

PLAN GENERAL MUNICIPAL

REVISIÓN

NORMAS SUBSIDIARIAS DE

PLANEAMIENTO DE

AUTOL

Diciembre de 1.998

Redactores:

José Ignacio de Cabo Pascual (Arquitecto)
Esperanza Rabanaque Mallén (Arquitecta)
Pedro J. Zorzano Santamaría (Ingeniero Industrial)
Nuria Herranz Pascual (Abogado)
María José Nestares Eguizábal (Abogado)

INDICE SISTEMÁTICO

PREÁMBULO		4
MEMORIA JUSTIFICATIVA		9
NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS		
TÍTULO I.- Disposiciones Generales		
CAPÍTULO I.- Naturaleza de esta disposición reglamentaria, su aplicación y eficacia		
Artículo 1. Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa Complementaria.....		20
Artículo 2. Vigencia.....		20
Artículo 3. Revisión y Modificación.....		20
Artículo 4. Efectos.....		20
Artículo 5. Contenido documental.....		21
Artículo 6. Régimen Jurídico.....	21	
CAPÍTULO II.- Condiciones Generales de Uso		
Artículo 7. Conceptos.....	22	
Artículo 8. Definiciones.....	22	
CAPÍTULO III.- Disposiciones Generales Reguladoras de las Condiciones Constructivas y Edificatorias		
Artículo 9. Parámetros. Definición.....		25
Artículo 10. Altura de la edificación.....	28	
Artículo 11. Altura de plantas.....	28	
Artículo 12. Medición de alturas.....	28	
Artículo 13. Construcciones por encima de altura máxima.....	30	
Artículo 14. Escaleras.....	30	
Artículo 15. Cubiertas.....		30
Artículo 16. Condiciones higiénico-sanitarias.....	30	
Artículo 17. Condiciones de accesibilidad.....	31	
Artículo 18. Condiciones previstas en el Reglamento M.I.N.P.....	31	
Artículo 19. Condiciones estéticas.....	31	
Artículo 20. Edificaciones existentes.....	32	
TÍTULO II.- Suelo Urbano		
CAPÍTULO I.- Ordenanzas específicas		
Artículo 21. Suelo Urbano. Concepto.....	34	
Artículo 22. Usos del suelo.....	34	
Artículo 23. Parcela mínima edificable.....	34	
Artículo 24. Condiciones de edificación.....		35
Artículo 25. Vuelos.....		35
Artículo 26. Patios.....	36	
Artículo 27. Patios abiertos a fachada.....		37
Artículo 28. Solanas.....		37
Artículo 29. Retranqueos.....	38	
Artículo 30. Tendaderos.....		38
Artículo 31. Garajes.....		38
Artículo 32. Reordenación de Volumen.....		39
Artículo 33. Unidades de Ejecución.....	39	
Artículo 34. Condiciones Generales de Urbanización.....		40
Artículo 35. Supuestos de ruina.....	40	
Disposición Transitoria.....	40	
CAPÍTULO II.- Regulaciones específicas según usos.		
Artículo 36. Zonificación.....		41
Artículo 36.01. Uso vivienda.....		41
Artículo 36.02. Uso complementario.....		41

REVISIÓN NN.SS.DE PLANEAMIENTO DE AUTOL-PLAN GENERAL MUNICIPAL- TEXTO REFUNDIDO

Artículo 36.03. Uso dotacional público.....		42
Artículo 36.04. Zonas libres de uso y dominio privado.....	42	
Artículo 36.05. Zonas de recreo y expansión. Parques.....	42	
Artículo 36.06. Viario público.....		43
Artículo 36.07. Uso de naves agrícolas y Uso industrial.....		43

TÍTULO III.- Suelo No Urbanizable

CAPÍTULO I.- Ordenanzas específicas según categorías de Suelo No Urbanizable

Artículo 37. Concepto.....		46
Artículo 38. Núcleo de población.....		46
Artículo 39. Categorías de Suelo No Urbanizable.....	46	
Artículo 40. Suelo No Urbanizable Genérico sin protección específica.....	47	
Artículo 41. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las masas arbóreas y vegetación singular.....	47	
Artículo 42. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las laderas.....	47	
Artículo 43. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías pecuarias.....	48	
Artículo 44. Suelo No Urbanizable Especial de protección a los lugares históricos o artísticos.....	48	
Artículo 45. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías de comunicación y vía verde.....	48	
Artículo 46. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las riberas y márgenes.....	49	
Artículo 47. Suelo No Urbanizable Especial de protección a los Grandes Espacios de Montaña. Mediterránea. Cuenca del Alhama y Sierras de Isasa-Yerga (MM-2).....	50	
Artículo 48. Suelo No Urbanizable Especial de protección a la Huerta Tradicional del Cidacos (HT-9).....	50	
Artículo 49. Suelo No Urbanizable Especial de protección a los parajes singulares de interés geomorfo- lógico. Cortados de Quel-Autol (PG-8).....	50	
Artículo 50. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las Sierras de Interés Singular. Sierra de Yerga.....	50	
Artículo 51. Suelo No Urbanizable Especial de protección para uso público, institucional o dotacional.....		51
Artículo 52. Área de especial tolerancia.....	51	

CAPÍTULO II.- Regulación específica de las construcciones

Artículo 53. Edificación dispersa.		55
Artículo 54. Casillas (Construcciones accesorias de la actividad agrícola).....		55
Artículo 55. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.....	56	
Artículo 56. Vivienda Unifamiliar vinculada a actividad o explotación.....	57	
Artículo 57. Vivienda unifamiliar autónoma.....	58	
Disposición Transitoria.....	58	

TÍTULO IV.- Suelo Urbanizable

CAPÍTULO I.- Ordenanzas Específicas

Artículo 58. Suelo Urbanizable.....		61
Artículo 59. Zona.....		61
Artículo 60. Sector.....		61
Artículo 61. Aprovechamiento Urbanístico.....		62
Artículo 62. Determinación en Suelo Urbanizable No Delimitado.....	63	
Artículo 63. Delimitación del Suelo Urbanizable Delimitado.....		64
Ficha de Suelo Urbanizable Delimitado Zona R-1.....		66
Ficha de Suelo Urbanizable Delimitado Zona I-1.....		67
Ficha de Suelo Urbanizable Delimitado Zona I-2.....		68

TÍTULO V.- Protección de Recursos y del Dominio Público

CAPÍTULO I.- Protección de aguas subterráneas

Artículo 64. Fosas Sépticas.....		71
Artículo 65. Cementerios y vertederos.....		71

CAPÍTULO II.- Vertidos

Artículo 66. Vertidos directos e indirectos.....	72	
Artículo 67. Normas para la concesión de licencia urbanística en actividades que ocasionan vertidos..	72	

CAPÍTULO III.- Vertederos

Artículo 68. Prohibiciones.....	73	
Artículo 69. Condiciones para la instalación de vertederos.....	73	
Artículo 70. Vertidos industriales.....	73	
Artículo 71. Normativa de aplicación.....	73	

TÍTULO VI.- Vibraciones y Ruidos

REVISIÓN NN.SS.DE PLANEAMIENTO DE AUTOL.PLAN GENERAL MUNICIPAL. TEXTO REFUNDIDO

Artículo 72. Instalación de maquinaria.....	76	
Artículo 73. Limitaciones de niveles de emisión sonora.....	76	
Artículo 74. Inspección y control.....	76	
Artículo 75. Vigencia.....	77	
TÍTULO VII.- Normas específicas sobre licencia de obras		
Artículo 76. Clasificación de las licencias.....	79	
Artículo 77. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	80	
Artículo 78. Documentación de la licencia de obras.....	80	
Artículo 79. Modificaciones.....	82	
Artículo 80. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización.....	82	
Artículo 81. Otras obligaciones del propietario o promotor.....	83	
Artículo 82. Terminación de las obras.....	84	
Artículo 83. Documentación de la licencia de obras de urbanización.....	84	
Artículo 84. Parcelación.....	85	
Artículo 85. Movimiento de tierra.....	86	
Artículo 86. Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P.....	86	
Artículo 87. Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P.....	88	
Artículo 88. Reforma, ampliación o traspaso de actividades M.I.N.P.....	88	
Artículo 89. Comprobación e inspección.....	89	
Artículo 90. Sanciones y Libro de Registro.....	89	
Artículo 91. Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad), pero que requieren medidas correctoras (Grupo II).....	90	
Artículo 92. Modificación o instauración de usos.....	90	
Artículo 93. Demolición de edificios.....	91	
Artículo 94. Instalación y funcionamiento de grúas.....	92	
Unidades de Ejecución.....	94	
FICHAS DE SUELO URBANO		
Ficha 1. Autol. Zona A.....	121	
Ficha 2. Autol. Zona B.....	122	
Ficha 3. Autol. Zona C.....		123
Ficha 4. Autol. Zona D.....		124
PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	126	
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA.....	132	

PREÁMBULO

APROBACIÓN INICIAL

El Excmo. Ayuntamiento de Autol encargó la redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias de su municipio en fecha 21 de marzo de 1997. En ese momento el Tribunal Constitucional dictó la Sentencia de 20 de marzo de 1.997, publicada en el B.O.E. el día 25 de abril, por la que se declaraba nula la mayor parte del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92. Una de las disposiciones modificadas por esta Resolución del Alto Tribunal fue la Derogatoria, por lo que volvieron a cobrar vigencia el Real Decreto 1346/76, de 9 de abril, por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Real Decreto ley 3/80, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística y el Real Decreto ley 16/81, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, todos ellos derogados expresamente por la disposición que en aquel momento se anuló.

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1997, anuló los artículos 47, 160.3, 219, 228, 237.3 y 238.2 y la Disposición Transitoria Primera número tres del mismo Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92.

La importante conmoción que la Resolución judicial antedicha en primer lugar, así como la Sentencia del Tribunal Supremo produjeron en el ámbito urbanístico, se vio agravada en nuestra Comunidad Autónoma que, no habiendo ejercido aún las competencias asumidas en este aspecto, se vio evidentemente afectada por la modificación legislativa operada por la Sentencia del Tribunal Supremo, habida cuenta que en La Rioja, y a falta de legislación autonómica al respecto, es de aplicación íntegramente la legislación estatal.

Pendientes todavía de que fuera facilitada la Cartografía del municipio para la redacción de la Revisión de las NN.SS., se publicó la Ley 7/97, de 14 de abril de medidas liberalizadoras en materia del suelo y de Colegios Profesionales.

Las NN.SS. de Autol se redactaron según lo establecido en la Ley 8/90, de 25 de julio. Sin embargo, algunas de las Modificaciones Puntuales que han variado las determinaciones de este planeamiento se han redactado bajo la legislación de 1.992 que no ha sido totalmente derogada. En los inicios de la presente Revisión se procedió, por tanto, a observar no sólo lo establecido en el Texto **Refundido de 1.976, sino a aplicar todas aquellas determinaciones del Texto de 1.992 que, por no haber sido derogadas, continuaban vigentes.**

Así pues, en la Comunidad Autónoma de La Rioja nos encontramos con un marco legislativo en materia urbanística que ha de conciliar las determinaciones que quedan vigentes del Real Decreto Legislativo 1/92, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con la legislación señalada arriba, además de las modificaciones del Texto Refundido de 1.992 operadas por la ahora Ley 7/97, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, cuya constitucionalidad ha sido impugnada por la Comunidad Autónoma Navarra.

Por otra parte durante todo este tiempo, este Equipo Redactor ha tenido conocimiento de los distintos borradores sobre la futura Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones que se está redactando, en el ámbito estatal, así como de la intención del Gobierno Autonómico de La Rioja de redactar una Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja, cuya aprobación deberá llevarse a cabo por el Parlamento Autonómico.

Es por ello que el Equipo Redactor de la presente Revisión se plantea efectuar la misma de tal manera, que su aprobación no quede condicionada por las futuras leyes a las que se ha hecho mención anteriormente, partiendo de la base de recoger, al igual que ha hecho con otros Planeamientos que le han sido encargados, las necesidades y las modificaciones necesarias que permitan el desarrollo del municipio, analizando aquellos problemas urbanísticos que se han venido detectando en el desarrollo de las vigentes NN.SS. en el término municipal de Autol. Para ello, fieles a su idea, plantean la posibilidad de dar un tratamiento a la Normativa que quede supeditada a posibles modificaciones que se efectúen en Leyes o Planeamientos de rango superior, con el fin de evitar una rigidez en la Normativa, que impida un cambio automático, sin tener que recurrir a Modificaciones, al producirse un cambio en las mencionadas legislaciones.

A punto de terminar el presente trabajo, el Equipo Redactor tiene noticias de la aprobación en fecha 26 de marzo de 1988, de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como de la presentación el mismo día del Borrador del Texto Articulado de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Ello ha provocado que este Equipo Redactor se plantee la posibilidad de entregar el trabajo tal y como se había venido redactando o bien adaptarlo a la legislación estatal aprobada, así como al Borrador del citado Texto Articulado de la Ley Autonómica.

Tras calibrar el planteamiento efectuado anteriormente y de una lectura rápida pero profunda de las citadas legislaciones estatal y autonómica, se decide por replantearse una adaptación de la Normativa a la legislación ya aprobada de ámbito estatal con referencias claras a la nueva legislación urbanística autonómica, teniendo muy en cuenta que ésta debe ser aprobada por el Parlamento de La Rioja, y por tanto sufrir sustanciales modificaciones. Es por ello, que la Normativa propuesta, entiende el Equipo Redactor es lo suficientemente abierta, como para que cualquier cambio que se produzca opere automáticamente, sin tener que recurrir a Modificaciones o Revisiones del Planeamiento de una manera continua, aunque se es consciente de que ello ocurrirá al ser las NN.SS. un "planeamiento vivo" y por tanto no encuadrado en una rigidez temporal. Se quiere hacer constar de manera expresa, no como reproche a las vigentes NN.SS., redactadas también entre distintas legislaciones urbanísticas, sino como distinto planteamiento al efectuado, sin que ello quiera decir que se es mejor o peor, con el fin de evitar la cantidad de Modificaciones Puntuales que se han planteado desde su Aprobación Definitiva en el año 1991, así como la excesiva rigidez de las mismas, sobre todo respecto al Suelo No Urbanizable al reflejar textualmente las Normas Urbanísticas Regionales y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, evitando de esta forma poderse aplicar las variaciones introducidas en estas últimas figuras de planeamiento como consecuencia del estudio procedente de su aplicación.

Queda claro que el Equipo Redactor, bajo su única responsabilidad, somete a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Autol y al público en general, mediante la correspondiente exposición al mismo, su acierto o no, sobre la última decisión tomada, todo ello con independencia de las alegaciones normales que todo planeamiento expuesto al público tiene.

A la luz de todas estas disposiciones normativas se ha procedido al examen y Revisión de las NN.SS. de Planeamiento de Autol.

APROBACIÓN PROVISIONAL

Con fecha 21 de octubre de 1998 se recibe del Excmo. Ayuntamiento de Autol el Acuerdo del Pleno por el que se le comunica al Equipo Redactor el pronunciamiento de la

Corporación sobre las alegaciones presentadas así como sobre las contestaciones dadas a las mismas por los Redactores. Desde el inicio de los trabajos de redacción de Revisión de las NN.SS. el Equipo Redactor y el Excmo. Ayuntamiento de Autol habían acordado efectuar dos exposiciones al público con el fin de obtener una mayor participación ciudadana en ambas fases. Si esa exposición ya estaba acordada desde un principio, cabe señalar que en la actualidad es imperativa en virtud de las siguientes modificaciones legislativas operadas en el ámbito de nuestra Comunidad y que afectan a la legislación urbanística:

- Aprobación y publicación de la Ley 10/1998, de 2 de julio de 1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. La Disposición Transitoria Cuarta, establece la adaptación de las Normas Subsidiarias a la nueva Ley si no hubiera recaído Aprobación Inicial, cual no es el presente caso, puesto que el Acuerdo del Pleno de Aprobación Inicial es anterior a la publicación de la L.O.T.U.R.; Sin embargo, la Disposición Transitoria Primera obliga a que en un plazo de dos años desde la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se adapte el planeamiento a la L.O.T.U.R, lo que supondría una nueva Revisión en tan breve plazo, hecho que se ha intentado obviar, considerando más acertado en aras de una mayor económica y seguridad jurídica, la adaptación a la L.O.T.U.R. en esta fase.
- Modificaciones sustanciales en virtud de:
 - a.- Consecuencia del nuevo marco legislativo en la Comunidad Autónoma de La Rioja, pese ha haberse tenido en cuenta en a fase de Aprobación Inicial, los distintos borradores de los que se tenía conocimiento.
 - b.- Nueva clasificación de suelo, creándose la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado, que anteriormente no se recogía. Asimismo distintas zonas cambian de clasificación de suelo en virtud de alegaciones o criterios legislativos vigentes.
 - c.- Creación de nueva normativa con especificación de parámetros en virtud de los usos. Dicho aspecto, donde tiene una mayor repercusión es en el Suelo No Urbanizable.
 - d.- Estudios económicos y programas de actuación en función de las previsiones efectuadas en el planeamiento.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se pasa a redactar la fase de Aprobación Provisional de la Revisión de las NN.SS. de Autol, que supone un documento totalmente nuevo con respecto a la fase de la Aprobación Inicial de abril de 1998, al haberse adaptado a la legislación autonómica.

TEXTO REFUNDIDO

Con fecha 30 de diciembre de 1.998, se recibió, por fax, el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno por el que se comunica al Equipo Redactor el pronunciamiento de la Corporación sobre las alegaciones presentadas así como sobre las contestaciones dadas a las mismas por los Redactores.

Antes de nada, los miembros del equipo Redactor quieren agradecer a todos los administrados la participación en las distintas exposiciones al público, se compartiesen o no las ideas en cada momento manifestadas, por cuanto ello ha supuesto que se puedan introducir modificaciones más acordes con el sentir popular o ciudadano. Asimismo, se quiere agradecer la confianza mostrada por los miembros de la Corporación, se haya votado a favor o en contra la aprobación de la presente Revisión de una forma global, por cuanto puntualmente se ha

apoyado, colaborado e introducido propuestas o sugerencias que, compartidas o no, se han estudiado y tenido en cuenta para la redacción del presente planeamiento, bases todas ellas fundamentales para que el planeamiento que ahora ha acabado su fase de aprobación municipal cumpla en un futuro las funciones que le corresponden y para las que ha sido elaborado. Tanto más, con la intención mostrada por el Pleno de la Corporación de gestionarlo, hecho que desde aquí el Equipo Redactor aplaude, ofreciendo su colaboración en todo aquello que le sea posible y solicitado ya que, desde siempre, este Equipo ha manifestado que un planeamiento sin gestión “de poco vale”.

En esta fase, el Equipo Redactor ha intentado recoger el sentir del Acuerdo de Aprobación Provisional, pese a la libertad que se otorgaba en ciertos aspectos, con el fin de respetar lo expuesto en el acuerdo Sexto. Es por ello que, en aquello que afecta al planeamiento, se ha intentado ser respetuosos incluso con las propuestas gráficas aportadas, acatando la propuesta del Plano en cuanto a la regularización de alturas.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se redacta esta fase de Texto Refundido, con el fin de que se inicie la tramitación ante el Órgano Autónomico oportuno, para su Aprobación Definitiva.

Logroño, 31 de diciembre de 1.998.

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO

Es objeto del presente proyecto la Revisión del instrumento de planeamiento municipal que, con carácter integral, constituye la base de la ordenación territorial del Municipio de Autol, concretado en un Plan General Municipal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante L.O.T.U.R.), en su Título IV, Capítulo I.

La normativa que, mediante los planos y ordenanzas adjuntas, este proyecto de Revisión de Normas Subsidiarias propone, se adecua a las disposiciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de la Rioja (P.E.P.M.A.N.R.) y a la Ley 10/989, de 2 de Julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, a la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y al Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, en lo no declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, así como aquellos articulados que no han sido derogados por la nueva Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones, siempre que no se opongan a la L.O.T.U.R. Asimismo serán de aplicación en tanto no se opongan a la L.O.T.U.R., los Reglamentos de Planeamiento Urbanística, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares de conformidad con lo señalado en la Disposición Derogatoria de la L.O.T.U.R, en tanto en cuanto no se desarrolle esta reglamentariamente.

Como ha sido expuesto en el Preámbulo, este Equipo Redactor fue contratado para la redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el término municipal de Autol. Sin embargo, se ha procedido a realizar una adaptación a la nueva legislación autonómica, con el fin de no tener que adaptar el nuevo planeamiento a la misma.

FASES

Se contemplan las siguientes fases:

- Documento de Aprobación Inicial.
- Exposición Pública por período no inferior a un mes ni superior a dos, a efectos de alegaciones. El Documento de Aprobación Inicial deberá ser remitido a los organismos que pudieran resultar afectados, los cuales tendrán un mes desde su remisión para emitir Informe. Pasado dicho plazo se entenderá cumplido el trámite del mismo.
- Documento de Aprobación Provisional.
- Nueva fase de exposición pública por período de quince días como mínimo, antes de proceder a la Aprobación Provisional.
- Texto Refundido.

El Equipo Redactor informará y valorará todas aquellas alegaciones que se presenten en el período de exposición pública, antes de que el Pleno de la Corporación haya de adoptar su decisión sobre la estimación o desestimación de las mismas.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El Municipio de Autol se rige, en la actualidad, por Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente en la sesión del Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja de 14 de mayo de 1991, publicadas en el B.O.R. nº 98 de fecha 6 de agosto de 1991, habiéndose tramitado desde entonces veinticuatro expedientes de modificación puntual, de las que veintiuna resultaron definitivamente aprobadas y tres se encuentran en tramitación.

Las Normas Urbanísticas Regionales actúan complementariamente en todos aquellos aspectos no regulados o insuficientemente desarrollados por el mismo, y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja ocupa un rango superior en los aspectos referentes a la protección del medio físico.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Tiene el contenido documental que señala el artículo 66 de la L.O.T.U.R. Se compone de:

- a) Memoria Justificativa.
- b) Ordenanzas de Normativa Urbanística.
- c) Fichas de determinaciones específicas para cada tipo de Suelo.
- d) Planos de:
 - * Clasificación de suelo
 - * Calificación de suelo (alineaciones, ordenación, edificios protegidos y gestión).
- e) Catálogo de edificios protegidos y zonas arqueológicas.
- f) Programación.
- g) Estudio económico-financiero.

Se elabora este documento con una cierta intención finalista, como corresponde a todo instrumento de planeamiento, concretada en dos aspectos:

1) Evitar un documento prolijo, con exceso de documentación, que haga difícil su comprensión y aplicación. Aspecto éste que se explicará con mayor rigor al determinar la estructura normativa.

2) Elaborar un documento lo suficientemente avanzado y concreto que permita discernir, claramente y desde el primer momento, los criterios de ordenación integral que se pretende que rijan en el Municipio de Autol, así como las particularidades propuestas para cada una de sus zonas de ordenación. De ese modo, se consigue que los periodos de participación pública

respondan enteramente al mandato legal, al poder los ciudadanos manifestar sus expectativas concretas.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La experiencia práctica ha venido demostrando las consecuencias poco aconsejables que se derivan de la excesiva restricción o constreñimiento de usos y tipologías edificatorias en municipios donde la limitación de medios de la Administración municipal aconsejan un tratamiento más amplio y flexible de la Ordenación territorial.

Por una parte, ello supone que, a pesar de que el Municipio ha de seguirse necesariamente por un instrumento de planeamiento integral, que contemple todo el término municipal como una unidad y enfoque su desarrollo futuro, éste ha de contemplar soluciones económicamente posibles, o el planeamiento jamás se ejecutará. La viabilidad queda supeditada, por tanto, a atender el rendimiento económico que esa ejecución supondrá al propietario tanto más cuando la propia Hacienda municipal no está lo suficientemente dotada para impulsar esa gestión por el sistema de expropiación.

Por otro lado, las actividades agrícolas, en especial el cultivo de champiñón, principal fuente de ingresos del municipio, cuya actividad al contar con una reglamentación, dicho con todos los respetos, obsoleta e incomprensible desde el punto de vista de la legislación urbanística, al mezclar la cotización de la Seguridad Social con el tipo de suelo donde se ubica la empresa (Decreto 3772/72, de 23 de diciembre), se ve obligada en su mayor parte, excepto las grandes industrias, a ubicarse en el Suelo No Urbanizable y las actividades ganaderas que se desarrollan obligan a establecer determinaciones de compatibilidad de usos, con el fin de localizar suelo no sólo para el establecimiento y desarrollo de las propias actividades, sino para la guarda de productos y aperos, que tradicionalmente se han situado en el mismo edificio de vivienda. Así pues, se ha intentado compatibilizar los usos hasta lo máximo de lo razonable y permitido por las normas de habitabilidad e higiene. Se prevén condiciones para que puedan ubicarse almacenes agrícolas e industriales, bodegas, pajares, champiñoneras o ganado.

Actualmente existe en el municipio una demanda de viviendas de primera o segunda residencia de tipo unifamiliar por lo que se han previsto zonas específicas para ello.

En otro orden de cosas, ya se ha expuesto que el Excmo. Ayuntamiento de Autol, desde la Aprobación Definitiva del vigente planeamiento en el año 1991, ha tramitado veinticuatro modificaciones, habiéndose aprobado definitivamente veintiuna. En la actualidad, el número de modificaciones hubiera sido aún mayor, si no se hubiera solicitado a los administrados que esperasen a la redacción del Documento de Aprobación Inicial de la Revisión de las NN.SS. vigentes.

Ya se ha mencionado la excesiva complejidad y determinismo del documento vigente, a lo que hay que anotar la imprecisión, inexactitud y deficiencias de la base cartográfica sobre el que está redactado, esto último no imputable a los redactores, por cuanto en aquella época la cartografía era en general en toda La Rioja muy deficiente.

Hay que señalar que no se han cumplido las determinaciones, a título ejemplificativo, no se han obtenido zonas verdes, no se ha desarrollado el Suelo Urbanizable, no se han abierto calles previstas, etc..., aconsejando contemplar soluciones más acordes con la demanda de la población y económicamente posibles.

Hay que tener en cuenta, así mismo, que la inadaptación a la legislación vigente aprobada hace que se haga un nuevo planteamiento normativo con visión de futuro hacia la legislación urbanística autonómica.

En este orden de cosas, y considerando la necesidad de proporcionar una ordenación y regulación de carácter integral clasificando el Suelo en "Suelo Urbano Consolidado", "Suelo Urbano No Consolidado", "Suelo No Urbanizable Genérico", "Suelo No Urbanizable Especial de Protección", "Suelo Urbanizable Delimitado" y "Suelo Urbanizable No Delimitado", siendo la figura de ordenación del territorio el Plan General Municipal, regulado en el artículo 54 y ss. de la L.O.T.U.R., en concordancia con el artículo 53.2 del mismo texto legal.

DIAGNOSTICO Y NECESIDADES

De lo expuesto en la Memoria de Información, se puede deducir:

- El comportamiento demográfico de Autol muestra una tendencia al estancamiento o la recesión moderada desde 1970, con pérdida de un 3,4%. Se trata de un municipio entre 2.000-3.500 habitantes, pero que no acaba de acelerar su desarrollo. Por ello, en principio, no parecería preciso un excesivo aumento de las zonas de uso residencial a corto plazo, al menos en previsión de primeras residencias de los actuales vecinos. No obstante, cabe prever que continuará la demanda existente de suelo para nuevas viviendas de población que se desplaza de las viejas construcciones del casco hacia otras zonas, por generalización nuevas tendencias de uso residencial, fenómeno que se viene produciendo en muchos municipios que tienen un crecimiento poblacional que se aproxima al 0. Habrá que prever esa demanda de suelo para que no se ponga en peligro el equilibrio estructural de Autol, ni se produzcan situaciones anómalas o ilegales.

-Existencia de casco urbano tradicional, muy consolidado, con interés morfológico, de calles estrechas, donde predomina el uso residencial y las tipologías tradicionales. En la zona baja, junto a la carretera y el río se encuentran las construcciones más recientes con mezcla de usos y variedad tipológica.

- La demanda actual de solares residenciales se produce en las zonas bajas, próximas al río y a la carretera. Por la propia topografía del enclave tiene una tendencia a crecer linealmente paralelo al río y a la carretera.

- Conveniencia de recuperación de áreas degradadas por la acción urbana.

- Existencia de una cierta mezcla de usos residenciales e industriales que, dadas las características de este núcleo, convendría delimitar más sus localizaciones.

- Existencia de un legado histórico.

- Escasez de Patrimonio Municipal del Suelo, concretándose éste en pequeñas propiedades, en ocasiones inedificables.

- Gran riqueza agropecuaria y una actividad industrial diversificada, por lo que parece necesario prever el uso de naves o almacenes para estas finalidades. El sector servicios es importante, pudiendo abastecerse la población de cualquier producto en el propio núcleo urbano.

- Necesidad de regular y ordenar las zonas de bodegas, pajares, naves para cultivo del champiñón e industrias.

- Necesidad de ordenación y adecuación normativa de las zonas de la ribera del río Cidacos.

- Ordenación del Suelo No Urbanizable, con adecuación al P.E.P.M.A.N.R., y protección del mismo, pero contemplando las necesidades productivas y constructivas en este tipo de suelo que la economía de Autol está demandando.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO. CRITERIOS GENERALES

Son consecuencia de la problemática territorial, de la necesidad de dotar de un instrumento eficaz de planeamiento al Municipio y de las expectativas de desarrollo actuales.

Se pueden, en esquema, definir los siguientes aspectos:

- Clasificar el suelo de acuerdo con las necesidades globales del municipio y específicas de cada núcleo, expresadas por el propio Ayuntamiento y por particulares que han ido presentando solicitudes de modificación de la clasificación actual.
- Se contempla una ampliación del "Suelo Urbano", con el objeto de completar tramas ya existentes, así como de reconocer el innegable derecho a ser suelo urbano de aquellas parcelas que cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 8 de la Ley 10/98, de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- Ordenar y regular los cascos consolidados, respetando sus morfologías y tipologías características, dotándolos de una normativa clara, tanto en la regulación de usos, como en las condiciones de implantación y edificación, de forma que, cuando se realicen nuevas construcciones o se sustituyan las existentes, se vayan configurando zonas, ordenadas y racionales, mejorando con ello la calidad de vida de sus habitantes. Si bien se respetan genéricamente las directrices de las Normas vigentes, se especificarán de una manera clara y concreta las alturas, ocupaciones y edificabilidades permitidas, ordenando aquellas zonas que aun contando con la clasificación de Suelo Urbano carecen de la definición que le es propia.
- Posibilitar, cuando proceda, la transformación de las zonas en tipologías acordes con sus relaciones espaciales, determinando viales, alturas y tipologías edificatorias, intentando que el crecimiento que puedan experimentar las zonas urbanas de este Municipio se adapten a las características de los existentes, a la topografía de la zona y se conecten las infraestructuras. En concordancia con lo expuesto, se ha pretendido dar opción a una mayor libertad edificatoria, dentro de la coherencia de la propia morfología. Este Municipio se desarrollará tanto mediante actuaciones individualizadas como mediante Unidades de Ejecución, ya que existen problemas de imposible resolución, si no es mediante el trazado de estas Unidades de Ejecución, en evitación de seguras desigualdades en la distribución de cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento.
- Lo expuesto en los dos párrafos precedentes, permitirá el desarrollo y gestión del planeamiento de una manera más dinámica, sin tener que recurrir a otras figuras de

planeamiento que posibilitan llevar a la práctica la idea concebida por los promotores, al tener previsto utilizar unos parámetros muy concretos.

- Proteger y posibilitar el mantenimiento de zonas libres de edificación, respetando al menos los estándares legalmente establecidos. En este sentido, se ha variado la calificación de zonas verdes delimitadas en el planeamiento anterior, pero que no cumplían esta función en la realidad. Por contra, se establecen otras nuevas, para lo que se ha tenido en cuenta la viabilidad de obtención de las mismas.
- Proteger los inmuebles de valor artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico y aquellas áreas de valor visual y ambiental, evitando caer en una generalización que impediría una eficaz tutela sobre los elementos que efectivamente poseen un singular valor cultural.

En este punto, es necesario poner de manifiesto la obligación que tienen los particulares de mantener en buen estado sus edificios, porque, declarada la ruina de una construcción, es obligación del particular demolerla, para procurar la seguridad y el ornato del Municipio, excepto en el supuesto de que sea declarada de interés cultural o catalogada, en cuyo supuesto será de aplicación lo dispuesto en el Título II de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

El criterio seguido es proteger únicamente aquellas construcciones y elementos arquitectónicos o escultóricos que pueden y deben ser objeto de una especial consideración cultural por cuanto constituyen, en mayor o menor medida, objetos arquitectónicos de especial valor o testimonios informativos o conmemorativos del pasado.

- Conseguir una adecuada relación entre lo que debe ser el aprovechamiento agrícola relacionado o vinculado al Suelo No Urbanizable, que constituye la base fundamental de la economía de este Municipio, así como un preciado valor ambiental, con la protección de otros elementos naturales de valor. Se establecen así varias categorías de este tipo de suelo, protegiendo el paisaje, las riberas, los recursos naturales, etc., concretándose en zonas de protección y espacios de catálogo definidos en el P.E.P.M.A.N.R., considerando este Equipo Redactor la responsabilidad que el planeamiento ostenta en relación al mantenimiento de unas constantes vitales del entorno ambiental, así como a la prevención de futuros desarrollos que puedan producir un efecto agresor, más difícil de corregir.
- Proteger los yacimientos arqueológicos existentes.
- Establecer un marco normativo municipal, regulando, no sólo usos y aprovechamientos, sino los mecanismos de gestión de suelo, procurando para ello no crear una normativa rígida, sino flexible, de forma que las actuaciones previstas sean económicamente viables, **habida cuenta de las escasas plusvalías y capacidad especulativa de suelo que se produce en los pequeños municipios de estas características.**

Para ello, se aplicarán los siguientes criterios específicos:

DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO: Se determina el Suelo Urbano, en aplicación del artículo 8 y siguientes de la Ley 10/98, de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

SUELO NO URBANIZABLE: Se determina en aplicación del artículo 12 y siguientes de la L.O.T.U.R.

El Suelo No Urbanizable comprende las categorías de Genérico y Especial de Protección, recogándose en estos últimos los siguientes espacios de catálogo del P.E.P.M.A.N.R.:

- Cortados de Quel-Autol (PG-8).
- Huertas del Cidacos (HT-9).
- Sierra de Yerga (SS-3).
- Grandes Espacios de Montaña Mediterránea (MM-2), coincidente en el término municipal con la Sierra de Yerga.

Estos espacios se han recogido teniendo en cuenta los límites indicados en el P.E.P.M.A.N.R., así como los reajustes de los mismos de conformidad con lo señalado en el artículo 6 del citado Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Así mismo, se recogen otros Suelos de Especial Protección, como pueden ser a las vías de comunicación, a las vías pecuarias, a la vía verde, a las riberas y márgenes, a los lugares históricos o artísticos, a las masas arbóreas y otros.

Por otro lado se recogen dadas las características de las edificaciones existentes, áreas especiales de champiñoneras, áreas especiales de actividades agropecuarias e industriales agrarias, etc.

SUELO URBANIZABLE: Constituye Suelo Urbanizable el resto del suelo del término municipal, de conformidad con lo indicado en el artículo 22 y siguientes de la L.O.T.U.R., constituyéndose en dos categorías: Delimitado y No Delimitado.

DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

El número de habitantes de derecho, a efectos de la cuantificación de espacios libres y zonas verdes es, en estos momentos, de 3.417 personas, estando la población en recesión; no obstante, se ha tenido en cuenta el aumento de población que, con carácter estacional, suele residir en Autol en periodos vacacionales y fines de semana, con el fin de comprobar si era necesario aumentar los espacios libres existentes, observándose que no, pues ya se cubrían los estándares fijados.

La superficie prevista supera el estándar mínimo fijado por la legislación vigente al tener una superficie de 39.832,02 m² aproximadamente. Todo ello sin perjuicio de las dotaciones de zonas libres que se conseguirán en la gestión del Suelo Urbanizable.

DE LAS CESIONES. PATRIMONIO PUBLICO

En Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por sus propietarios será del 100%, en virtud de lo señalado en el artículo 11 de la L.O.T.U.R.

En Suelo Urbano No Consolidado se estará a lo señalado en las correspondientes fichas de las Unidades de Ejecución.

Para el suelo que, por efecto de la presente redacción, sea clasificado como Suelo Urbanizable, de forma que se consiga generar Patrimonio Municipal del Suelo, que deberá destinarse a viviendas protegidas u otros fines de interés social y en aplicación del artículo 24 de la L.O.T.U.R., se establece el 10% del aprovechamiento del Sector, **ya urbanizado**.

DE LAS DOTACIONES

Se han respetado las dotaciones existentes así como la mayoría de los suelos calificados para este fin, cuya superficie se estima suficiente para satisfacer las necesidades del municipio y poder subsanar las posibles deficiencias que se vayan detectado. No obstante, se ha visto necesario recalificar algunos terrenos para ubicar o trasladar ciertas dotaciones que han quedado obsoletas o cambiar el uso de ellas.

DE LAS EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Se detallan en los planos del presente documento y en el Catálogo.

Se establece la protección de edificaciones y otros elementos inmuebles, por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico.

Las actuaciones en los bienes inmuebles incoados Bien de Interés Cultural y sus entornos se someterán a la consideración preceptiva de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Gobierno de La Rioja. En el resto de los inmuebles protegidos, se someterán a las condiciones establecidas en las correspondientes fichas y al informe de los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda realizar las consultas que estime oportunas a la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico como organismo tutelar del Patrimonio Histórico en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

DEL SISTEMA NORMATIVO

El marco legal, tanto de obligado cumplimiento, como recomendado, existente a escala regional y nacional, hace que, en la redacción de cualquier proyecto, se deba cumplimentar una extensa normativa, por lo que las "Normas Urbanísticas Reguladoras" del presente proyecto se remiten, en numerosas ocasiones, a otros textos, como son: el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.), las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.) y otras de carácter global o sectorial.

Por otra parte, se ha procurado no incorporar textualmente aspectos extrapolados de esas normativas, sino hacer referencia a su articulado, ya que, **de modificarse cualquiera de ellas**, se producirían efectos inmediatos en el Plan General Municipal de Autol que, de esta forma, no vendrán obligadas a una adaptación al no producirse discordancia entre normas.

DE LA GESTIÓN

SUELO URBANO

Se ha considerado necesaria la delimitación desde este instrumento de planeamiento, de algunas Unidades de Ejecución, por cuanto es previsible que el desarrollo de las determinaciones de este Planeamiento vaya a conllevar agravios comparativos o situaciones de desigualdad, por lo que será necesario proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios, que es el fin de la delimitación de una Unidad de Ejecución; no obstante, **el Ayuntamiento puede, en cualquier momento, modificar las existentes o delimitar otras nuevas.**

SUELO URBANIZABLE

Los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado se regulan en el capítulo al efecto de estas Normas, determinando el modelo de gestión, así como los aprovechamientos y la cuantificación de las cesiones obligatorias.

Se facilita la gestión por fases, favoreciendo la sectorización, consiguiendo una mayor agilidad en la gestión del suelo.

Así se consigue dar cumplida respuesta al mandato legal de reparto de cargas y beneficios en la ejecución del Planeamiento, sin dificultar, por ello, la gestión del suelo.

En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado el Planeamiento se actuará igual que en el Suelo Urbanizable Delimitado, si bien se señalará:

1º.- Criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a la magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

2º.- Previsión de dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del mismo.

3º.- Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se regula extensamente y en diferentes categorías, con una clara voluntad protectora del entorno y, a la vez, favorecedora de la explotación de los recursos naturales. Se adecua, asimismo, a las Normas sectoriales (Carreteras, Aguas, Patrimonio Histórico, Vías Pecuarias) y al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, protegiéndose aquellos elementos naturales de interés.

El Suelo No Urbanizable Genérico sin protección específica es aquel que por situación y orografía debe considerarse como tal, al no ser adecuado para el desarrollo urbano.

Este suelo procede del Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable de Protección de laderas de las NN.SS. que ahora se revisan, lo que los costes serían desproporcionados respecto a los aprovechamientos urbanísticos de conformidad con lo señalado en el artículo 12.3 de la L.O.T.U.R.

FINAL

Esta es la Memoria que se redacta a los efectos de tramitación de la fase de Texto Refundido de la Revisión de las NN.SS. de Planeamiento del Municipio de Autol (Plan General Municipal).

Logroño, 31 de Diciembre de 1998

LOS ARQUITECTOS,

José Ignacio DE CABO PASCUAL

Esperanza RABANAQUE MALLÉN

EL INGENIERO INDUSTRIAL,

Pedro José ZORZANO SANTAMARÍA

LOS ABOGADOS,

Nuria HERRANZ PASCUAL

M^a José NESTARES EGUIZÁBAL

NORMAS URBANÍSTICAS
REGULADORAS
DISPOSICIONES GENERALES

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

NATURALEZA DE ESTA DISPOSICIÓN REGLAMENTARIA, SU APLICACIÓN Y EFICACIA.

ARTICULO 1 - Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa complementaria.

La presente normativa tiene carácter de Plan General Municipal, de conformidad con lo señalado en el artículo 53.2, 54 y siguientes de la L.O.T.U.R., así como lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento en todo aquello que no contradiga a la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja o desarrollo reglamentario que se apruebe.

En todo aquello que no se recoja en las presentes Normas Urbanísticas Regulatoras, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.), de forma complementaria, y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.).

ARTICULO 2 - Vigencia.

La vigencia de este Plan General Municipal es indefinida, entrando en vigor al día siguiente de su íntegra publicación en el B.O.R.

ARTICULO 3 - Revisión y modificación.

El presente Plan General Municipal será objeto de revisión cuando no pueda responder, cualitativa o cuantitativamente, a los criterios generales y objetivos que rigen la redacción actual.

Cualquier otra circunstancia parcial tendrá la consideración de Modificación.

En cuanto a su revisión, modificación general o modificaciones puntuales, se estará a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título IV de la L.O.T.U.R.

Se requerirán mayores espacios libres de dominio y uso público según lo establecido por el artículo 102.2 de la L.O.T.U.R., cuando se tendiera a incrementar la densidad de población, **requiriéndose una proporción de 5 m² por habitante.**

ARTICULO 4 - Efectos.

Será de obligado cumplimiento para la Administración y los particulares.

ARTICULO 5 - Contenido Documental.

Los documentos que componen el presente Plan General Municipal son:

- A) Memoria
- B) Normativa y fichas de áreas de ordenación y gestión
- C) Catálogo de edificios protegidos y zonas arqueológicas
- D) Documentación gráfica
- E) Programa de actuación
- F) Estudio económico y financiero

Criterio interpretativo: En caso de discrepancia entre los documentos que conforman las presentes Normas Subsidiarias, prevalecerán los gráficos sobre cualquier otro, y la Normativa con fichas de áreas de ordenación, sobre la Memoria.

ARTICULO 6 - Régimen Jurídico.

En lo no regulado expresamente en la presente Normativa, se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja (N.U.R., en citas posteriores de este Documento).

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE USO

ARTICULO 7 - Conceptos.

- A) Se considera Uso Característico el dominante en cada zona de ordenación.
- B) Se considera Uso Compatible aquél que puede coexistir con el característico.
- C) Se considera Uso Complementario aquél que puede coexistir con el característico y que debe, obligatoriamente, ubicarse en las zonas previstas al efecto en los planos de ordenación o indicadas en Fichas.
- D) Se considera Uso Prohibido aquél que no puede coexistir con el característico.

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

ARTICULO 8 - Definiciones.

- A) **Uso Residencial:** Conceptualmente, es el que se vincula al suelo destinado a la edificación de **viviendas** en cualquiera de sus tipologías, así como a la de residencias, albergues y establecimientos hoteleros.
 - A.1 Residencial genérico: Edificio plurifamiliar, o de residencia colectiva.
 - A.2 Residencial de densidad media: Vivienda en edificio unifamiliar agrupado (pareado, adosado, en hilera, etc.).
 - A.3 Residencial de densidad baja: Vivienda en edificio unifamiliar aislado.
- B) **Uso industrial y de almacenaje:** Conceptualmente, es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la **actividad productiva**, estableciéndose las siguientes categorías:
 - B.1 Talleres domésticos o artesanales en cualquier ubicación. **Las bodegas familiares, de uso propio o industrial, se consideran dentro de este uso.**
 - B.2 Talleres o almacenes de servicio, en planta baja.
 - B.3 Talleres o almacenes de servicio, en edificio exclusivo.
 - B.4 Industrias menores de manipulación, y primera transformación de productos agrarios.
 - B.5 Bodegas.
 - B.6 Otras industrias.

La clasificación de las industrias de los puntos B.1., B.2., B.3. y B.4, se regulará, excepto en cuanto a la altura, según lo dispuesto en los apartados 1. a), b), c) y d) del artículo 13 de las N.U.R. El punto B.6. comprenderá cualquier industria no comprendida en los apartados anteriores.

C) Uso comercial y de oficina: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la actividad profesional y comercial. Se establecen las siguientes categorías:

C.1 Locales comerciales.

C.2 Oficinas y despachos profesionales.

C.3 Edificio comercial.

D) Uso público, institucional y dotacional: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de equipamientos y dotaciones de carácter público o privado. Se establecen las siguientes categorías:

D.1 Administrativo.

D.2 Religioso.

D.3 Sanitario - Asistencial.

D.4 Cultural - Docente.

D.5 Recreativo y de espectáculos.

D.6 Deportivo.

D.7 Servicios.

D.8 Polivalente.

E) Uso agropecuario: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la actividad agraria y ganadera. Se establecen las siguientes categorías:

E.1 Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola ("casillas").

E.2 Cerramiento de fincas.

E.3 Invernaderos.

E.4 Establos, residencias y criaderos de animales.

E.5 Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

E.6 Cría de especies piscícolas.

E.7 Naves para el cultivo de champiñón y similares.

- E.8** Viviendas directamente vinculadas a los usos agrarios.
- E.9** Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.
- E.10** Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones.

F) Otros usos: Se incluyen en este concepto las siguientes categorías:

- F.1** Actividades relacionadas con las infraestructuras.
- F.2** Actividades lúdicas y culturales en Suelo No Urbanizable.
- F.3** Actividades relacionadas con la defensa del medio natural.
- F.4** Actividades extractivas.
- F.5** Vertederos.
- F.6** Actividades de utilidad pública.

CAPITULO III

DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LAS CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y EDIFICATORIAS

ARTICULO 9 - Parámetros. Definición.

Alineación:

Es la línea marcada por el planeamiento determinando la separación de las parcelas de los espacios libres, de dominio público o privado.

Chaflán:

En la documentación gráfica se señalan los que se deben respetar. Tienen el carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público, a todos los efectos. **En los chaflanes de longitud igual o menor a tres (3) metros, se permitirá que los planos de vuelos se prolonguen hasta encontrarse en una esquina; para el resto de los casos no podrá volarse en prolongación, debiéndose producir un plano de vuelo adicional, paralelo al chaflán.**

Altura de la edificación:

Es la distancia desde la rasante al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio, considerando dicho plano horizontal en la intersección del plano de apoyo del material de cobertura con el de fachada. En todos los casos, la altura nunca podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno, salvo que en planos o fichas se señale otra cosa.

Edificio exclusivo:

Es aquel en que se desarrolla un único uso.

Densidad:

Es la relación entre el número de viviendas de una zona o sector respecto de su superficie. Se expresa en viviendas por hectáreas (Viv/Ha).

Edificabilidad:

Es la relación entre la superficie de techo máximo edificable respecto de la superficie total de una parcela, expresadas, ambas, en metros cuadrados. Igualmente, puede establecerse mediante parámetro que relacione el volumen máximo edificable respecto de la superficie de parcela. La edificación bajo rasante o que no supere un metro sobre rasante no computará como edificabilidad. Tampoco computarán como edificabilidad los bajo-cubiertas dedicados a trasteros o instalaciones técnicas del edificio, ni aquel uso que expresamente se indique en la Ficha correspondiente.

La edificabilidad se medirá de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2114/1968, de 24 de Julio.

Edificación existente (E.E.):

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento, sin interés arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, y que no se encuentra en situación de Fuera de Ordenación, señalado como tal en planos. **Los edificios que se indican expresamente en la Documentación Gráfica, podrán sustituirse por otro de igual altura, con las condiciones establecidas en las presentes Normas.**

Edificio Fuera de Ordenación:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 99 de la L.O.T.U.R. y Disposiciones Transitorias recogidas en la Normativa Urbanística para cada clase de suelo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de dicho artículo.

Elemento protegido:

Elemento existente anterior a la redacción de este planeamiento que, por su valor arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener o recuperar.

Fondo edificable:

Es la distancia susceptible de edificación, desde la alineación marcada por el planeamiento. **Salvo que se defina lo contrario, se entenderá el parámetro definido para toda la edificación sobre rasante.**

Línea de fachada:

Es la intersección del plano de cierre de la edificación, excluidos vuelos, con el suelo.

Ocupación:

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, **incluso la edificación**

subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos. Se define mediante porcentaje respecto de la superficie de cada parcela.

Parcela:

Es la unidad de suelo susceptible de ser edificado.

Rasante:

La constituye el nivel del acerado, o calzada en su defecto, en la alineación, representada por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal.

En Suelo No Urbanizable, la rasante la marcará el perfil natural del terreno.

En espacio verde o libre privado, la rasante será la señalada en la documentación gráfica.

Resto de parcela:

Es la superficie de parcela no susceptible de ocupación por la edificación principal y destinada, en su caso, a Usos Complementarios.

Retranqueo:

Es la distancia mínima a la que debe quedar **cualquier punto de la edificación** (vuelos, cubierta, porches, escaleras, etc.), desde los límites de la parcela, excepto sótanos o semisótanos.

Semisótano:

Se entiende por tal aquel volumen que, construido en parte bajo rasante, no supera en su techo la altura de un metro respecto de la rasante.

Sótano:

Se entiende por tal aquel volumen edificado, en su totalidad, bajo rasante.

Solar:

Es la superficie de Suelo Urbano **apta para la edificación, que cuenta con definición de alineaciones y rasantes, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir y cuando fuese preciso se haya efectuado el reparto de cargas de la urbanización.**

Volumen existente (V.E.):

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento, y en el que, a juicio del Equipo Redactor, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumen actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter, esté o no catalogado por algún organismo oficial. **Los edificios que se indican expresamente**

en la Documentación Gráfica, y no se encuentran catalogados, podrán sustituirse por otro de idéntica volumetría.

ARTICULO 10 - Altura de la edificación.

Las alturas máxima y mínima de cualquier edificación serán las determinadas para cada caso en la Ficha correspondiente o Documentación Gráfica, y según lo especificado en el artículo 12 de estas Normas.

ARTICULO 11 - Altura de plantas.

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

Nombre de planta	Sótano y Semisótano	2,20 m.
	Planta Baja	2,50 m.
	Plantas alzadas	2,50 m.

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

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

En edificios calificados como Volumen Existente (VE), se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

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

ARTICULO 12 - Medición de alturas.

- A efectos de cómputo de plantas, cuando se señalen, se incluyen, en todo caso, la planta baja y alzadas, y semisótanos que sobresalgan más de un metro respecto de la rasante.
- La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno, al plano horizontal de arranque de la cubierta del edificio, considerando dicho plano horizontal en la intersección del plano de apoyo del material de cobertura con el de fachada; y la rasante en el punto medio de la fachada.

- **En calles en pendiente, se podrá escalonar la edificación no pudiéndose dividir su longitud de fachada en tramos inferiores a la longitud mínima de fachada, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo.**
- En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja hasta tres metros por encima de la altura máxima en la alineación de la vía más alta.

Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir los elementos especificados en el artículo 13 de estas normas.

- Con carácter general, la altura máxima permitida será el resultado de la aplicación de las siguientes especificaciones:
 - **Edificación con fachada a una sola calle o vía pública:**

La altura máxima, según lo expresado anteriormente, será la señalada la Documentación Gráfica.
 - **Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas:**

La altura máxima será la señalada en la Documentación Gráfica para cada vía pública, aplicando lo señalado en el párrafo cuarto de este artículo.
 - **Edificación con fachada a dos vías públicas que forma esquina respecto a ellas:**

Se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, siendo ésta la de rasante inferior, y aplicando la altura máxima señalada en la Documentación Gráfica.
 - **Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forma dos o más esquinas respecto a ellas:**
 - a) Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso, según lo expuesto en los párrafos anteriores.
 - b) Cuando se señale expresamente en la Documentación Gráfica la altura máxima en sólo una de las vías públicas, significará que la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la correspondiente parcela o solar, única y exclusivamente, alcanzando, en el resto de las calles la altura que corresponda.

ARTICULO 13 - Construcciones por encima de la altura máxima.

Sólo podrá construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio y conductos de ventilación o chimeneas.

ARTICULO 14 - Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CPI 96 de "Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios".

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con huecos situados en el plano de cubierta que tengan una superficie acristalada que sea, como mínimo, $\frac{1}{2}$ de la superficie de la caja de escalera. En este caso, un hueco en el que sea inscribible un círculo de 1,10 metros, quedará libre en toda su altura. La altura máxima entre el suelo de la planta más baja a la que sirve y la parte superior del hueco de iluminación de la linterna, será de 13 metros. No obstante, se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de julio de 1998 de la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las ordenanzas que determinan las condiciones mínimas que han de cumplirse en la vivienda a los efectos de habitabilidad.

ARTICULO 15 - Cubiertas.

Las cubiertas serán, con carácter general, inclinadas; excepto en las zonas que expresamente sean reguladas en la ficha correspondiente.

La pendiente máxima admisible será, con carácter general, del 70 %, salvo zonas que sean objeto de ordenanzas específicas. Se deberá cumplir, asimismo, la altura máxima de cumbrera, la cual no sobrepasará los 4'5 m. desde la altura máxima de la edificación.

ARTICULO 16 - Condiciones higiénico-sanitarias.

1. **Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a espacios públicos o abiertos.**
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.
4. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiendo que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.
5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

6. En las cocinas, será obligatoria la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.
7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.
8. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
9. Se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de julio de 1998 de la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las ordenanzas que determinan las condiciones mínimas que han de cumplirse en la vivienda a los efectos de habitabilidad.

ARTICULO 17 - Condiciones de accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en el D. de la C.A. de La Rioja 38/1988, sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas y posteriores correcciones.

ARTICULO 18 - Condiciones previstas en el Reglamento M.I.N.P.

En todas las actividades previstas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P., se estará a lo dispuesto en el mismo.

ARTICULO 19 - Condiciones estéticas.

- Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo.
- La composición de los edificios será libre.
- Las fachadas deberán corresponder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar dicha composición.
- 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 el de todas las fachadas, incluidas medianeras. Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. Se considera paramento exterior todo aquél que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.
- **Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, excepto en naves agrícolas o industriales, en cuyo caso, deberán ser de color similar al de la teja tradicional. Asimismo se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises y en general todas aquellas cuyo color difiera del de la teja tradicional.**

- **Se prohíben los ladrillos a cara vista vitrificados o manchados artificialmente en el casco antiguo**, y todos aquellos elementos o materiales que puedan suponer un impacto negativo para el entorno.
- Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.
- La colocación de conductos y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.
- Toda modificación de fachadas existentes deberá responder a un proyecto unitario y evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de la misma.

ARTICULO 20 - Edificaciones existentes.

a) Edificios protegidos:

En los planos de Ordenación, se señalan edificaciones que, por su valor intrínseco o ambiental, estarán sometidas a una especial protección y a una regulación de las actuaciones que, en ellas, se puedan realizar. Se incluyen en el documento Catálogo de Edificios Protegidos y Zonas Arqueológicas.

Las actuaciones en los bienes inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural y sus entornos, delimitados en la propia declaración o en su defecto en este planeamiento, se someterán a la consideración preceptiva y vinculante de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Gobierno de La Rioja. En el resto de los inmuebles protegidos, se someterán a las condiciones establecidas en las correspondientes fichas y al informe de los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda realizar las consultas que estime oportunas a la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico como organismo tutelar del Patrimonio Histórico en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

b) Edificios no protegidos:

Los edificios no protegidos, definidos como Edificación Existente (E.E.) en este planeamiento, en caso de derribo, se podrán sustituir por otros, **con la misma altura de cornisa y las condiciones de estas Ordenanzas.**

En cuanto a Edificios no protegidos, definidos como Volumen Existente (V.E.) en este planeamiento, en caso de derribo, se podrá sustituir por otro, **conservando exactamente su volumetría.**

c) Edificios Fuera de Ordenación:

Aquellas edificaciones existentes en el término municipal de Autol, que a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal resulten disconformes con el mismo **por no ajustarse el uso, la situación de las edificaciones, el volumen o edificabilidad, la ocupación, la altura y la parcelación a la presente Normativa Urbanística así como a las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.), que complementan a aquella en los citados parámetros, serán considerados Fuera de Ordenación.**

SUELO
URBANO

TITULO II

SUELO URBANO

CAPITULO I

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

ARTICULO 21 - Concepto.

Constituye el Suelo Urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 8 de la L.O.T.U.R.

En los terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico ha sido adquirido con la aprobación definitiva del Planeamiento General Municipal. El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de ocho años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento. (artículo 11 de la L.O.T.U.R.). Esta categoría de suelo urbano será "Consolidado".

Para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, los plazos se indican en el apartado correspondiente, perteneciendo a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado y excepcionalmente en Suelo Urbano Consolidado.

Para los terrenos no incluidos actualmente en Unidades de Ejecución, pero que queden incluidos en las futuras que el Ayuntamiento de Autol pueda delimitar, los plazos se indicarán en la correspondiente delimitación.

ARTICULO 22 - Usos del suelo.

El uso característico mayoritario del Suelo Urbano es el Residencial, siendo de aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de estas Normas y lo especificado para cada zona de ordenación en la Ficha correspondiente.

ARTICULO 23 - Parcela mínima edificable.

Para ser edificable una parcela en Suelo Urbano, deberá reunir las siguientes condiciones:

- a) Cumplir la condición de solar, según lo dispuesto en el artículo 9 de estas Normas Urbanísticas y artículo 10 de la L.O.T.U.R.

Cuando se solicite licencia de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes que se refieran a fincas que no tengan la condición de solar según los artículos citados en el párrafo anterior, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión en lo relativo a garantía de ejecución simultánea de la urbanización durante el plazo de construcción del edificio.

Deberá presentarse junto con la solicitud de licencia, justificante de haber depositado la fianza correspondiente a las obras de urbanización que, **en ningún caso, será inferior al 150 % del importe estimado de las mismas. Mientras la fianza no sea depositada y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada, no interrumpiéndose los plazos señalados al efecto en el artículo 21.**

- b) Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 m.

La anterior distancia, se deberá cumplir, como mínimo, en los ocho primeros metros del fondo edificable.

- c) Superficie mínima: 60 m².

Quedan exceptuadas de las condiciones b), y c) las parcelas entre edificios colindantes ya construidos, y los edificios señalados con Volumen Existente (V.E.) y Edificación Existente (E.E.).

Se cumplirán, asimismo, los requisitos de parcela previstos en las fichas para cada zona de ordenación.

Para el otorgamiento de Licencia Urbanística, deberá acreditarse, en su caso, el cumplimiento del artículo 33 de las Ordenanzas.

ARTICULO 24 - Condiciones de edificación.

Sin perjuicio de lo previsto en los artículos siguientes, serán de aplicación las Disposiciones Generales de la presente normativa y las especificaciones de cada zona y uso.

ARTICULO 25 - Vuelos.

Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, salvo que en Fichas se señalen algunas restricciones, tan sólo a partir de la planta primera. Su regulación es como sigue:

- a) **No se permitirán vuelos en calles menores de 8 m. de anchura o en tramos de calles cuya anchura sea inferior a dicha longitud.** Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m. Se exceptúan los existentes en edificios catalogados como Volumen Existente (V.E.).
- b) Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle y su dimensión máxima no superará 1,00 m. de profundidad. Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,50 m., excepto en el casco antiguo que será de 3,00 m. Para cuerpos cerrados o miradores, regirá la misma normativa que en el caso de vuelos abiertos, **pero su longitud nunca será superior a 3/4 de la longitud de la fachada.**
- c) Todo cuerpo volado quedará separado de las medianeras una longitud igual a su vuelo y, como mínimo, 0,60 m., **no permitiéndose a 45°.**

- d) El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 30 cm. el vuelo máximo autorizado.
- e) Los vuelos a patios abiertos o cerrados deberán respetar las dimensiones exigidas en el artículo 26.

25.01. Marquesinas

No se permiten en edificaciones señaladas como Volumen Existente (V.E.).

- Vuelo máximo.....80 cm.
- Altura mínima desde rasante..... 3 m.
- Canto máximo, incluidos materiales de formación de pendiente, impermeabilización y remate.....12 cm.
- Son incompatibles otros vuelos en planta primera en la proyección vertical de la marquesina y 60 cm. más a cada lado.

25.02. Toldos

Se admiten, con carácter general en plantas bajas y alzadas salvo en edificios señalados como Volumen Existente (V.E.) y en las plantas bajas con soportales.

- En plantas bajas no sobrepasarán 0,80 m. o el 50% del ancho de la acera. En ningún caso, el extremo exterior del elemento desarrollado se situará por debajo de los 2,20 m.

ARTICULO 26 - Patios.

No se consideran como tales aquellos retranqueos cuya abertura mínima sean 2 metros y la profundidad máxima 3 metros, en plantas alzadas que hagan de terrazas. Las habitaciones no podrán ventilarse únicamente a través de los laterales del retranqueo.

En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por la altura (H) y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos.

La altura (H) se medirá desde el suelo del forjado en la primera planta a la que ilumina o ventila, hasta la línea de coronación superior de la fábrica. Se computará como planta cualquier construcción realizada por encima de la altura, cuando aparezca en una longitud igual o superior al 50 % del parámetro de coronación del patio. De esta forma:

- En los patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual, o superior, que $H^2/8$. Se fija un mínimo de luces rectas y diámetro de 3 m. lineales, y de 12 m^2 para la superficie, salvo en caso de viviendas unifamiliares de una planta, en las que los mínimos se reducen a 2 m. lineales para luces rectas y diámetro, y a 8 m^2 para la superficie.
- En los patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor

que $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas diámetro y superficie que en el punto anterior.

- En los patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 m. lineales para luces rectas y diámetro, y de 9 m^2 para la superficie.
- Se podrán mancomunar patios interiores o de manzana, de manera que se garanticen las dimensiones mínimas anteriores de los patios resultantes, quedando dicha mancomunidad registrada posteriormente al otorgamiento de la licencia, mediante escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre entre las parcelas colindantes.
- Las particiones de los patios interiores no sobrepasarán los 2 m. de altura y garantizarán las condiciones de luces rectas exigidas en viviendas unifamiliares de una planta.
- El acceso a los patios, para su conservación y limpieza, se realizará a través de los elementos comunes del inmueble o de las dependencias a las que sirve.
- Se permiten elementos volados en patios interiores siempre que no afecten a las dimensiones mínimas exigidas.

ARTICULO 27 - Patios abiertos a fachada.

Se permiten, con las siguientes limitaciones, **siempre que en la correspondiente ficha no se prohíba expresamente:**

- La anchura mínima en fachada será de 3 m.
- La anchura máxima en fachada será de $\frac{1}{2}$ de su longitud.
- La profundidad máxima será de una vez y media la anchura elegida para cada caso según los baremos anteriores.

ARTICULO 28 - Solanas.

Espacio abierto a fachada, ubicado por encima del último forjado horizontal, cubierto y cerrado en sus laterales y en su fondo.

La profundidad de la solana, medida entre línea de cierres laterales, será como máximo la misma que su altura en aquellos.

La abertura mínima de solana por habitación será de 2 m. y la profundidad máxima, en cualquier caso, será de 3 m.

ARTICULO 29 - Retranqueos.

Como norma general, se permiten retranqueos, tanto en planta baja como alzadas, **excepto donde se fije su prohibición expresa en las Fichas de Ordenación.**

ARTICULO 30 - Tendederos.

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.**

ARTICULO 31 - Garajes.

En todo edificio de nueva construcción destinado a usos residenciales, existirán garajes o aparcamientos en el interior del edificio o restos de parcela que admitan este uso complementario. Se exigirá como mínimo una plaza por vivienda o apartamento o una por cada 100 m² construidos de residencia colectiva.

Se entiende como plaza de garaje o aparcamiento, un espacio rectangular de 2,20 X 4,50 m. como mínimo. Este espacio no podrá ser invadido por ningún elemento estructural, constructivo o de instalaciones generales del edificio, que reduzca alguna de las dos dimensiones en más de 15 cm. en un desarrollo máximo de 40 cm.

No podrá existir un número mayor de plazas de garaje que el que resulte de dividir la superficie construida destinada a tal uso por 25, incluidos accesos.

Las calles de circulación interior tendrán una anchura mínima libre estricta de 3 m. Cuando además de circular, se requiera realizar alguna maniobra, la calle tendrá una anchura libre mínima de 4,50 m. En los cambios de dirección se garantizará un radio de giro mínimo de 6 m., medido en el eje de las calles. No se admitirán soluciones de aparcamiento que supongan recorrer marcha atrás más de 20 m.

En todo acceso a garajes existirá un espacio de espera horizontal en el interior de la parcela, con una anchura mínima de 3 m. y un fondo mínimo de 5 m.

Las rampas de acceso a garajes de trazado recto, tendrán una pendiente máxima del 16% y las de trazado curvo tendrán una pendiente máxima del 12 %. El radio de giro y la anchura mínima libre estricta serán los indicados en el párrafo anterior.

La ventilación podrá ser natural o forzada, conforme se regula en las NTE sobre ventilación y extracción de gases y el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

Las condiciones de protección contra incendios y evacuación serán las estipuladas en la NBE-CPI / 96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.

Sólo se permite una planta bajo rasante para el uso de garaje o aparcamiento.

No será exigible este Artículo en los edificios excluidos del cumplimiento del artículo 23 sobre parcela mínima, en los edificios catalogados y en aquellas zonas expresamente determinadas en Fichas.

ARTICULO 32 - Reordenación de Volumen.

En los casos en que, expresamente, se autorice en las Fichas de Ordenación, se podrá reordenar el volumen de edificación previsto, de manera que, desde una perspectiva más próxima y detallada, se obtenga una mayor adecuación de las construcciones a su entorno.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se reordenarán zonas completas, siendo la mínima una manzana completa, es decir el espacio edificable entre espacios libres de uso y dominio público (viales, zonas verdes, parques, etc.).
- b) No disminuirán los espacios libres, que deberán mantener su cohesión y unidad.
- c) No se aumentará el volumen total.
- d) Se podrá edificar hasta tres (3) metros más de altura de lo previsto en la documentación gráfica.

La tramitación será la especificada en la legislación para los Estudios de Detalle.

ARTICULO 33 - Unidades de Ejecución (U.E.).

Se determinan en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Ejecución, incluso en Suelo Urbano Consolidado.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los titulares de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, será el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento en dicha Unidad de Ejecución, cuando nos encontremos excepcionalmente en Suelo Urbano Consolidado y en general en Suelo Urbano No Consolidado.

En las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado será preceptivo destinar el 10% de la capacidad residencial a viviendas de promoción pública.

Por otra parte, y como garantía en el proceso urbanizador, el Ayuntamiento podrá señalar “*de oficio*” Unidades de Ejecución, declarando la innecesariedad de la reparcelación, cuando su único fin sea el de llevar a cabo la urbanización de los viales correspondientes.

En actuaciones con Unidades de Ejecución, en Suelo Urbano No Consolidado e incluso en Suelo Urbano Consolidado, el plazo para la adquisición del derecho urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será, con carácter

general, de seis años desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal (artículo 11 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y legislación urbanística autonómica), salvo que en la Ficha correspondiente señale otro plazo diferente.

El plazo de solicitud de licencia será de seis años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

En las Unidades de Ejecución que puedan delimitarse, las cesiones de aprovechamiento susceptible de apropiación a la Administración, si procede, se efectuarán de conformidad con lo señalado en este Plan General Municipal y en la legislación urbanística vigente en el momento de su desarrollo.

ARTICULO 34 - Condiciones generales de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales, en lo que no contradiga a las presentes Normas e indicaciones que se señalen desde el Excmo. Ayuntamiento, siendo condición imprescindible **la previa consulta por escrito**. El informe de contestación **deberá redactarse antes de un mes desde la consulta y será por escrito**.

ARTICULO 35 - Supuestos de ruina.

La declaración de ruina de los edificios se regulará por el artículo 186 de la L.O.T.U.R., así como reglamentación que le sea de aplicación.

Disposición Transitoria

Las edificaciones que, por la entrada en vigor de la presente Normativa, queden **Fuera de Ordenación** al sobrepasar las condiciones de edificabilidad establecidas (altura, profundidad edificable, ocupación, etc.), podrán ser objeto de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones higiénicas y estéticas, así como de modificación de uso; **pero, en ningún caso, de aumento de volumen**.

Para ello será preceptivo el acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en la legislación vigente para la legalización de dichas obras. Asimismo, será preceptivo acreditar que la edificación no se encuentra en los supuestos a) y b) del punto 2 del artículo 186 de la L.O.T.U.R.

CAPITULO II

REGULACIONES ESPECÍFICAS SEGÚN USOS

ARTICULO 36 - Zonificación.

36.01. - Uso vivienda -

1. Corresponde a los espacios señalados en las fichas de ordenación, en concordancia con las tramas de zonas señaladas en planos.

a) Con el uso Residencial Genérico se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques, en los que el planeamiento opta por una alineación prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima y, según los casos, profundidad edificable o edificabilidad.

Si se produce diferencia de alturas respecto a las edificaciones colindantes, deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes, correspondiendo su ejecución a quien provoque la aparición de la medianera.

b) Con el uso Residencial de Densidad Media se califican parcelas cuya tipología dominante, previsiblemente, será la de bloques de viviendas unifamiliares agrupadas, en las que el planeamiento opta por una definición de edificabilidad, complementada por indicaciones de altura máxima, ocupación, etc.

c) Con el uso Residencial de Densidad Baja se califican parcelas cuya tipología es la de vivienda familiar aislada, regulándose altura máxima, edificabilidad, ocupación, etc.

2. En los usos exclusivos de densidad media y densidad baja o solamente densidad baja, se permite, con carácter general, en sótanos y semisótanos, los aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. No obstante, se permite la extensión de este régimen al subsuelo de partes que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 25 % de la ocupada en planta por el mismo, salvo que en la documentación gráfica se señale otro porcentaje. Sobre rasante, se tolera la construcción de edificaciones auxiliares, con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 3 % de la zona libre de edificación.

3. **En las zonas en las que se permitan los tres usos señalados en el apartado primero, los parámetros edificatorios serán los señalados en planos y fichas de ordenación.**

36.02. - Uso complementario -

■ Cuando sea prolongación de la planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquélla, no pudiendo sobrepasarla, siendo su cubierta resuelta mediante terraza plana transitable.

■ Se permitirá una altura máxima sobre rasante de 4 m., salvo que en fichas de ordenación se haga referencia a otro artículo de las presentes Normas Urbanísticas, o se señale otra altura, bien en fichas o en planos.

Cuando, simultáneamente, se construya entrepiso para dedicar el conjunto de la planta baja a uso de aparcamiento de vehículo, la altura libre mínima, en cualquier punto, será de 2 m.

36.03. - Uso dotacional público -

Las condiciones volumétricas de las parcelas vienen señaladas en los planos y fichas de ordenación, así como la altura de cornisa, retranqueos mínimos, etc. Se podrán admitir, con carácter excepcional, elementos que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que está destinado el edificio, debiéndose aumentar los retranqueos en la misma longitud que la superación realizada de la altura reguladora. Asimismo, con carácter excepcional, si el uso así lo requiriera, podrá aumentarse en cuatro metros la altura máxima permitida. Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas. Independientemente del uso característico dotacional señalado para cada suelo en planos, serán compatibles todos aquellos indicados en la correspondiente Ficha.

Se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución, no superando dicha vivienda los 120 m² útiles.

36.04. - Zonas libres de uso y dominio privado -

Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20 % de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.

Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado.

Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5 % de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

36.05. - Zonas de recreo y expansión. Parques -

En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos, que no rebasen una ocupación del 0,10 % de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m., admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

Para el cómputo de la ocupación, se considerarán aquellas construcciones cerradas, no computando los elementos estructurales o edificaciones abiertas que tengan acceso público de manera permanente.

Aunque en planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal o rodado de emergencia al servicio de la zona verde.

36.06. - Viario público -

Se permiten en ellas, exclusivamente, las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos, cuya utilización, aprovechamiento y disfrute se regirán por lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D.1372/86, de 13 de junio. La determinación o variación de detalle de las características de las vías, podrá realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

36.07. - Uso de Naves Agrícolas y Uso Industrial -

Las condiciones de edificación en el **Suelo Urbano** para estos usos, contemplados en este planeamiento como característicos o compatibles en varias zonas, serán las generales para el Suelo Urbano y las determinadas en las fichas y planos correspondientes, limitadas por las siguientes Normas Específicas:

- **Alineaciones:** Las señaladas en los documentos gráficos. Sobre estas alineaciones se admiten los retranqueos que el desarrollo de la actividad requiera, previa justificación.
- **Altura máxima de cornisa:** Será la señalada en planos o fichas, con carácter general, pudiendo superarse si se justifica que se requiere para el desarrollo de la actividad. Sólo podrán construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio, chimeneas de ventilación y evacuación de gases, silos y elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento.
- **Altura máxima de cumbrera:** Será de 4 m. sobre la altura máxima de cornisa.
- **Cuerpos volados:** Se respetará en todo caso lo señalado en el artículo 25 de la presente Normativa. Se admite un vuelo máximo de 0,80 m sobre la alineación, en una longitud igual o inferior a 1/3 de la de la fachada.
- **Edificabilidad máxima:** 2 m²/m²s.
- **Ocupación máxima de la parcela:** El 100 % de la superficie.
- **Retranqueos mínimos a linderos de parcelas colindantes independientes:** No se fija. No obstante, si éste se efectúan será de 3 m. o bien de 1,50 m., si en este último caso existe mutuo acuerdo entre colindantes, refrendado mediante escritura pública registrada (el 1,50m deberá ser dejado por cada propietario).
- **Superficie mínima de parcela:** No se fija.
- **Cerramiento:** Las parcelas estarán cerradas en todo su perímetro hasta una altura mínima de 1,8 m. y máxima de 2,20 m.
- **Condiciones estéticas**

* Se prohíbe la utilización de fibrocemento en su color natural, como material de recubrimiento exterior, tanto en fachadas como cubiertas.

* Serán exigibles todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones.

■ **Condiciones según actividades:**

* Las edificaciones y sus instalaciones cumplirán la normativa supra municipal específica existente para cada actividad y el **Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas**, en su caso, así como el **Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo**.

* La implantación de actividades industriales recogidas en el **Anexo I, apartado 2 del Título II de la Normativa del Plan Especial de Protección al Medio Ambiente Natural de La Rioja** se regirá por lo dispuesto en el artículo 46 del mismo.

SUELO
NO URBANIZABLE

TITULO III

SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

ORDENANZAS ESPECÍFICAS SEGÚN CATEGORÍAS DE S.N.U.

ARTICULO 37 - Concepto.

Constituyen Suelo No Urbanizable aquellas áreas del término municipal que, por sus características naturales, ambientales, paisajísticas u otras consideraciones semejantes, deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización, de conformidad con lo señalado en el artículo 12 de la L.O.T.U.R. Asimismo se estará a lo indicado en los artículos 16 a 20, ambos inclusive de la L.O.T.U.R., en materia de usos, actividades y tramitación.

ARTICULO 38 - Núcleo de Población.

Se considera que existe riesgo de formación de Núcleo de Población, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 de la L.O.T.U.R. y sin perjuicio de lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, cuando existan más de tres edificaciones destinadas a vivienda y no vinculadas a otros usos principales en un radio de 500 m., o cuando se produzcan parcelaciones en el sentido regulado en el punto C) del artículo 98 de las N.U.R.

ARTICULO 39 - Categorías de Suelo No Urbanizable.

Se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- A) Suelo No Urbanizable Genérico, sin protección específica.
- B) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las masas arbóreas y vegetación singular.
- C) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las laderas.
- D) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías pecuarias.
- E) Suelo No Urbanizable Especial de protección a los lugares históricos o artísticos.
- F) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías de comunicación y vía verde.
- G) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las riberas y márgenes.
- H) Suelo No Urbanizable Especial de protección a los grandes espacios de montaña mediterránea. Cuenca del Alhama y Sierras de Isasa-Yerga (MM-2).
- I) Suelo No Urbanizable Especial de protección a la Huerta Tradicional del Cidacos (HT-9).

- J) Suelo No Urbanizable Especial de protección a los parajes singulares de interés geomorfológico. Cortados de Quel-Autol (PG-8).
- K) Suelo No Urbanizable Especial de protección de la Sierra de Interés Singular de Yerga (SS-3).
- L) Suelo No Urbanizable Especial de protección para uso público, institucional o dotacional.
- M) Área de especial tolerancia.

ARTICULO 40 - Suelo No Urbanizable Genérico sin protección específica.

Es aquél que no reúne condiciones específicas de protección y que según el presente Plan General Municipal tiene unos valores que hacen clasificarlo y calificarlo así, siendo inadecuados para un desarrollo urbano, por su situación, orografía y de conformidad con lo señalado en los artículos 12.3 y 13.2 de la L.O.T.U.R.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para el Suelo No Urbanizable sin protección específica. Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las casillas que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo 54.

ARTICULO 41 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a las masas arbóreas y vegetación singular.

Es el suelo que tiene enclaves vegetales que requieren una preservación de sus características actuales y su utilización preferente con fines culturales y científicos, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para los espacios de vegetación singular (VS). Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las referidas en las N.U.R. para los referidos usos.

ARTICULO 42 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a las laderas.

Es aquél que, estando situado en Suelo No Urbanizable, merece especial protección por su ubicación al concederle ésta especial interés paisajístico y natural.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. con los epígrafes nº 1.1. a 1.3.; 1.6.; 6.1; 6.5. a 6.8.; y 8.2. (últimos inclusive). Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los usos previstos.

ARTICULO 43 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías pecuarias.

El término municipal de Autol es recorrido por diversas vías pecuarias, que se recogen en el plano de clasificación del suelo. El ancho de estas vías es variable y consta en el informe emitido en su día sobre el estado actual en el año 1.989.

Estas vías son de propiedad pública y están reguladas y protegidas por su propia legislación. (Código Civil; Ley 3/1995, de 23 de marzo y Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja).

ARTICULO 44 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a los lugares históricos o artísticos.

Son los lugares históricos o artísticos situados fuera del Suelo Urbano que, además de su protección específica como bienes catalogables, es necesario proteger su entorno.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. con los epígrafes números: 1.1 a 1.6; 1.12; 4.1 a 4.3; 4.6; 4.7; 4.10; 5.3; 6.1 a 6.4; 6.7; 7.3; 8.1 y 8.2 (últimos inclusive). Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos.

ARTICULO 45 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías de comunicación y vía verde.

Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de las legislaciones estatal y autonómica, según indican las prescripciones legales, y que se reproducen más abajo para cada clase de vía. Se estará, por tanto, a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos, y a la legislación sectorial de carreteras, ya sea autonómica o estatal. Las vías afectadas son la LR-282, LR-115, LR-586.

En la vía verde está prohibido cualquier uso edificatorio, salvo aquel que el Ayuntamiento y el Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja determinasen por interés público.

En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, podrán realizarse obras de mantenimiento y consolidación estructural y funcional, pero nunca ampliación.

ARTICULO 46 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a las riberas y márgenes.

Es el suelo que, estando en las riberas y márgenes de los ríos existentes, debe protegerse con el fin de preservar los ecosistemas ribereños, defender las culturas existentes, así como controlar los vertidos.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para espacios de Riberas de Interés Recreativo y Paisajístico (R.R.). Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las casillas, que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas, en el artículo 54.

■ **Zona de afección:** Quince (15) metros, desde cada margen, o la indicada en la documentación gráfica del presente Plan General Municipal. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el esquema de “servidumbres hidrográficas” adjunto, para las zonas de Ribera y Policía.

En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, podrán realizarse obras de mantenimiento y consolidación estructural y funcional, pero nunca ampliación.

ARTICULO 47 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a los Grandes Espacios de Montaña Mediterránea. Cuenca del Alhama y Sierras de Isasa-Yerga (MM-2).

Gran espacio de montaña de dominio mediterráneo intensamente humanizado y deforestado con pequeños restos de vegetación arbórea, fundamentalmente carrascales. Dominan los cultivos leñosos, existiendo un elevado peligro de erosión en todo el espacio.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para los GRANDES ESPACIOS DE MONTAÑA MEDITERRÁNEA. Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las casillas, que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas, en el artículo 54.

ARTICULO 48 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a la Huerta Tradicional del Cidacos (HT-9).

Es un espacio aluvial de gran extensión sobre suelos de alto valor agrícola dominado por regadíos intensivos de antigua tradición que presentan serios problemas por la ubicación en algunas zonas de segunda residencia.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para ESPACIOS DE HUERTAS TRADICIONALES. Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las casillas, que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas, en el artículo 54.

ARTICULO 49 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a los parajes singulares de interés geomorfológico. Cortados de Quel-Autol (PG-8).

Pequeños escarpes de areniscas y conglomerados utilizados como colonias de crías de buitres y de gran interés paisajístico.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para PARAJES SINGULARES DE INTERÉS GEOMORFOLÓGICO. Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos.

ARTICULO 50 - Suelo No Urbanizable Especial de protección a las Sierras de Interés Singular. Sierra de Yerga (SS-3).

Extensa zona arbolada con predominio espontáneo del carrascal, repoblada en su totalidad con diferentes especies dentro del espacio deforestado de la montaña mediterránea del Alhama y en el borde las tierras agrícolas del Valle, lo que le confiere un elevado valor ecológico en la zona. Dentro del espacio se sitúa el enclave de rebollo más oriental de la región.

■ **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para SIERRAS DE INTERÉS SINGULAR. Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.

■ **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las casillas, que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas, en el artículo 54.

ARTICULO 51 - Suelo No Urbanizable Especial de protección para uso público, institucional o dotacional.

Es aquel que estando clasificado como Suelo No Urbanizable, merece una especial protección por ubicarse en la zona de usos con un marcado carácter público, institucional o dotacional.

- **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. con los epígrafes 1.1 a 1.6; 3.3; 3.4; 3.6; 6.1; 6.2; 6.4 a 6.8; 6.11; 7.2; 8.1 y 8.2 (últimos inclusive). Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.
- **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos.

ARTICULO 52 - Área de especial tolerancia.

Área de Régimen Especial de champiñoneras, actividades agropecuarias e industrias agrarias y bodegas familiares.

Estas zonas se delimitan como consecuencia de la Reglamentación General del Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social para estas actividades y en concreto las edificaciones para champiñoneras o vinculadas con este producto, clasificándolas de Suelo No Urbanizable, pese a contar con los requisitos señalados en el artículo 8.a) de la L.O.T.U.R., es decir, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación, según lo señalado en el artículo 8.b) de la citada Ley.

La clasificación como Suelo Urbano no supondría inconveniente para los propietarios, si la Reglamentación General del Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social no condicionase ésta a la clasificación del suelo. Ello supondría un conflicto social de tal envergadura, que obliga al Equipo Redactor clasificar estas Áreas como Suelo No Urbanizable, en tanto en cuanto las Autoridades correspondientes no impliquen el Urbanismo con el régimen de cotización a la Seguridad Social.

- **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. con los epígrafes 1.1;1.2; 1.4; 1.5; 1.6; 1.7; 1.8; 1.9; 1.10; 1.12; 3.2; 3.3; 3.5; uso B.1 del artículo 8 de esta Normativa Urbanística en cuanto a bodegas familiares solamente; 3.6; 6.1 a 6.8; 7.1 a 7.4; 8.1 y 8.2 (últimos inclusive). Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R.
- **Condiciones de edificación:**
- Con respecto al uso 1.7 se estará a lo señalado en el artículo 54.

Champiñoneras:

- Parcela mínimala existente, prohibiéndose la parcelación o segregación.
- Edificabilidad máxima 0,80 m²/m²
- Número de plantas sobre rasante No se fijan

- Altura máxima cerramientos verticales 8,00 m
- Altura máxima cumbrera 10,50 m
- Retranqueo mínimo a lindero 5 m
- Retranqueo mínimo a caminos. Según Ordenanza municipal de caminos

Se permitirá el 100% de ocupación bajo rasante.

En los parámetros no establecidos anteriormente, se estará a lo dispuesto en las N.U.R.

Actividades agropecuarias e industriales agrarias

Se denomina así a aquel que por su ubicación, condiciones de accesibilidad y por no poseer otras características intrínsecas que precisen protección, es adecuado para la implantación de actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y la cría, reproducción y aprovechamiento de especies animales. Estas actividades comprenderán: construcciones e instalaciones anejas vinculadas a varias explotaciones agrarias, instalaciones ganaderas, de estabulación, instalaciones de almacenaje y de primera transformación de productos agrarios, e industrias agrarias.

Construcciones destinadas a primera transformación y almacenaje de productos agrarios

■ **Condiciones de edificación:**

Se cumplirán las condiciones siguientes:

- Parcela mínima La existente. Se prohíbe segregar o parcelar.
- Edificabilidad máxima 0,80 m²/m²
- Superficie máxima ocupada 80% sobre rasante y 100% bajo rasante.
- Número máximo de plantas sobre rasante No se fijan
- Altura máxima cerramientos verticales 8,00 m
- Altura máxima cumbrera 10,50 m
- Retranqueo mínimo a lindero 5,00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones), previo informe favorable de la Consejería de Agricultura.

Actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas agrarias y su primera transformación

Se cumplirán las condiciones siguientes:

- Parcela mínima La existente. Se prohíbe parcelar o segregar.
- Edificabilidad máxima 0,80 m²/m²
- Superficie máxima ocupada 80% sobre rasante y 100 % bajo rasante.
- Número de plantas sobre rasante No se fijan
- Altura máxima cerramientos verticales 8,00 m
- Altura máxima cumbre 10,50 m
- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m.
- Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones), previo informe favorable de la Consejería de Agricultura.

Bodegas familiares.

■ **Condiciones de edificación:**

Se cumplirán las condiciones siguientes:

- Parcela mínima La existente, prohibiéndose la parcelación o segregación.
- Edificabilidad máxima 0,60 m²/m²
- Superficie máxima ocupada 60%
- Número máximo de plantas sobre rasante 2
- Altura máxima de cerramientos verticales 8,00 m
- Altura máxima cumbre 10,50 m
- Retranqueo mínimo a linderos. 5 m.
- Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos.

Aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor de la presente Normativa (Art. 52) y que queden sometidas al régimen de **Fuera de Ordenación**, podrán efectuar obras de consolidación y mejora, pero en ningún caso, **aumento de volumen**.

CAPITULO II

REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTICULO 53 - Edificación dispersa.

La existencia de viviendas, corrales y pajares dispersos por el territorio, con un interés tipológico e histórico, hacen que, normativamente, se regule su conservación y reutilización manteniendo las características tipológicas y constructivas.

Se aplicará lo dispuesto en la Disposición Transitoria del Suelo Urbano, a excepción del uso, el cual no podrá cambiarse. En el caso de los corrales y dada la escasez de actividad pecuaria y con el fin de poder satisfacer la demanda de los rebaños todavía existentes, se permitirá su ampliación hasta un 100% de lo edificado, pudiendo edificarse al lado de las parcelas colindantes siempre que se tenga autorización, recogida en escritura pública y debidamente registrada. La tipología será similar a los corrales ya existentes.

ARTICULO 54 - Casillas (Construcciones accesorias de la actividad agrícola).

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

- No se permite segregar o parcelar.
- Superficie máxima ocupada en planta (bajo y sobre rasante)..... 40 m²
- Retranqueo mínimo a linderos (salvo acuerdo entre propietarios colindantes para edificación conjunta en cuyo caso no será preceptivo) 3 m.
- Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos.
- Volumen máximo edificado sobre rasante: El que queda dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas, cuya altura no será superior a 3 m. sobre la rasante natural del terreno, y la máxima pendiente de la cubierta, la cual no superará el 70%.
- No se permiten vuelos, a excepción del alero, que tendrá, como máximo, 30 cm.
- Las cubiertas deberán ser inclinadas, sin cambios de pendiente ni rupturas en planos del faldón. Su color será similar al de la teja cerámica tradicional.
- Se permite la construcción de un sótano o un semisótano.
- El número y dimensiones de los huecos será libre. La apertura de huecos en el bajo cubierta será del tipo tragaluz sobre el mismo faldón.
- En los casos en que ya existiesen casillas de aperos ya edificados, no se autorizará licencia de nueva construcción, permitiéndose exclusivamente la ampliación de las existentes al máximo permitido, en el caso de ser éste superior a lo construído.

- Condiciones de tramitación: **La autorización deberá tramitarse en todos los casos siguiendo el procedimiento previsto en el ANEXO V del P.E.P.M.A.N.R. para obras e instalaciones anejas a la explotación agrícola.**

ARTICULO 55 - Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

Constituyen los denominados “pabellones agrícolas” destinados al almacenaje de productos agrarios procedentes de cosechas y de la maquinaria, útiles y productos precisos para la actividad, cuyo carácter guarda relación directa con la naturaleza y destino de la explotación, entendiéndose por ésta, la finca o conjunto de fincas en explotación que posea el titular dentro del término municipal.

- **Condiciones de edificación:** En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola , el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación.

Se cumplirán las condiciones siguientes:

■ Parcela mínima	2.000 m ²
■ Edificabilidad máxima	0,35m ² / m ²
■ Superficie máxima ocupada	1.000 m ²
■ Número de plantas	2
■ Altura máxima cerramientos verticales	6,00 m
■ Altura máxima cumbre	8,00 m
■ Retranqueo mínimo a lindero o caminos	6,00 m

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Su color será similar al de la teja cerámica tradicional.

- **Condiciones de tramitación:** La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Certificado de la Cámara Agraria Local comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola y emplazadas en Suelo No Urbanizable, indicando tipos de cultivo, así como de estar el solicitante incluido en el Registro de Agricultores.

- 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 Seguridad Social Agraria.

- Certificado municipal de los locales o construcciones que, en su caso, el promotor posee en Suelo No Urbanizable, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.

- Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas que conforman la explotación del solicitante y la finca de ubicación donde pretende instalarse la construcción.

- Proyecto redactado por técnico competente, indicando en la memoria la justificación agronómica, conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, cultivos, rendimientos, así como de la maquinaria a emplear, descripción del volumen preciso, almacenamiento, etc..., que permita a la Administración Municipal estimar la adecuación de lo proyectado a las necesidades reales de la explotación.

La autorización deberá tramitarse en todos los casos siguiendo el procedimiento previsto en el ANEXO V del P.E.P.M.A.N.R.

ARTICULO 56 - Vivienda Unifamiliar vinculada a actividad o explotación.

Constituyen las denominadas viviendas ligadas a actividades o explotaciones relacionadas en el artículo 115 de las N.U.R. en los epígrafes de la a) a la g), ambos inclusive.

■ **Condiciones de edificación:**

Se cumplirán las condiciones siguientes:

- Parcela mínima La existente. Se prohíbe parcelar o segregar.
- Superficie máxima construida 150m².
- Número máximo de plantas sobre rasante 1
Se permiten plantas sótano que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%.
- Altura máxima4 m.
- Altura máxima de cumbre.....7 m.
- Máxima pendiente de la cubierta50%.
- Retranqueo mínimo a linderos en Áreas del artículo 52..... 5 m.
- Retranqueo mínimo a linderos en resto zonas, cuyo uso es permitido.....6m.
- Retranqueo mínimo a caminos.....Según Ordenanza municipal de caminos.
- Número máximo de viviendas por parcela..... 1.
- Condiciones de tramitación: Salvo en las Áreas contempladas en el artículo 52 de esta Normativa, se deberán acreditar las mismas condiciones de tramitación que las previstas en el artículo 55.

- Queda totalmente prohibido cualquier uso en la entrecubierta, incluso trastero o someras, solanas e instalaciones.
- **Observaciones: En el supuesto de que la vivienda se ubique en el mismo edificio que el dedicado o en alguno de los dedicados a la explotación o actividad, éste no podrá superar la altura señalada para la actividad de que se trate.**

ARTICULO 57 - Vivienda unifamiliar autónoma.

Constituyen las viviendas que se emplazan en Suelo No Urbanizable, estando su uso autorizado, pero no se encuentran vinculadas a ninguna actividad.

- **Condiciones de edificación:**
- Número máximo de viviendas por parcela1
- Parcela mínima5.000 m².
- Edificabilidad máxima0,02 m²/m².
- Superficie construida máxima 300 m².
- Número máximo de plantas sobre rasante2 (Se permiten plantas sótano que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%).
- Altura máxima7 m.
- Altura máxima de cumbrera.....10 m.
- Máxima pendiente de la cubierta50%.
- Retranqueo a linderos 6 m. o escritura de autorización de poderse pegar a lindero/s.
- Retranqueo a caminosSegún Ordenanza municipal de caminos.
- Queda totalmente prohibido cualquier uso en la entrecubierta, incluso trastero o somero, solanas e instalaciones.

Disposición transitoria.

Las edificaciones de carácter agropecuario o industrial que, por la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de **Fuera de Ordenación** previsto en el artículo 99 de la L.O.T.U.R., podrán efectuar obras de consolidación y mejora, así como de ampliación, hasta un 25% de su edificabilidad actual, dentro de los tres años siguientes a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de esta normativa.

Para ello, es preceptivo acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en tal legislación para la legalización de dichas obras.

SUELO URBANIZABLE

TITULO IV

SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

ORDENANZAS ESPECIFICAS

ARTICULO 58 - Suelo Urbanizable.

Es aquél que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación y no tienen la condición de urbano o de no urbanizable (artículo 22 de la L.O.T.U.R.), estableciéndose las categorías de Suelo Urbanizable Delimitado y Suelo Urbanizable No Delimitado.

Para el Suelo Urbanizable Delimitado se señala un plazo máximo de seis años para redactar los correspondientes Planes Parciales, siendo éstos, en su Plan de Etapas, los que fijen los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las Unidades de Ejecución que comprenda el Área de planeamiento, y de solicitar licencia, no pudiendo exceder el plazo de seis años, desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

No obstante, el orden de prioridades así como los plazos concretos para la redacción del correspondiente Plan Parcial queda reflejado en cada una de las fichas de los Sectores.

ARTICULO 59 - Sector.

Es la unidad básica de Suelo Urbanizable Delimitado, donde debe producirse el reparto de cargas y beneficios. Se delimitaran de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Cada Sector se ejecutará unitariamente, con una sola Unidad de Ejecución o con varias Unidades de Ejecución.

ARTICULO 60 - Plan parcial.

Es el instrumento de planeamiento que desarrolla la unidad básica del Suelo Urbanizable Delimitado mediante una ordenación detallada.

No pueden aprobarse Planes parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expedientes separados, se haya aprobado definitivamente el Plan General Municipal, no pudiendo modificar las determinaciones de este último instrumento de planeamiento.

Las determinaciones serán las señaladas en el artículo 73 de la L.O.TU.R.

Asimismo, se constituirá un aval por valor del 6% de la obra de urbanización a realizar en cada Sector, previéndose por parte del Ayuntamiento mecanismos que permitan la recuperación de las cantidades a medida que se vayan ejecutando las distintas Unidades de Ejecución (Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento).

ARTICULO 61 - Aprovechamiento Urbanístico.

El Aprovechamiento Urbanístico Susceptible de apropiación por los particulares será el 90 % en el momento de aprobación del Plan Parcial. El porcentaje restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento, y se localizará de manera que sea agrupable el de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible.

De conformidad con lo señalado en el apartado 2.c) del artículo 24 de la L.O.T.U.R., los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado deberán ceder el 10% del Aprovechamiento Medio del Sector, ya urbanizado.

CAPITULO II

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTICULO 62 - Determinación en Suelo Urbanizable No Delimitado.

Existen dos zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado ubicadas:

- Al Norte del término municipal y al Este y Oeste de la Carretera de Autol a Calahorra.
- Al Oeste del Cuartel de la Guardia Civil.

En Suelo Urbanizable No Delimitado deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- La superficie de los Sectores no será inferior a 20.000 m².
- Los usos característicos podrán ser residenciales o industriales, determinándose el resto de usos compatibles y complementarios en los correspondientes Planes Parciales.
- Los usos incompatibles serán los Agropecuarios E.4, E.5 y E.6 y los Otros usos F.4 y F.5, del artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Se cederá el 15% de la superficie total del Sector para zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, pudiéndose agrupar entre distintos Sectores, siempre y cuando se justifique que las cesiones y costos son proporcionales entre ellos.
- La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la superficie total del Sector.
- Además del 15% indicado anteriormente, se cederá un 5% de la superficie total del Sector para dotaciones de carácter general.
- Deberá justificarse la viabilidad de la iniciativa planteada, así como su coherencia con la estructura y estrategia del planeamiento general municipal, que permitan un desarrollo urbano racional.
- Deberá garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio.
- Mientras no se desarrollen los correspondientes Planes Parciales los usos permitidos, de conformidad con lo señalado en el artículo 24.1 de la L.O.T.U.R., serán los correspondientes al Suelo No Urbanizable Genérico.

CAPITULO III

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTICULO 63 - Delimitación del Suelo Urbanizable Delimitado.

Se delimitan tres Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (S.U.D.).

A efectos de aplicación de la densidad en viviendas por hectárea y de la edificabilidad máxima, la superficie computable será la especificada en las fichas de características, aunque la superficie medida realmente sea superior o inferior. Hay que tener en cuenta que se trata de una superficie bruta, superior, normalmente, a la correspondiente a la suma de las propiedades de cada Sector.

La segunda cuestión se refiere a las reservas mínimas a establecer en los correspondientes SS.UU.DD. Para las dotaciones complementarias. Ocurre, al respecto, que el Reglamento de Planeamiento (en particular, su Anexo), establece unos estándares para que se reserven terrenos para usos escolares, deportivos, zonas verdes, etc., según sean Residenciales o Industriales.

La aparente racionalidad del sistema ocasiona, en muchos casos, un efecto indeseado que hay que evitar. En efecto, supongamos el caso de un municipio en el que, como es lógico exista un Grupo Escolar único; a veces, incluso en él están concentrados los escolares de varios municipios; igualmente, que exista un solo recinto para piscinas y zona deportiva (no es frecuente tener más de dos emplazamientos); lo mismo puede decirse de las dotaciones socioculturales; incluso, tampoco es frecuente que haya una gran dispersión de las zonas verdes. Sin embargo, si nos atuviéramos literalmente a los estándares del Anexo del R.P., obtendríamos una pléyade de minúsculos terrenos de uso escolar, deportivo, zonas verdes, socio-culturales, etc.; insuficientes, por sí solos, para contener un equipamiento digno. Si atendemos a los tamaños mínimos, ello nos obligaría a señalar superficie de los SS.UU.DD. por encima de lo que aconseja la prudencia y la propia operatividad y viabilidad de la promoción de esa clase de suelo.

En busca de una solución, parece apropiada una globalización de los requerimientos en materia de equipamiento, para lo cual el S.U.D. se descompone en Sectores, que son la unidad básica de ejecución. De esta forma, se obtiene una superficie total a destinar para dotaciones complementarias superior, incluso, a la que se obtendría por efecto de adicionar los parciales (ello gracias a la progresividad de los estándares en relación con el número de viviendas).

Una vez obtenido el total, se asignará a cada S.U.D. unas determinadas dotaciones, con el tamaño adecuado, procurando soportarlas de forma que sea aproximadamente equitativa la carga.

Halladas estas superficies globales, se deben repartir adecuadamente, ubicándolas en los sitios más apropiados, dejando las áreas libres (que pueden repartirse más) como compensadoras, a los efectos de una adecuada distribución de cargas.

El resultado de todos estos mecanismos se refleja en las fichas de características y en el cuadro resumen del S.U.D.

SUPERFICIES GLOBALES

A) SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL

El número máximo de viviendas es de 29, siendo la superficie total de 19.035 m², que, aplicando el Anexo del Reglamento de Planeamiento, habría que reservar las siguientes superficies:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público

$$\begin{array}{rcl} 29 \text{ viv.} \times 18 \text{ m}^2/\text{viv.} & = & 522 \text{ m}^2 \\ \text{o el 15\% de la superficie} & = & 2.855 \text{ m}^2 \\ \text{(se adopta esta última cifra, por ser la mayor)} & & \end{array}$$

Dada la escasa cuantía que para Centros Docentes y Servicios de interés público y social resulta de la aplicación del Anexo al Reglamento de Planeamiento y dado que dichas necesidades se encuentran cubiertas por las dotaciones en Suelo Urbano, se ha optado por aplicar el porcentaje señalado en el artículo 24 de la L.O.T.U.R. para un solo uso.

B) SUELO URBANIZABLE DELIMITADO INDUSTRIAL

La superficie total es de 976.951 m², que aplicando el Anexo del Reglamento de Planeamiento, se opta por reservar las siguientes superficies:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público

$$11\% \text{ de la superficie: } 107.465 \text{ m}^2$$

- Equipamiento deportivo

$$2\% \text{ de la superficie: } 19.540 \text{ m}^2$$

- Equipamiento comercial

$$1\% \text{ de la superficie: } 9.770 \text{ m}^2$$

- Equipamiento social

$$1\% \text{ de la superficie: } 9.770 \text{ m}^2$$

FICHA ZONA R-1

- **Situación:**
Ladera sureste del Cerro de Santiago
- **Superficie total aproximada:** 1,9035 Ha.
- **Calificación:** Residencial
- **Uso característico:** Residencial A.2 y A.3
- **Usos complementarios:** Los señalados por el Plan Parcial correspondiente (Art. 73 de la L.O.T.U.R.)
- **Usos compatibles:** Los señalados por el Plan Parcial correspondiente (Art. 73 de la L.O.T.U.R.)
- **Usos incompatibles:** Industrial (B.3; B.4; B.5; B.6), Agropecuario (E), Otros Usos (F)
- **Densidad:**
15 viviendas/hectárea
- **Nº. Máximo de viviendas:**
29 viviendas
- **Edificabilidad bruta:**
0,35 m²t/m²s (A.3) y 0,50 m²t/m²s (A.2)
- **Edificabilidad sobre parcela neta resultante:**
0,5 m²t/m²s (A.3) y 0,8 m²t/m²s (A.2)
El P.P. podrá redistribuir y compensar la edificabilidad entre parcelas sin superar el total.
- **Aprovechamiento medio:**
0,38375 m² construidos, de uso y tipología característicos por cada m² del área respectiva.
- **Altura máxima del uso característico:**
7 m. sobre rasante señalada en Plan Parcial
- **Instrumento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Superficie máxima a urbanizar:** La totalidad de la zona (1,9035 Ha.)
- **Gestión:** La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución

- **Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico:** Seis (6) años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal

CESIONES FIJAS DE LA ZONA

- Viales: Según Plan Parcial
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:
 - Jardines:
 - 2.379 m²s
Áreas de juego y recreo de niños:
 - Plazas de aparcamiento: 476 m²s
A concretar en el Plan Parcial

OBSERVACIONES

- Se fijan los coeficientes de ponderación entre los usos y tipologías característicos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 63 de la L.O.T.U.R.: Residencial A.3 = 1; Residencial A.2 = 0,85.
- El uso Residencial A.2 no podrá consumir más del 45% de la edificabilidad correspondiente a cada Sector.
- Se fijarán coeficientes de ponderación relativa entre los usos y tipologías característicos y los resultantes, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 73 de la L.O.T.U.R.

CRITERIOS O DIRECTRICES DE PRIORIDADES PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES PARCIALES

- Se establece un período máximo de tres años desde la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal, para que se proceda a la Aprobación Inicial del correspondiente Plan Parcial, y un máximo de cinco años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M., para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- El incumplimiento de plazos, tanto de Aprobación Inicial como de Aprobación Definitiva, así como el de adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico (incluida la urbanización), llevará implícita la aplicación de lo dispuesto en la L.O.T.U.R. (Arts. 158 y 162) previo acuerdo municipal.
- El 10% de la capacidad residencial prevista será destinada a la construcción de viviendas de protección pública.

FICHA ZONA I-1

- **Situación:** Al Este del término municipal y al Norte de la Ctra. de Autol a Aldeanueva de Ebro (Polgs. 5C y 24B)
- **Superficie total aproximada:** 62,3601 Ha.
- **Calificación:** Industrial
- **Uso característico:** B.3; B.4; B.5; B.6
- **Usos complementarios:** Los señalados por el Plan Parcial correspondiente (Art. 73 de la L.O.T.U.R.)
- **Usos compatibles:** Los señalados por el Plan Parcial correspondiente (Art. 73 de la L.O.T.U.R.)
- **Usos incompatibles:** Agropecuario (E), Otros Usos (F), Residencial (A), excepto una vivienda por industria con una superficie no superior a 120 m² útiles
- **Edificabilidad bruta:** 0,80 m²/m²s
- **Aprovechamiento medio:** 0,8 m² construidos, de uso y tipología característicos por cada m² del área respectiva.
- **Altura máxima del uso característico:** 12 m. sobre rasante señalada en Plan Parcial
- **Área de reparto:** La totalidad de la zona (62,3601 Ha.)
- **Instrumento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Superficie máxima a urbanizar:** La totalidad de la zona (62,3601Ha.)
- **Gestión:** La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución
- **Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico:** Quince (15) años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal

CESIONES FIJAS DE LA ZONA

- Viales: Según Plan Parcial
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público:
 - Jardines: 74.001 m²s
 - Equipamiento Comercial: 9.770 m²s
 - Equipamiento Social: 9.770 m²s
 - Plazas de aparcamiento: A concretar en el Plan Parcial
- Las parcelas de cesión deben estar inter relacionadas.
Se admite la recalificación de dotaciones pormenorizadas por interés público y manteniendo el uso global.

OBSERVACIONES

REVISIÓN NN.SS.DE PLANEAMIENTO DE AUTOL-PLAN GENERAL MUNICIPAL- TEXTO REFUNDIDO

- Existe una franja de afección de carretera autonómica, por lo que los enlaces y accesos a la citada carretera requerirán la autorización expresa del correspondiente Servicio de Carreteras, previa a la aprobación de cada Plan Parcial que esté afectado.
- Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre los usos y tipologías característicos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 63 de la L.O.T.U.R.: B.3=1; B.4=0,95; B.5=0,95; B.6=0,90.
- Se fijarán coeficientes de ponderación relativa entre los usos y tipologías característicos y los resultantes, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 73 de la L.O.T.U.R.
- Las fincas que componen esta Zona: **Polígono 5C**: 296, 289, 637, 638, 639, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 648, 652, 653, 425, 654, 655, 424, 656, 658, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 673, 675, 676, 843, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 418, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 423, 699, 700, 701, 702, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720 (parcialmente), 721, 725, 726, 729, 730, 731, 732, 734, 735, 736, 737, 738, 301, 769 b, 421, 749, 750, 751, 747, 755 y 756. **Polígono 24B**: 631, 632, 633, 635, 637, 638, 651, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 615, 650 y 601.

CRITERIOS O DIRECTRICES DE PRIORIDADES PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES PARCIALES

- Se establece un período máximo de ocho años desde la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal, para que se proceda a la Aprobación Inicial del correspondiente Plan Parcial, y un máximo de diez años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M., para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- El incumplimiento de plazos, tanto de Aprobación Inicial como de Aprobación Definitiva, así como el de adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico (incluida la urbanización), llevará implícita la aplicación de lo dispuesto en la L.O.T.U.R. (Arts. 158 y 162) previo acuerdo municipal.

FICHA ZONA I-2

- **Situación:** Al Este del término municipal y al Sur de la Ctra. de Autol a Aldeanueva de Ebro (Polg. 24B)
- **Superficie total aproximada:** 35,3350 Ha.
- **Calificación:** Industrial
- **Uso característico:** B.3; B.4; B.5; B.6
- **Usos complementarios:** Los señalados por el Plan Parcial correspondiente (Art. 73 de la L.O.T.U.R.)
- **Usos compatibles:** Los señalados por el Plan Parcial correspondiente (Art. 73 de la L.O.T.U.R.)
- **Usos incompatibles:** Agropecuario (E), Otros Usos (F), Residencial (A), excepto una vivienda por industria con una superficie no superior a 120 m² útiles
- **Edificabilidad bruta:** 0,80 m²/m²s
- **Aprovechamiento medio:** 0,8 m² construidos, de uso y tipología característicos por cada m² del área respectiva.
- **Altura máxima del uso característico:** 12 m. sobre rasante señalada en Plan Parcial
- **Área de reparto:** La totalidad de la zona (35,3350 Ha.)
- **Instrumento de desarrollo:** Plan Parcial
- **Superficie máxima a urbanizar:** La totalidad de la zona (35,3350Ha.)
- **Gestión:** La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución
- **Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico:** Quince (15) años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal

CESIONES FIJAS DE LA ZONA

- Viales: Según Plan Parcial
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público:
 - Jardines: 33.464 m²s
 - Equipamiento Deportivo: 19.540 m²s
 - Plazas de aparcamiento: A concretar en el Plan Parcial
- Las parcelas de cesión deben estar inter relacionadas.
Se admite la recalificación de dotaciones pormenorizadas por interés público y manteniendo el uso global.

OBSERVACIONES

- Existe una franja de afección de carretera autonómica, por lo que los enlaces y accesos a la citada carretera requerirán la autorización expresa del correspondiente Servicio de Carreteras, previa a la aprobación de cada Plan Parcial que esté afectado.
- Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre los usos y tipologías característicos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 63 de la L.O.T.U.R.: B.3=1; B.4=0,95; B.5=0,95; B.6=0,90.
- Se fijarán coeficientes de ponderación relativa entre los usos y tipologías característicos y los resultantes, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 73 de la L.O.T.U.R.
- Las fincas que componen esta Zona: **Polígono24B**: 536, 537, 543, 546, 547, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 636, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 556, 597, 598, 599, 600, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 634, 611, 612, 613, 614, 616, 658, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630 y parcelas colindantes con camino.

CRITERIOS O DIRECTRICES DE PRIORIDADES PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES PARCIALES

- Se establece un período máximo de ocho años desde la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal, para que se proceda a la Aprobación Inicial del correspondiente Plan Parcial, y un máximo de diez años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M., para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- El incumplimiento de plazos, tanto de Aprobación Inicial como de Aprobación Definitiva, así como el de adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico (incluida la urbanización), llevará implícita la aplicación de lo dispuesto en la L.O.T.U.R. (Arts. 158 y 162) previo acuerdo municipal.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ZONA	R	I	I
SUBSECTOR	R. 1	I. 1	I. 2
SUPERFICIE (m ²)	19.035	623.601	353.350
Nº VIVIENDAS	29	--	--
ESPACIOS LIBRES	2.855	74.001	33.464
CENTROS DOCENTES	--	--	--
PARQUE DEPORTIVO	--	--	19.540*
EQUIPTO. SOCIAL	--	9.770*	--
EQUIPTO. COMERCIAL	--	9.770*	--
TOTAL RESERVAS	2.855	93.541	53.004

(*) Las dotaciones deportivas, de equipamiento social y comercial, se ubicarán en una sola parcela, preferentemente. (Ver Art. 11.2 Anexo R.P.)

NOTA: La edificabilidad del equipamiento social y comercial será de 0,5 m²/m²s.

**NORMAS SOBRE
PROTECCIÓN DE RECURSOS
Y DEL DOMINIO PUBLICO**

TITULO V

PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO

Las Normas que, a continuación, se exponen, señalan las directrices que, de una manera general, se deberán tener en cuenta hasta que la Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento aprueben unas Ordenanzas específicas para cada caso concreto, que sustituirán, automáticamente, a las aquí recogidas.

Por otra parte y con carácter obligatorio, en tanto en cuanto no se redacte una Ordenanza de Protección del Abastecimiento de agua potable (captaciones, conducciones y depósitos), será de aplicación lo dispuesto en el R.D. 1138/1.990, de 14 de septiembre (B.O.E. 20/9/90) y la corrección de errores publicada en el B.O.E. de 24/11/90.

CAPITULO I

PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

ARTICULO 64 - Fosas Sépticas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas, o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la presentación, con la solicitud de licencia urbanística, de los estudios hidrológicos necesarios para garantizar tales extremos.

ARTICULO 65 - Cementerios y Vertederos.

Para la obtención de autorización de construcción de cementerios o ubicación de vertederos de residuos sólidos, es requisito imprescindible justificar, mediante los estudios oportunos de Evaluación del Impacto Ambiental, que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

CAPITULO II

VERTIDOS

ARTICULO 66 - Vertidos directos e indirectos.

En aplicación del artículo 89 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985, se prohíbe el vertido, directo o indirecto, en cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

ARTICULO 67 - Normas para la concesión de licencia urbanística en actividades que ocasionen vertidos.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento adecuado, para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vayan destinadas.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Los vertidos industriales a las redes generales de saneamiento serán autorizados cuando sean asimilables a los de naturaleza urbana, en lo referido a su carga contaminante.

Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes en la materia (artículos 92 a 100 de la Ley de Aguas, ambos inclusive).

CAPITULO III

VERTEDEROS

ARTICULO 68 - Prohibiciones.

Se prohíbe cualquier vertido incontrolado de residuos sólidos.

ARTICULO 69 - Condiciones para la instalación de vertederos.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos urbanos, agrarios, mineros o industriales, estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando cuenten con autorización previa del organismo sectorial competente, y se justifique debidamente el emplazamiento mediante la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Medio Ambiente de La Rioja.

En el plano adjunto se señala en que zonas del término municipal de Autol es recomendable su ubicación, todo ello de conformidad con el mapa de orientación al vertido de residuos sólidos. Las zonas más favorables en principio al vertido son las situadas al nordeste del término municipal, únicamente en su parte central y una pequeña zona ubicada al sureste.

ARTICULO 70 - Vertidos Industriales.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

ARTICULO 71 - Normativa de aplicación.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el **Decreto 46/1994, de 28 de julio, de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.**

NORMAS SOBRE VIBRACIONES Y RUIDOS

TITULO VI

VIBRACIONES Y RUIDOS

ARTICULO 72 - Instalación de maquinaria.

La maquinaria que se instale deberá estar perfectamente equilibrada, estática y dinámicamente.

El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudio justificativos, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravite sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas, se estudiarán sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina.

Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o impactos, se deberán anclar en bancadas independientes y aisladas del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de un metro de los muros medianeros.

Los conductos por lo que discurran fluidos en forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generales por dichas máquinas y conductos.

En los circuitos de agua, se impedirá que se produzcan golpes de ariete, diseñando sus elementos para que el líquido circule por ellos en régimen laminar para los gastos normales.

ARTICULO 73 - Limitaciones de niveles de emisión sonora.

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

- De 08 a 22 horas 30 dBA
- De 22 a 08 horas 28 dBA

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

ARTICULO 74 - Inspección y control.

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

El aparato medidor empleado deberá ser conforme a la Norma CEI 651, preferentemente del tipo 1, y admitiéndose del tipo 2 (Comisión Electrotécnica Internacional).

En previsión de los posibles errores de medición, cuando ésta requiera una especial precisión, o así lo solicite el interesado, se adoptarán las siguientes precauciones:

1. Antes y después de las mediciones, se comprobará el correcto funcionamiento del grupo mediante el calibrador o cualquier otro método.
2. La medición se efectuará a más de 1 m. de separación de los muros y forjados de la habitación de que se trate, con las ventanas, puertas y elementos de obscurecimiento (persianas, cortinas, etc.) cerrados o corridos.
3. El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono, y lo más separado del mismo, para que no se produzca paralelaje.
4. Se iniciarán las mediciones a la velocidad rápida y, cuando la lectura, fluctuando, se desvíe más de 3 dBA, se empleará la velocidad lenta, pudiéndose utilizar sonómetros integrados, en cuyo caso se especificará el tiempo a que se ha extendido la medida.
5. Cuando no se utilicen estos sonómetros integrales, se practicarán series de tres lecturas, a intervalos de un minuto en cada fase de funcionamiento y, en todo caso, un número de tres; admitiéndose como representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de cada serie. Estos resultados se rechazarán cuando sólo se eleven 3 dBA o menos sobre el sonido de fondo.

Estas medidas se tomarán teniendo en cuenta el ruido de fondo, cuando éste se encuentre entre 3 y 10 dBA por debajo del nivel total medio, en cuyo caso se procederá a la corrección correspondiente.

	0 - 3,5	3,5 - 4,5	4,5 - 6	6 - 8	8 - 10	Más de 10
Corrección	-	2,5	1,5	1	0,5	0

ARTICULO 75 - Vigencia.

Estas Normas Urbanísticas son de aplicación complementaria de las vigentes Ordenanzas Reguladoras sobre el Control de la Contaminación por Ruidos y Vibraciones en el término municipal de Autol, hasta que se produzca una nueva redacción de dichas Ordenanzas.

NORMAS ESPECÍFICAS
SOBRE
LICENCIAS DE OBRAS

TITULO VII

NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE LICENCIAS DE OBRAS

ARTICULO 76 - Clasificación de las licencias.

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

- a) **Licencias para obras de nueva planta.**
- b) **Licencias para obras de reforma.** Se conceptuarán como tales:
 1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
 2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
 3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
 4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones, o se modifique el número de viviendas.
 5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
- c) **Licencias para obras menores:** Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores, y, especialmente, las siguientes:
 1. Obras que requieren documentación técnica visada y dirección facultativa:
 - Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.
 - Instalación de marquesinas para comercio.
 - Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados, en sustitución de proyecto).
 - Construcciones de casillas.
 2. Obras que requieren dirección facultativa:
 - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
 - Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
 - Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.
 - Acodalamiento de fachadas.
 - Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
 - Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m., o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías, adicionalmente).
 3. Obras que no requieren dirección facultativa:

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de barracones de obra.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico o sin ordenanza especial.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren, para su tramitación, ir acompañadas de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos, firmados por facultativo competente, y visados por los colegios profesionales respectivos, y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

ARTICULO 77 - Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

Antes del comienzo de las obras, se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan.

Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad. El señalamiento se marcará en el terreno, con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

ARTICULO 78 - Documentación de la licencia de obras.

1. Cuando, con arreglo al Proyecto presentado, la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura.
2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Cédula urbanística, si estuviera implantada. Si se carece de la misma, y en los casos en los que se considere necesario, se aportará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule, por suponer aquélla la materialización del aprovechamiento correspondiente.

Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

- b) Dos ejemplares del proyecto o documentación técnica visada, acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos, se pedirá mayor número de ejemplares.
- c) Oficios de direcciones facultativas, debidamente visados.
- d) 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.
- e) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

3. El Proyecto o documentación técnica a que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos, si bien, la segunda tiene un carácter más escueto:

- a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente, incluirá 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., a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.

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.

- b) 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.

- c) Pliego de condiciones y presupuesto.

- d) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.
4. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, **en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra** sin que, previamente, se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.
 5. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los proyectos o documentaciones técnicas correspondientes que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

ARTICULO 79 - Modificaciones.

1. Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán 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, 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.

ARTICULO 80 - Condiciones previas o simultaneas a la licencia de obras: cesión, equidistribución y urbanización.

1. 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 lo referente a cesión, 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.
 - b) En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación.

En zonas en las que exista esta problemática, pero que, en principio, no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, **sin que esto suponga modificación del planeamiento**. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

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

Si hubiese redactado proyecto por parte del Ayuntamiento respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

En caso de que no existiera proyecto municipal, se deberán acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto.

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. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del de construcción, que, en todo caso, deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.

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.

Dicha aceptación supone la simple consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se consideran con obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso, será de aplicación los plazos establecidos en el artículo correspondiente, y se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora, con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado c).

ARTICULO 81 - Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario está obligado a:

- a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- c) Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, un parte, en el momento de enrase de las fábricas a la altura del techo de la planta baja, aparte de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.
- d) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en el artículo anterior.
- e) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

- f) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- g) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

ARTICULO 82 - Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:
 - a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
 - b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
 - c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.
3. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

ARTICULO 83 - Documentación de la licencia de obras de urbanización.

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán, por triplicado, los siguientes documentos:

- a. Plano de situación a escala igual o superior a 1/2000.
- b. Proyecto técnico (constructivo).
- c. Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que, en ningún caso, será inferior al 150 % 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.

El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.
- f) Presupuesto de las obras y de las instalaciones, con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.

ARTICULO 84 - Parcelación.

- 1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc.
- 2. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.
- 3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación, describiéndose la finca a parcelar, y se justifique, jurídica y técnicamente, la operación de parcelación. En ella se justificarán, si es necesario, los aspectos referidos a edificabilidad y aprovechamiento.
Se deberán describir las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y características.
 - b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2000.
 - c) Plano topográfico de información a escala 1/500, en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.
 - d) Plano de parcelación acotado a la misma escala.

ARTICULO 85 - Movimiento de tierra.

- 1. Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/2000.

- b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente, y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c) Plano de las superficies que se consideren necesarias para apreciar el volumen y características de la obra, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
 - d) Memoria técnica complementaria.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.
3. Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

ARTICULO 86 - Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P.

(GRUPO I. CLASIFICACIÓN DE USOS)

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Proyecto técnico, por triplicado, de la instalación, firmado por facultativo competente.
 - b) Nombramiento de técnico director de obra.
 - c) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados, con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.
 - d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.
2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita, se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesaria la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo, el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
- a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.
 - b) Plano de situación a escala comprendida entre 1/2000 y 1/5000.
 - c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/2000 y 1/500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación, en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma, con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.
 - d) Planos de plantas y secciones a escala 1/50 ó 1/100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con

indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.

- e) Pliego de condiciones, detallando características de los materiales correctores.
 - f) Presupuesto de la instalación.
3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará, como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:

- a) Titular de la petición y persona que la represente.
- b) Domicilio industrial y social.
- c) Actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.
- d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.
- e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
- f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales en C.V. y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc.).
- g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.
- h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en almacenamiento y destino de éstos.
- i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.

De la misma forma, se indicará también el tráfico, tanto de vehículos como de personas, que se generará en la zona de emplazamiento, así como también los lugares de aparcamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también los efectos aditivos.

- j) Personal: número de empleados en plantilla, con indicación de categoría y sexo.

- k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.
4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones tales como: arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo, con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

ARTICULO 87 - Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnicos Municipales, exigiéndose al interesado la puesta en marcha de las instalaciones, para comprobar la eficacia de las medidas correctoras.

La actividad autorizada por la licencia no podrá comenzar a ejercerse mientras no se realice la visita de comprobación a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de Actividades M.I.N.P.

El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por un Técnico Municipal a las instalaciones o actividades que estén ya en funcionamiento, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, y sin perjuicio de la exigencia de otras condiciones o medidas correctoras previstas en las distintas legislaciones sectoriales o generales que le sean de aplicación.

ARTICULO 88 - Reforma, ampliación o traspaso de actividades M.I.N.P.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, no se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma, ni se autorizará el traspaso de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en dicho Reglamento, y demás legislación sectorial complementaria, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen, con la debida garantía, las causas determinantes de su calificación como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En todos estos casos, se requerirá la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación.

ARTICULO 89- Comprobación e Inspección.

Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que estén realizadas las instalaciones, aportando el Certificado Final de Obra suscrito por técnico competente, para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación, dentro del plazo máximo de quince días, desde la anterior comunicación.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al

interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la vista de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales legales y reglamentarias, por la Alcaldía se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento que, por un Funcionario Técnico, se gire visita de inspección a las actividades que vayan desarrollándose o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades a que se refieren estas Normas para que, en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional, en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la actividad, las contingencias que puedan derivarse, tanto de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

ARTICULO 90 - Sanciones y Libro de Registro.

Agotados los plazos sin que los requeridos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo, y dando audiencia al interesado, dictará resolución, imponiendo alguna de estas sanciones:

- Multa.
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción.
- Retirada definitiva de la licencia concedida.

En este Ayuntamiento, se llevará un Libro-Registro de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el cual constarán, no sólo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de estas Normas.

ARTICULO 91 - Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad), pero que requieran medidas correctoras (GRUPO II).

A) SOLICITUD

Al solicitar la Licencia Municipal, se presentarán, por duplicado, los siguientes documentos:

1. Instancia en modelo oficial.

2. Estudio Técnico: Tendrá, como mínimo los siguientes requisitos y documentos:

- I. Memoria: Describirá el tipo de instalación a realizar, así como las medidas correctoras adoptadas para subsanar los ruidos, vibraciones, evacuación de gases a la atmósfera, vertidos a cauces públicos y todas otras causas que atenten contra la sanidad ambiental.
- II. Planos: Los de la instalación, con detalle de la potencia en C.V. y emplazamiento.

III. Presupuesto: El general de la instalación.

B) **TRAMITACIÓN**

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones:

1. Procedencia de continuar la tramitación, por considerar que la actividad o instalación está incluida en el Grupo II. En este caso, en el plazo de un mes, como máximo, se otorgará o denegará la licencia.
2. Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad M.I.N.P. Si así fuere, se requerirá al titular para que, en un plazo que se determine, nunca inferior a quince días, realice la conversión del expediente, con la advertencia expresa de denegación de la licencia en el supuesto que así no lo hiciera.

C) **OTRAS DISPOSICIONES**

Será de plena aplicación a estas licencias lo expresado para las actividades M.I.N.P. relativas a subsanación de deficiencias, comprobaciones, licencia, caducidad, reforma, ampliación, traspaso, inspección y sus derechos, sanciones y recursos.

ARTICULO 92 - Modificación o Instauración de usos.

Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese, claramente, la situación de la finca, con referencia a las vías públicas. En este plano, se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).
- d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.
- f) Certificación expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

ARTICULO 93 - Demolición de edificios.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.
2. Con la solicitud, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.
 - b) Croquis de plantas, alzados y secciones.
 - c) 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.
 - d) Documentos 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.
 - e) 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.
 - f) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.
3. 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, dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.
4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación 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.

ARTICULO 94 - Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción, se acompañará los siguientes documentos:
 - a) Plano de ubicación de la grúa en relación con 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.

- b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 de pesetas, 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.
- c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

- 2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente el siguiente documento:

Documento, visado por el Colegio Oficial correspondiente y 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.

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

UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.1.

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Calle de nueva apertura transversal a la travesía de la Carretera a Calahorra, prolongación de la travesía Ezquerro.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y viviendas.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

3 años

6. OBSERVACIONES:

Se Justifica la delimitación de la U.E. por la existencia de una propiedad municipal, que se ve afectada por la edificación.
Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.2.

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Carretera de Arnedo.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, viviendas, zonas de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Comprende antiguas naves de tipo industrial.
Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.3.

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

En el cerro de Santiago.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, vivienda, zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

4 años

6. OBSERVACIONES:

Se admite la construcción máxima de tres (3) viviendas.

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

Se reduce el plazo de ejecución, al provenir de las vigentes NN.SS., en el momento de la redacción del presente Planeamiento General Municipal.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.4.

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

En el cerro de Santiago.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

4 años

6. OBSERVACIONES:

Se admite la construcción máxima de una (1) vivienda.

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

Se reduce el plazo de ejecución, al provenir de las vigentes NN.SS., en el momento de la redacción del presente Planeamiento General Municipal.

1.	UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E.5.
<hr/>		
2.	SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN: En el cerro de Santiago.	
3.	DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO: Viario y vivienda.	
4.	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
5.	PLAZO DE EJECUCIÓN:	4 años
6.	OBSERVACIONES: Se admite la construcción máxima de doce (12) viviendas. Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente. Se reduce el plazo de ejecución, al provenir de las vigentes NN.SS., en el momento de la redacción del presente Planeamiento General Municipal.	

1.	UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E.6.
<hr/>		
2.	SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN: Colindante con la Carretera de Arnedo y el Río Cidacos.	
3.	DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO: Zona de recreo y expansión y parques.	
4.	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Expropiación
5.	PLAZO DE EJECUCIÓN:	5 años
6.	OBSERVACIONES: Se recomienda llegar previamente a acuerdos con las propiedades a base de permutas con el Patrimonio Municipal del Suelo.	

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: | U.E.7. |
|--------------------------------|---------------|
-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
- En la C/ General González Gallarza con C/ de nueva apertura. Terreno ocupado por edificación en planta baja (cobertizo-almacén).
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
- Viario.
- | | |
|--------------------------|--------------|
| 4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: | Expropiación |
| 5. PLAZO DE EJECUCIÓN: | 5 años |
6. OBSERVACIONES:
- Se recomienda llegar previamente a acuerdo con la propiedad a base de permuta con el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.1

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

En el Cerro de Santiago.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.2.

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

En el cerro de Santiago.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, vivienda, zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.3

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

En el Cerro de Santiago.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de urbanización.
Se admite la construcción máxima de dos (2) viviendas en cada parcela, es decir, un total máximo de cuatro (4) viviendas.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.4

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Nordeste de la Ermita de N^a. Sra. de Nieva.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.5

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Nordeste de la Ermita de N^a. Sra. de Nieva.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.6

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte de la Ermita de N^a. Sra. de Nieva.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1.	UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E.N.C.7
<hr/>		
2.	SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN: Al Norte de la C/ Camino de Quel.	
3.	DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO: Viario y vivienda.	
4.	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Cooperación
5.	PLAZO DE EJECUCIÓN:	10 años
6.	OBSERVACIONES: Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.	

1.	UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E.N.C.8
<hr/>		
2.	SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN: Al Norte de la C/ Cerro de Santiago.	
3.	DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO: Viario y vivienda.	
4.	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Cooperación
5.	PLAZO DE EJECUCIÓN:	10 años
6.	OBSERVACIONES: Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.	

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.9

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte de la C/ Travesía del Cerro de Santiago.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

10 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.10

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

C/ Cerro de Santiago.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

10 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

- 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.11**
-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
Camino de Puente Arriba.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario y vivienda.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años
6. OBSERVACIONES:
Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

- 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.12**
-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
Camino de Picuezos.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario y vivienda.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años
6. OBSERVACIONES:
Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.13

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

En el extremo Este de la C/ Barranco del Molino.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.14

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Extremo Este de la C/ Tejera.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

- 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.15**
-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
C/ Tejera y Travesía a la C/ Tejera.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario y vivienda.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años
6. OBSERVACIONES:
Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

- 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.16**
-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
Prolongación C/ Cuento.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario y vivienda.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años
6. OBSERVACIONES:
Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.17

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

C/ Vallejo.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.18

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

C/ Camuesa.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

- 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.19**
-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
Prolongación C/ Vallejo.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario y vivienda.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 4 años
6. OBSERVACIONES:
Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

- 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.20**
-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
Prolongación C/ Cuento.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario y vivienda.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 4 años
6. OBSERVACIONES:
Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.21

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Este de las U.E. 3 y 5.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.22

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte y Este de la U.E.N.C. 21.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.23

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Este de la U.E.N.C. 22.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.24 A

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte de la U.E.N.C. 15.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Parcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.24 B

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte de la U.E.N.C. 24 A.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viarío y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.25

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte de la C/ General González Gallarza y Camino Manzanera.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viarío y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

3 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.26

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte de la C/ General González Gallarza y Camino de la Barrera.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

6 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.27

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Oeste del Paseo del Cidacos y al Norte de la U.E.N.C. 25.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

3 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.28

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Norte de las U.E.N.C. 26 y 27.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viaro, vivienda y zona de recreo y expansión y p arques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 3 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.29

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Sur del Cuartel de la Guardia Civil.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viaro y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 3 años

6. OBSERVACIONES:

Innecesaria la Reparcelación; únicamente a efectos de la urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.30

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Oeste de la U.E.N.C. 31 y Norte del Centro de Día de la Tercera Edad.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

3 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.31

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Oeste del Paseo del Cidacos.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

1 año

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.32-33

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Oeste del Paseo del Cidacos y Sur de la Guardería.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viarío y vivienda.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

1 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.34-35

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Sur del Campo de Fútbol y al Oeste de la U.E.N.C. 32-33.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viarío, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Cooperación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

1 año

6. OBSERVACIONES:

La urbanización de la zona de recreo y expansión y parques se hará conforme a lo previsto en las NN.SS. de 1.991 al encontrarse parte en fase de ejecución.

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.36

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Sur de la calle de unión con la Plaza Barbazan Debat.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

3 años

6. OBSERVACIONES:

La urbanización de la zona de recreo y expansión y parques se hará conforme a lo previsto en las NN.SS. de 1.991 al encontrarse parte en fase de ejecución.

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.37

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Oeste del Campo de Fútbol.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

5 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.38

-
2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
Al Oeste del Campo de Fútbol.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Compensación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años
6. OBSERVACIONES:
Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.39

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:
Al Norte de la U.E.N.C. 38.
3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:
Viario, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.
4. SISTEMA DE EJECUCIÓN: Compensación
5. PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años
6. OBSERVACIONES:
Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.N.C.40-A

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Sureste de la U.E.1.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, vivienda y espacio libre privado.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

8 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.40-B

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Sureste de la U.E.1.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viario, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

8 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E.N.C.41

2. SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN:

Al Sur de la U.E.N.C.

3. DESTINO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO:

Viarío, vivienda y zona de recreo y expansión y parques.

4. SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Compensación

5. PLAZO DE EJECUCIÓN:

8 años

6. OBSERVACIONES:

Se recomienda utilizar alguno de los métodos abreviados señalados en la legislación vigente.

FICHAS DE SUELO URBANO

ÁREA DE ORDENACIÓN:			ZONA A
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO			
USOS	CARACTERÍSTICOS		RESIDENCIAL A1, A2 y A3
	COMPATIBLES		B1,B2,B3 - C1,C2,C3- D1,D2,D3,D4,D5,D7 -F6
	COMPLEMENTARIOS		B1,B2,B3-C1,C2-D1,D2,D3,D4,D5,D6,D7,D8-F6-A1 (SERVICIOS RESIDENCIA COLECTIVA)
	PROHIBIDOS		EL RESTO
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			TIPOLOGÍA: Vivienda en manzana, pareada, adosada en hilera, aislada
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	-	-	Cumplir Artículo 23 de las Ordenanzas
Densidad	-	-	
Edificabilidad	-	-	
Ocupación	-	-	Según Documentación gráfica
Nº Plantas	-	-	Según Documentación gráfica (Artículo 11)
H. Cornisa	-	-	Según Documentación gráfica (Artículo 10 y 12)
H. Cumbre	-	-	Ver Artículos 13 y 15
F. edificable	-	-	Según documentación gráfica
Volumen	-	-	
Retranqueo	-	-	Distancia mín. a otras parcelas para apertura huecos: 3 m..
REORDENACIÓN DE VOLUMEN			ES VIABLE
EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA			ES VIABLE
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>2) No se autorizarán cuerpos volados a patio de manzana o trasera de edificación.</p> <p>3) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 20% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.</p> <p>4) Las edificaciones protegidas estarán sometidas al artículo 20 de las Ordenanzas.</p> <p>5) En la zona de casco antiguo, además de lo señalado en el Art.19 de la Normativa, se prohíben los aplacados con lajas de piedra irregulares. Asimismo, las cubiertas planas deberán retranquearse de la línea de fachada.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la de la planta inferior.</p> <p>b) Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen o edificación existente, así como la altura de cornisa.</p> <p>c) Donde se señale que existen soportales o zonas de paso, se respetarán.</p> <p>d) En parcelas existentes menores de 200 m², no será obligatorio cumplir el artículo 31 de las Ordenanzas.</p>			

ÁREA DE ORDENACIÓN:		ZONA B	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO			
USOS	CARACTERÍSTICOS	RESIDENCIAL A2 y A3	
	COMPATIBLES	B1,B2 - C1,C2- D1,D2,D3,D4,D5,D6,D7,D8 -F6	
	COMPLEMENTARIOS	B1 - D6,D7	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			TIPOLOGÍA: Vivienda aislada, pareada, en hilera o adosada
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	-	200 m ² . Si es menor, será la existente.	Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 23, en aquellos aspectos que no contradigan las condiciones de edificación.
Densidad	-	-	
Edificabilidad	1 m ² /m ²	-	
Ocupación	50%	-	Ver Artículo 36.04
Nº. Plantas	-	-	Según Documentación gráfica (Artículo 11)
H. Cornisa	-	-	Según Documentación gráfica (Artículos 10 y 12)
H Cumbre	-	-	Ver Artículos 13 y 15
F. edificable	-	-	
Volumen	-	-	
Retranqueo	-	-	No es obligatorio, pero si se hace será de 3 m. mínimo (Ver punto 4 de las Ordenanzas Específicas)
REORDENACIÓN DE VOLUMEN			ES VIABLE
EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA			ES VIABLE
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>2) La altura de los usos complementarios será la indicada en el artículo 36.01.2.</p> <p>3) Se permiten cubiertas planas.</p> <p>4) En las U.E.3, U.E.4 y U.E.5 el retranqueo mínimo y obligatorio será de 2 m.</p> <p>5) En la zona de la Carretera de Arnedo y próximas a los Cortados de Quel-Autol, las edificaciones se separarán lo máximo posible de dicho Espacio de Catálogo o límite Norte. Asimismo los proyectos de edificación, en esta zona, recogerán el tratamiento del arbolado en el frente con la carretera así como el que los materiales a emplear en fachadas serán los adecuados en textura y color, con el fin de evitar el impacto visual y ambiental.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta siempre que su superficie construida no supere el 50% de la de la planta inferior.</p> <p>b) El aprovechamiento bajo cubierta no se computa para el coeficiente de edificabilidad.</p> <p>c) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de aislada, pareada, en hilera o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y Ordenanzas, con una distancia mínima entre ellas de 4 m..</p>			

ÁREA DE ORDENACIÓN:		ZONA C	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO			
USOS	CARACTERÍSTICOS		B1, B2, B3, B4, B5, B6 - E7, E9, E10
	COMPATIBLES		RESIDENCIAL VINCULADO; C1, C2, C3 - D1
	COMPLEMENTARIOS		NINGUNO
	PROHIBIDOS		EL RESTO
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			TIPOLOGÍA: Nave
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	-	Art. 36.07	Cumplir Artículo 23 de las Ordenanzas en aquellos aspectos que no contradiga el artículo 36.07
Densidad	-	-	
Edificabilidad	Art. 36.07	-	
Ocupación	Art. 36.07	-	
Nº. Plantas	-	-	Según Documentación gráfica (Artículo 11)
H. Cornisa	-	-	Según Documentación gráfica (Artículos 10 y 12)
H. Cumbre	Art. 36.07	-	
F. edificable	-	-	
Volumen	-	-	
Retranqueo	-	-	Ver artículo 36.07
REORDENACIÓN DE VOLUMEN		NO ES VIABLE	
REORDENACIÓN DE VOLUMEN		NO ES VIABLE	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
Se estará a lo indicado en el artículo 36.07.			
OBSERVACIONES:			
El uso residencial se concretará, como máximo, en una vivienda para el encargado o propietario. Deberá estar, obligatoriamente, vinculada a la industria, no superando los 120 m ² útiles.			

ÁREA DE ORDENACIÓN:		ZONA D	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO			
USOS	CARACTERÍSTICOS	D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8	
	COMPATIBLES	F6, Excepcionalmente A	
	COMPLEMENTARIOS	NINGUNO	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Nave	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	-	-	Según Documentación gráfica
Densidad	-	-	
Edificabilidad	-	-	Según Documentación gráfica
Ocupación	-	-	
Nº. Plantas	-	-	Según Documentación gráfica (artículo 11)
H. Cornisa	-	-	Según Documentación gráfica (artículos 10 y 12)
H. Cumbre	-	-	Ver Artículos 13 y 15
F. edificable	-	-	
Volumen	-	-	
Retranqueo	-	-	Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3m Ver Artículo 36.03
REORDENACIÓN DE VOLUMEN		NO ES VIABLE	
EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA		NO ES VIABLE	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las edificaciones protegidas estarán sometidas al artículo 20 de las Ordenanzas.			
OBSERVACIONES:			
a) El uso Residencial deberá justificarse, de conformidad con las necesidades del uso dotacional requiriéndose la previa consulta y autorización del Excmo. Ayuntamiento. En todo caso, se estará a lo determinado en el artículo 36.03, no superando dicha vivienda los 120 m ² útiles.			

FINAL

Estas son las Normas Urbanísticas que se redactan a los efectos de la tramitación de la fase de Texto Refundido de la Revisión de las NN.SS. de Planeamiento del Municipio de Autol (Plan General Municipal).

Logroño, 31 de Diciembre de 1998

LOS ARQUITECTOS

José Ignacio DE CABO PASCUAL

Esperanza RABANAQUE MALLÉN

EL INGENIERO

Pedro José ZORZANO SANTAMARÍA

LAS ABOGADOS

Nuria HERRANZ PASCUAL

M^a José NESTARES EGUIZÁBAL

