 2.- ALCANCE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial, como último eslabón de la ordenación urbanística, establece la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones urbanísticas de los terrenos y/o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno, a fin de que las futuras edificaciones puedan desarrollarse.

Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes de los viales de urbanización.
- La distribución del aprovechamiento, propiedad, usos principales y pormenorizados, etc.
- Las características volumétricas de la edificación.
- La determinación de todas las cesiones, reservas, equipamientos, etc, derivados de la ordenación.
- La determinación del proyecto de urbanización.

ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA.

El Plan Parcial del Sector S-10 “El Recuenco” de Calahorra (La Rioja), una vez aprobado definitivamente y publicadas sus Normas Urbanísticas será inmediatamente ejecutivo y tendrá un vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión, y/o modificación.

ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD

Las determinaciones del Plan Parcial mientras perdure su vigencia serán de aplicación obligatoria tanto para el planeamiento de desarrollo que se pueda redactar como para su ejecución y obligarán por igual a los particulares y a las administraciones públicas.

ARTICULO 5.- MODIFICACION Y REVISION.

Las determinaciones del Plan Parcial podrán modificarse o revisarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

ARTICULO 6.- DEFINICION DEL SECTOR S-10 “EL RECUENCO”.

Constituyen el Sector S-10 “El Recuenco” los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado en el planeamiento urbanístico vigente, ubicados entre la carretera nacional N-232 y la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao, conforme a la delimitación que se refleja en la documentación gráfica.

ARTICULO 7.- DIVISIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-10 “EL RECUENCO”.

El Sector S-10 “El Recuenco” consta de los siguientes ámbitos:

Sector: Es la totalidad de la delimitación. Es una división territorial del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra (La Rioja).

Unidad de Ejecución:	A todos los efectos, en el Sector S-10 “El Recuenco” se determina una única Unidad de Ejecución que coincide con la propia delimitación del Sector. Se denomina U.E.-1.
Unidades Básicas:	Son los ámbitos de ordenación del uso principal. Sirven para establecer los usos pormenorizados, los aprovechamientos, las alineaciones exteriores y los regímenes públicos y/o privados de los suelos.
Subunidades Básicas:	Son particiones de una misma Unidad Básica en función de un distinto uso pormenorizado en la misma. Sirven para establecer unas determinaciones urbanísticas distintas para suelos dentro de una misma Unidad Básica.
Sistema Local:	Está constituido por las vías de acceso y distribución del Plan Parcial. Esta desagregación incluye además los suelos de áreas libres, parques y equipamientos del Plan Parcial.
Solares:	Es la desagregación definida por la alineación interior y exterior. Es por tanto, el suelo sobre el que se construye alguna edificación.

En el presente Plan Parcial las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

- Sector: S-10 “El Recuenco”
- Unidades de Ejecución: U.E.-1.
- Unidades Básicas: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- Subunidades Básicas: H.1., H.2., J.1, J.2, J.3, K1., K.2, K.3, L1, L.2, L.3, M.1, M.2, M.3, N.1, N.2, N.3, Ñ.1, Ñ.2, Ñ.3, Ñ.4, W.1, W.2, X.1, X.2, Y.1, Y.2, Z.1, Z.2
- Sistema Local:
 - Viario. Calzadas, aceras, pasos peatonales y viario ajardinado.
 - Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público: Z.V.-1, Z.V.-2, Z.V.-3.
 - Equipamiento Público: EQ.P.-1
 - Zona de Servicios Técnicos: Z.S.T.
 - Reserva viaria: R.V.-1, R.V.-2.

ARTICULO 8.- CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. ZONIFICACIÓN.

La calificación del Plan Parcial está correlacionada con la división territorial determinada en el Artículo anterior.

- Uso Global: Industrial. El ámbito es la totalidad del Sector.

- Usos Pormenorizados:
 - Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana).
 - Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación adosada.
 - Servicios - Terciarios. (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).
 - Equipamiento Público.
 - Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica).
 - Zonas verdes públicas
 - Red viaria ajardinada.
 - Reserva viaria.
 - Red viaria: calzadas, aceras y pasos peatonales.

- Uso Detallados: Los correspondientes usos detallados se definirán en las correspondientes licencias de edificación.

ARTICULO 9.- CARACTER DE LAS CALIFICACIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL

9.1. Uso Pormenorizado

Es el Uso Principal y el que el presente Plan Parcial determina para una Unidad Básica.

9.1.a. Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana).

1. Uso Principal: Industrial, Servicios - Terciarios.
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. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan:
Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, transformación, etc.
Servicios: Servicios del automóvil, lavanderías, estaciones de servicio, terminales de transporte, logística, etc.
Terciario: Oficinas, edificios de administración de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, complejos recreativos (discotecas, boleras, etc), complejos culturales (multicines, exposiciones, etc).
2. Usos Tolerados:
En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, únicamente para personal de vigilancia, con las siguientes características:
 - 1 vivienda por actividad.
 - Superficie máxima edificable = 150 m²
 - Altura de la edificación = PB+1
 - Comercial, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
 - Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
 - Infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes.
3. Usos Prohibidos: El resto de usos.

9.1.b. Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación adosada.

1. Uso Principal: Industrial, Servicios - Terciarios.
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. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan:
Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, transformación, etc.

Servicios: Servicios del automóvil, lavanderías, estaciones de servicio, terminales de transporte, logística, etc.

Terciario: Oficinas, edificios de administración de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, complejos recreativos (discotecas, boleras, etc), complejos culturales, (multicines, exposiciones, etc).

2. Usos Tolerados:

- Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
- Espacios libres y zonas verdes.

3. Usos Prohibidos: El resto de usos.

9.1.c. Servicios - Terciarios. (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).

1. Uso Principal: Servicios - Terciario.

En las Unidades Básicas P, Q, R, S, T y U, edificaciones en PB en el Paseo Central, y en las Unidades Básicas G, I y V, junto a la rotonda de acceso, únicamente se permiten los usos de carácter terciario y de servicios, ligados a actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan: oficinas, edificios administrativos, comercios, adentros culturales, etc.

2. Usos Tolerados:

En parcela / edificio compartido o exclusivo:

- Comercial, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
- Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
- Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.

3. Usos Prohibidos: El resto de usos. De manera especial es industrial ligado al proceso productivo.

9.1.d. Equipamiento Público.

1. Uso Principal: Equipamiento Público, pudiendo destinarse a cualquier uso dotacional público (polivalente, sanitario, etc)

2. Usos Tolerados:

- Comercial, en régimen de concesión administrativa, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
- Hostelería, en régimen de concesión administrativa en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
- Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.e. Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica).

1. Uso Principal: S.T.R. eléctrica.

2. Usos Tolerados:

- Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.f. Zonas verdes públicas.

1. Uso Principal: Espacios libres y Zonas verdes.

2. Usos Tolerados:

- Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público (canal de evacuación de aguas pluviales, canalizaciones de la red de saneamiento de fecales, reposición de acequias de riego, líneas eléctricas, etc).

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.g Red viaria ajardinada.

En el Plan Parcial se delimitan dentro del viario unas áreas que podrán recibir un tratamiento de jardines

Estas zonas tienen la consideración de suelo público pero no tienen que destinarse exclusivamente a zonas verdes, pudiéndose ubicar en las mismas aparcamientos públicos al aire libre, infraestructuras, etc.

1. Uso Principal: Viales..
2. Usos Tolerados:
 - Construcciones ligeras tipo quioscos, marquesinas, etc.
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público (canal de evacuación de aguas pluviales, canalizaciones de la red de saneamiento de fecales, reposición de acequias de riego, líneas eléctricas, etc).
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.h Reserva viaria.

1. Uso Principal: Viales y áreas libres públicas.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.i Red viaria: calzadas, aceras y paseos peatonales.

1. Uso Principal: Viales y áreas libres públicas.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.2. Usos Prohibidos.

Son los usos que de manera explícita el Plan Parcial prohíbe en todo su ámbito.

De manera singular se prohíben los usos residenciales no colectivos entendiéndose por tales las viviendas en cualquier de sus tipologías (unifamiliares, en bloque, etc.). Únicamente se permiten los usos residenciales colectivos destinados a albergar temporalmente a un conjunto de personas (hoteles, paradores, etc.), por tratarse de usos terciarios y de servicios.

Los usos docentes, deportivos - recreativos y las residencias de ancianos son asimismo prohibidos.

Las guarderías y parques infantiles sólo podrán ser autorizadas previa justificación de su demanda y con informe favorable de la Dirección General de Salud y Desarrollo Sanitario del Gobierno de La Rioja. Este uso de guarderías y parques infantiles únicamente podrá ubicarse en las parcelas con Uso Principal "Terciarios - Servicios - Comercial" y en aquellas con afrontación al Paseo Central.

ARTICULO 10.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS.

Todos los usos pormenorizados que tienen cabida en el uso principal "Industrial" tienen el mismo coeficiente de homogeneización = 1,00 U.A./m².

Así mismo, todos los usos tolerados que se admitan cuentan con el coeficiente de homogeneización de 1,00 UA/m².

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES.**ARTICULO 11.- DETERMINACIONES GENERALES Y VINCULANTES DEL PLAN PARCIAL.**

Las determinaciones de carácter vinculante y definidoras de la ordenación son los siguientes extremos:

- La dimensión de los equipamientos, espacios libres y zonas verdes.
- La estructura viaria general.
- La delimitación de las Unidades Básicas.
- Las determinaciones de Aprovechamientos y superficies por Unidades Básicas.
- El uso pormenorizado de cada Unidad Básica y Subunidad.

La modificación de cualquier de estos extremos comportará la modificación del Plan Parcial y su consiguiente tramitación.

ARTICULO 12.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL.

Las determinaciones particulares del presente Plan Parcial son las siguientes:

- Las alineaciones interiores y parcelación, reguladas en los artículos 14 y 31.
- Los retranqueos de la edificación, regulados en el artículo 35.

Estas determinaciones se pueden modificar con tramitaciones de carácter y ámbito municipal (Parcelación Urbanística, Estudio de Detalle, etc).

ARTICULO 13.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES.**13.1. Determinaciones del Aprovechamiento**

- Aprovechamiento Medio (AM) = **0,60 U.A./m²**.
- Superficie Sector S-10 1.102.916 m²
- Aprovechamiento Lucrativo Total = Sup. x AM =
= 1.102.916 m² x 0,60 U.A./m² = **661.750 U.A.**
- Superficie edificable máxima:
 - Edificaciones con aprovechamiento = 661.750 U.A. / 1,00 U.A./m² = 661.750 m².
 - Equipamiento Público = 20.967 m².
- Total = 682.717 m².**

13.2. Cesiones globales.

- Equipamiento público = 11.648 m².
- Espacios libres y zonas verdes públicas = 185.990 m².
- TOTAL = 197.638 m².**

ARTICULO 14.- PARCELACIÓN.**14.1. Generalidades.**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de las parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

14.2. Tipos de parcela.

Se establecen cuatro tipos de parcela siguientes:

Tipo 1.- Parcela de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se

plantea en las Unidades Básicas A, B, C, D y E, junto a la vía de ferrocarril y Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2 junto a la carretera N-232.

- Tipo 2. Parcela de tamaño MEDIO para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se plantea para el resto de Unidades y Subunidades con excepción de las citadas en el punto anterior, las previstas para naves nido y las del paseo central. En concreto en las Unidades Básicas y Subunidades G, I, J.3, K.3, L.3, M.3, N.3, Ñ.4, O, V, W.1, X.1, Y.1 y Z.1.
- Tipo 3.- Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido), en las que la edificación debe adosarse en uno o dos de sus costados a la construcción de la parcela contigua. Este tipo de parcela se contempla en las Unidades Básicas y Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1., K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, Ñ.1, Ñ.2 y Ñ.3.
- Tipo 4.- Parcela para ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL, con una forma rectangular perfectamente definida. Se corresponde con las Unidades Básicas P, Q, R, S, T, y U.

14.3. Plano parcelario.

En la documentación gráfica se incluye una parcelación interior de las Unidades Básicas que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan. Así mismo, en el Anexo nº 7 de la Memoria, se adjunta una relación de los solares propuestos.

La parcelación grafiada y relacionada no es vinculante. La distribución de las parcelas podrá variarse según las necesidades de las industrias y/o empresas por agrupación o segregación de las parcelas.

14.4. Parcela mínima y condiciones de segregación.

La superficie de parcela mínima dependiendo del tipo de parcela se establece en:

- Tipo 1: 2.500 m²
- Tipo 2: 1.500 m².
- Tipo 3: 750 m².
- Tipo 4: 400 m².

14.5. Segregación de parcelas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no tendrán una superficie menor a las mínimas establecidas en este artículo.
- La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m²/m²) en la que se encuentran las parcelas a la superficie neta de las mismas.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el Plan Parcial.
- Se mantendrán los retranqueos conforme a los criterios establecidos en el artículo 35.
- Frente mínimo de parcela a vía pública = 12 m.
- Relación ancho / fondo mínima: 1/5.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización en espacio público (nuevas acometidas, nuevos accesos, etc.) éstas se realizarán con cargo al promotor de la parcelación.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

14.6. Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranqueos establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

Solo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma Subunidad, **con la excepción de la agrupación de parcelas que configure una manzana completa en cuyo caso se permitirá la agrupación de parcelas de distintas subunidades. En este supuesto la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.**

ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

Para el cálculo de la superficie edificable en cada una de las parcelas resultantes se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) En función de la ocupación máxima:

- Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA:
 - Superficie edificable en Planta Baja: 60% de la superficie de la parcela, excepto en la Unidad Básica A en la que el porcentaje es del 48%.
- Parcelas Tipo 2: Parcelas de tamaño MEDIO para edificación AISLADA..
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 3: Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido)
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 4: Parcelas para la ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL.
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

Se establece la siguiente edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m^2/m^2) por Unidades Básicas y Subunidades conforme a los siguientes criterios

A = 0,90 m^2/m^2	J.3 = 1,15 m^2/m^2	N.2 = 1,00 m^2/m^2	T = 1,00 m^2/m^2
B = 0,90 m^2/m^2	K.1 = 1,00 m^2/m^2	N.3 = 1,15 m^2/m^2	U = 1,00 m^2/m^2
C = 0,90 m^2/m^2	K.2 = 1,00 m^2/m^2	Ñ.1 = 1,00 m^2/m^2	V = 1,70 m^2/m^2
D = 0,90 m^2/m^2	K.3 = 1,15 m^2/m^2	Ñ.2 = 1,00 m^2/m^2	W.1 = 1,15 m^2/m^2
E = 0,90 m^2/m^2	L.1 = 1,00 m^2/m^2	Ñ.3 = 1,00 m^2/m^2	W.2 = 0,90 m^2/m^2
F = 1,00 m^2/m^2	L.2 = 1,00 m^2/m^2	Ñ.4 = 1,15 m^2/m^2	X.1 = 1,15 m^2/m^2
G = 1,65 m^2/m^2	L.3 = 1,15 m^2/m^2	O = 1,15 m^2/m^2	X.2 = 0,90 m^2/m^2
H = 1,00 m^2/m^2	M-1 = 1,00 m^2/m^2	P = 1,00 m^2/m^2	Y.1 = 1,15 m^2/m^2
I = 1,70 m^2/m^2	M.2 = 1,00 m^2/m^2	Q = 1,00 m^2/m^2	Y.2 = 0,90 m^2/m^2
J.1 = 1,00 m^2/m^2	M.3 = 1,15 m^2/m^2	R = 1,00 m^2/m^2	Z.1 = 1,15 m^2/m^2
J.2 = 1,00 m^2/m^2	N.1 = 1,00 m^2/m^2	S = 1,00 m^2/m^2	Z.2 = 0,90 m^2/m^2

Las limitaciones de superficie edificable calculadas en función de la ocupación máxima de la parcela y aplicando la edificabilidad (m^2/m^2) a la superficie neta de la misma son máximas en ambos casos de forma que cualquier actuación debe atender a la más restrictiva de las dos.

ARTICULO 16.- NORMAS DE GESTION. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Sistema de Actuación del Sector es mediante Expropiación.

Para la ejecución del presente Plan Parcial se delimita UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA denominada U.E.-1, que abarca la totalidad del Sector S-10.

Previamente a la concesión de Licencias de Obra de edificación se deberá tramitar el Proyecto de Urbanización del Sector. Las obras de urbanización podrán realizarse simultáneamente a las de edificación.

En cuanto a las obras exteriores, una vez ejecutadas, el Ayuntamiento las recibirá, haciéndose cargo del mantenimiento y conservación de todas sus infraestructuras.

En cuanto a los plazos de implantación de la urbanización, el Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento para su tramitación, en un plazo no superior a un año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Parcial. Dicho Proyecto de Urbanización será completo.

Las Obras de Urbanización se iniciarán una vez se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y en virtud de lo establecido en el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento, su desarrollo se adecuará justificadamente a una mejor administración de los fondos públicos invertidos en la Actuación.

Las Obras de urbanización podrán ejecutarse en diferentes fases urbanizadoras que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Una vez recibidas las obras de urbanización por la Administración actuante, la conservación y mantenimiento de las citadas obras, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, será a cargo de los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, los cuales deberán integrarse en una Entidad de Conservación.

ARTÍCULO 18.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA N-232.

El Sector S-10 limita por el Suroeste con la Carretera N-232, vía rápida que integra el itinerario de carreteras estatales de interés general. En los terrenos colindantes con esta carretera se deberá mantener el régimen de protección establecido en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio que se transcribe a continuación:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: son los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de la vía medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- ZONA DE SERVIDUMBRE: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. 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.
- ZONA DE AFECCIÓN: esta zona consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de estilo de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN: a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Este régimen de protección que establece la Ley de Carreteras se mantendrá aun cuando el suelo entre la línea Límite de la Edificación y la carretera N-232 pueda adquirir la condición de urbano por el desarrollo del proceso de urbanización.

ARTÍCULO 19.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VÍA DE FERROCARRIL CASTEJÓN - BILBAO.

EL Sector S-10 limite por el Nordeste con la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. En los terrenos colindantes con esta infraestructura se deberá mantener el régimen de protección establecido en la Ley 39/2003 de 17 de noviembre que se transcribe a continuación:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman parte de la red ferroviaria de interés general y una plataforma de terreno de 8 m a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.
- ZONA DE PROTECCIÓN: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m de las aristas exteriores de la explanación. Para ejecutar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de la infraestructura ferroviaria.
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: a ambos lados de las vías ferroviarias que forman parte de la red ferroviaria de interés general se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

ARTÍCULO 20.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CANAL DE LODOSA.

El Sector S-10 limita por el Suroeste con el Canal de Lodosa. En los terrenos colindantes con esta infraestructura deberá mantenerse el régimen de protección de la misma.

- ZONA DE PROTECCIÓN: La zona de afección del Canal de Lodosa consiste en una franja de terreno a cada lado del mismo de 15 m de anchura medidos horizontalmente desde su arista exterior. No se permite la construcción de ninguna edificación dentro de esta zona. Para ejecutar cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

ARTÍCULO 21.- PLAZOS.

- Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización del Sector: 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Se establece un plazo de 15 años desde la recepción de las obras de urbanización para la solicitud de las LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y/O ACTIVIDAD.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE LA URBANIZACIÓN.

ARTICULO 22.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

- 22.1.** Se redactará un único Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del espacio público con el contenido establecido en el Art. 79 de la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El Plan Parcial delimita UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN, que abarca la totalidad del Sector S-10, si bien las obras de urbanización podrán ejecutarse en distintas fases que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto.

22.2. Las condiciones mínimas de la urbanización serán las siguientes:

- Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas vigentes de cada sector.
- Movimientos de tierras: se ejecutarán completos (incluyendo los interiores de parcela).
- Las secciones de los viales se ajustarán a lo definido en el plano número O-4 “Secciones viarias”.
- El proyecto de urbanización diseñará y ejecutará también las áreas verdes y parques propuestas para su ejecución.

22.3. La jardinería, se resolverá unitariamente en el Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

- La jardinería formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente.
- Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales.
- En el planteamiento del Proyecto de Urbanización se contemplarán los siguientes puntos:
 - Riego por goteo programado en arbolado.
 - Aporte de tierra vegetal, manto orgánico, abonado y primer corte.
 - El arbolado en las zonas perimetrales del polígono (Z.V.-1 y Z.V.-2) será de gran porte, denso y con especies autóctonas, en hileras.

22.4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del Sector con los generales del núcleo urbano, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

22.5. Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas, tanto para el viario (aceras, paseos peatonales, mobiliario urbano, etc) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc).

ARTICULO 23.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.

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 de la Expropiación.
- 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 la Administración 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 correspondientes.
- f) Que en el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente Licencia de Actividad.

ARTÍCULO 24.- ACCESOS A PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5 m, salvo causa justificada y autorización municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos ocasionados por la construcción de accesos.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.**25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.**

Se deberán ubicar un número mínimo de aparcamientos en espacio público de 3.411 plazas, de las cuales 2.907 plazas estarán anejas a la red viaria y 504 plazas dentro del Paseo Central.

Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:

- Una plaza por cada 150 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de gran tamaño para edificación aislada.
- Una plaza por cada 250 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada.
- Una plaza por cada 125 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m. por 5,00 m.

25.2. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán un mínimo de 143 plazas, para personas con movilidad reducida conforme a los siguientes estándares:

- 2 plazas por cada 100 m² o fracción en calles con aparcamiento.
- 2 plazas por cada 75 m² o fracción en las zonas de aparcamiento.
- El 2% de las plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas que deberán cumplir las condiciones para ser calificadas como practicables: ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizadas.

. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m. por 5,00 m si son en batería y de 2,50 m x 5,00 m si son en línea. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

La ubicación de las plazas de aparcamiento en espacio público para personas con movilidad reducida se señala en los planos O-3 y O-6.

ARTÍCULO 26.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización o edificación se deberán realizar sondeos arqueológicos en los yacimientos que a continuación se enumeran y que se grafían en el plano O-8 "Superposición sobre estado actual".

YACIMIENTO	COORDENADAS	PARCELARIO	AFECCIÓN
TORRECILLA BAJA V	4.681.241 N 588.387 E	Polígono 16 Parcelas 140, 143, 213 y 214	Directa en parte del yacimiento
EL RECUENCO	4.680.543 N 588.671 E	Polígono 16 Parcelas 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123 y 221	Directa en parte del yacimiento

De los resultados de estos sondeos, valorados en su justa medida por el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico - Artístico del Gobierno de La Rioja, se arbitrarán las medidas urbanísticas necesarias para la protección de los yacimientos.

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO.

El Proyecto de “by - pass” de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc, será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. [Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono.](#)

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, [\(con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior\)](#), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.

ARTICULO 29.- LIMITACIONES DE LOS VERTIDOS A LOS COLECTORES.

Los afluentes y aguas residuales no podrán ser vertidos a la red de colectores sin contar con la correspondiente autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier cambio de caudal o de composición requerirá una nueva autorización.

Los límites de vertido para cada uno de los contaminantes será el fijado por la legislación vigente en el que se establezcan las distintas limitaciones al vertido de aguas residuales a colectores públicos.

Cuando los vertidos producidos por alguna de las industrias, que se instalen en el Polígono implique una elevación por encima de los límites autorizables se le exigirá la adopción de medidas correctoras.

CAPÍTULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo homogéneo que se fije para la Actuación Industrial en el Proyecto de Urbanización, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,20 m ni ser opacos por encima de los 70 cm de altura.

Se admitirá que no se realice ningún cerramiento exterior en toda o en parte de la alineación exterior de la parcela siempre que el acabado quede enrasado y el material se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior, siendo recomendable que tenga algún tratamiento ajardinado.

ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m entre edificios con fachadas a interiores de parcelas.

ARTÍCULO 32.- PATIOS.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales víveros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

ARTÍCULO 33.- SEMISÓTANOS Y SÓTANOS.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Para que una planta pueda tener la consideración de semisótano, la cota inferior del forjado de techo no podrá superar los 90 cm sobre la rasante exterior.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

En ningún caso se podrá destinar el sótano al uso de oficinas o locales de trabajo.

ARTICULO 34.- FACHADAS.

La composición de fachadas, así como los materiales y colores serán libres.

Los materiales a utilizar en fachadas, delanteras y traseras, serán de buena calidad con acabado mínimo de enlucido y pintado final o bloque prefabricado de hormigón especial cara vista.

Se procurará una buena presencia estética en todas las fachadas principales y en las medianeras que sean visibles, aunque sea transitoriamente, desde los espacios públicos del polígono.

Las fachadas se mantendrán en perfecto estado de conservación a lo largo del tiempo.

ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K.
- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. *En los supuestos de agrupación de parcelas que configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle.*
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.
- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano O-1.

En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

ARTICULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.

- 36.1.** En la documentación gráfica se señalan los retranqueos mínimos de la edificación.
- 36.2.** En el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública podrán ubicarse los aparcamientos debiendo estar estos aparcamientos así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados.
- 36.3.** El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en cada Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se podrán disponer también plazas de aparcamientos.
- 36.4.** Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos así como situar cualquier tipo de instalaciones. Se exceptúan las marquesinas reguladas más adelante.

ARTICULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

El número máximo de plantas edificables se determina en la documentación gráfica y se establece por Unidades Básicas y Subunidades de la siguiente manera:

A: PB+1	H: PB+1	Ñ: PB+1	U: PB
B: PB+1	I: PB+2	O: PB+1	V: PB+2
C: PB+1	J: PB+1	P: PB	W: PB+1
D: PB+1	K: PB+1	Q: PB	X: PB+1
E: PB+1	L: PB+1	R: PB	Y: PB+1
F: PB+1	M: PB+1	S: PB	Z: PB +1
G: PB+2	N: PB+1	T: PB	

Se establecen las siguientes alturas máximas:

PB	7 m
PB+1	10 m
PB+2	13 m

~~Se exceptúan de las limitaciones de altura los elementos singulares necesarios para el funcionamiento del sistema productivo (chimeneas, torres de refrigeración, etc).-~~

Se permitirán mayores 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.

ARTICULO 38.- ROTULOS Y ANUNCIOS.

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación.

Se prohíben los rótulos en bandera sobre espacio público.

No se permiten rótulos en el cierre de parcelas, si su envolvente es mayor de 1 m² de superficie.

Se permiten "Totems" con el anagrama de la empresa situados en los espacios libres privados y de altura máxima de 3m sobre la altura máxima de la edificación.

ARTICULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)

Se permite la construcción de las marquesinas para resguardo de vehículos ligeros. La cubierta no superará los 3,5 m. de altura en su parte más elevada, y el fondo máximo será de 10 m.

Las marquesinas podrán colocarse apoyadas en las fachadas o bien con apoyos verticales situadas en las zonas libres de edificación, dentro de los retranqueos establecidos. Podrán autorizarse en las traseras, siempre dentro de los retranqueos establecidos, tejas vanas o cobertizos, para los que habrá que solicitar la pertinente licencia municipal.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones, debiendo estar compuesta única y exclusivamente con pies derechos (metálicos, madera, etc.) y cubierta homogénea (chapa, madera, vegetación, paneles fotovoltaicos, etc.) y cubierta de chapa.

Estas construcciones complementarias no consumen aprovechamiento ni se tienen en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

Se deberá solicitar la pertinente licencia municipal para su construcción, incluyéndose en el proyecto de ejecución o como expediente anexo.

ARTICULO 40.- CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS

Esos elementos que constituyen hitos referenciales y formales importantes, tanto dentro del paisaje como de la urbanización, se ejecutarán con un diseño y materiales cuidados y coherentes con su función formal y funcional.

ARTICULO 41.- HUMOS, GASES Y OLORES. NORMATIVA GENERAL.

Se deberá observar lo indicado en la legislación vigente.

A título informativo, se reseñan las siguientes normativas que regulan estos aspectos:

- “Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre protección del medio ambiente atmosférico (B.O.E. de 26 de diciembre, Jefatura del Estado) y Normas Complementarias”.
- “Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 antes reseñada (B.O.E. de 22 de abril. Ministerio de Planificación y Desarrollo)”.
- “Orden de 18 de octubre de 1976 sobre Prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera”.

Los humos y gases molestos y aire viciado producidos en cualquier actividad deberán ser evacuados a la atmósfera mediante chimeneas.

La altura y diseño de las chimeneas se calculará y realizará según los criterios fijados en la “Orden de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación industrias de la atmósfera”.

En las actividades que produzcan humos o gases que hayan de ser evacuados a la atmósfera, se garantizará que los diversos componentes de los mismos no sobrepasarán los valores tolerados y que se indican para cada caso en la “Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico” para lo cual, si fuera preciso se instalarán depuradores de los gases u otras medidas efectivas previstas a la emisión de éstos a la atmósfera.

ARTICULO 42.- OLORES.

Los olores, si bien en principio no presuponen la existencia de compuestos tóxicos en el ambiente, a partir de ciertos niveles pueden resultar molestos si inciden directamente en el bienestar de la población.

Los olores producidos en cualquier actividad que se desarrolle en el Polígono deberán resultar aceptables.

ARTICULO 43.- RUIDOS Y VIBRACIONES. NIVELES SONOROS ADMISIBLES.

Se cumplirá la legislación aplicable respecto a lo que determina sobre las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca fuera de límite de la propiedad vibraciones perceptibles.

A efectos de esta ordenanza, se entiende como umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento de suelo, paredes o estructura, capaz de originar conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

Los niveles sonoros serán inferiores a los indicados en la presente normativa para lo cual se adoptarán, si fuera necesario, las medidas correctoras necesarias tales como encapsulado de motores, apantallamientos acústicos, etc.

Las máquinas fijas se anclarán a bancadas independientes de paredes, pilares - demás elementos estructurales, y los conductos con circulación forzada de fluidos, sobre todo cuando estén acoplados a grupos de bombeo o máquinas con elementos en movimiento, utilizarán acoplamientos flexibles que impidan la transmisión de vibraciones.

ARTICULO 44.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en las correspondientes Normativas y Reglamentos específicos de rango superior vigentes en el momento de su ejecución.

ARTICULO 45.- NORMAS HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y SALUD.

Además de lo establecido en la presente normativa, los usuarios de las instalaciones deberán atenerse a lo determinado en las normas y prescripciones de la legislación vigente en la que cabe citar:

- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes.
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

CAPÍTULO V.- NORMAS DE TRAMITACIÓN.

ARTICULO 46.- LICENCIA DE EDIFICACION.

Para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación deberá presentarse al Ayuntamiento de Calahorra un proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, el cual, además de definir las edificaciones y dependencias industriales, incluirá las resoluciones de las obras de urbanización interiores de la parcela a ocupar.

Siempre y cuando el proyecto cumpla con las prescripciones de la presente normativa y con la legislación vigente de rango superior, podrá concederse la correspondiente licencia municipal de edificación y uso del suelo.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legalidad vigente y de aquellas autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los rótulos exteriores, los cierres de parcela, los cobertizos, tejas vanas o cubiertos y las marquesinas que se ajustarán a lo prescrito en la presente Normativa.

ARTICULO 47.- LICENCIA DE ACTIVIDAD.

La Licencia de Actividad y/o licencia ambiental se tramitará de acuerdo con la normativa específica de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En la memoria se hará referencia y cuantificará como mínimo las repercusiones de la actividad en los siguientes extremos:

- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Humos, gases y olores.
- Ruidos y vibraciones.
- Incendios y explosiones.
- Normas respecto a la seguridad e higiene en el trabajo.
- Tráfico previsto.

En cada caso se expondrán las medidas correctoras y prevenciones adoptadas, con indicación de su grado de eficacia, así como el cumplimiento de lo exigido por la presente normativa y por la legislación vigente de rango superior, incluyéndose finalmente junto con esta memoria las autorizaciones concurrentes o previas exigidas por disposiciones generales.

ARTICULO 48.- DISPOSICION FINAL.

Las Normas detalladas en el presente Plan Parcial prevalecerán sobre cualquier otra del mismo rango.

Todos los aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el P.G.O.U. de Calahorra y en las disposiciones legales al efecto.

Barañain, mayo de 2006.

Fdo.: Carmelo Loperena Eslava
Arquitecto.

Fdo.: Luis Turiel Díaz.
Arquitecto.