

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE
EZCARAY.**

**NORMAS URBANISTICAS
REGULADORAS.**

DOCUMENTO REFUNDIDO

INDICE

	Pag.
ORDENANZAS GENERALES	
ARTÍCULO 01 - Naturaleza y ámbito de aplicación.	5
ARTÍCULO 02 - Vigencia.	5
ARTÍCULO 03 - Revisión y modificación.	5
ARTÍCULO 04 - Efectos.	5
ARTÍCULO 05 - Contenido documental.	5
ARTÍCULO 06 - Régimen jurídico.	6
ARTÍCULO 07 - Conceptos.	6
ARTÍCULO 08 - Definiciones	6
08.01 Usos	
08.02 Parámetros	
08.03 Definiciones tipológicas.	
ARTÍCULO 09 - Altura de edificación	12
ARTÍCULO 10 - Altura de plantas	12
ARTÍCULO 11 - Medición de alturas	13
ARTÍCULO 12 - Construcciones por encima de la altura máxima	14
ARTÍCULO 13 - Escaleras	14
ARTÍCULO 14 - Cubiertas	16
ARTÍCULO 15 - Condiciones de protección contra incendios	17
ARTÍCULO 16 - Condiciones térmicas	17
ARTÍCULO 17 - Condiciones acústicas	18
ARTÍCULO 18 - Condiciones Higiénico – sanitarias	18
ARTÍCULO 19 - Condiciones de accesibilidad	18
ARTÍCULO 20 - Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P.	18
ARTÍCULO 21 - Condiciones estéticas	18
21.01 Fachadas	
21.02 Materiales	
21.03 Colores	
21.04 Prohibiciones expresas	
ARTÍCULO 22 - Edificaciones existentes	22
22.01 Edificios protegidos	
22.02 Edificios no protegidos.	

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO.

ARTÍCULO	23	- Suelo urbano. Definición.	24
ARTÍCULO	24	- Usos del suelo	24
ARTÍCULO	25	- Parcela mínima edificable	24
ARTÍCULO	26	- Condiciones de edificación	25
ARTÍCULO	27	- Vuelos	25
	27.01	Galerías	
	27.02	Miradores	
	27.03	Balcones	
	27.04	Terrazas	
	27.05	Marquesinas	
	27.06	Rótulos y Banderolas.	
	27.07	Toldos.	
	27.08	Ocupaciones temporales de la vía pública.	
ARTÍCULO	28	- Patios	29
ARTÍCULO	29	- Solanas	30
ARTÍCULO	30	- Retranqueos	30
ARTÍCULO	31	- Tenderos	30
ARTÍCULO	32	- Garajes	31
ARTÍCULO	33	- Locales comerciales	32
ARTÍCULO	34	- Oficinas y despachos	32
ARTÍCULO	35	- Locales de pública concurrencia	33
ARTÍCULO	36	- Reordenación del volumen	33
ARTÍCULO	37	- Unidades de Ejecución	33
ARTÍCULO	38	- Condiciones generales de urbanización	34
ARTÍCULO	39	- Cerramiento de parcelas y huertos	34
ARTÍCULO	40	- Licencias y tramitación de documentos	35
ARTÍCULO	41	- Supuestos de ruina	36
ARTÍCULO	42	- Regulación específica para las Aldeas	36
ARTÍCULO	43	- Regulación específica para suelo industrial	40

NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

ARTÍCULO 44 - Suelo Apto para Urbanizar	43
ARTÍCULO 45 - Zona	43
ARTÍCULO 46 - Sectores o Unidades de Ejecución	43

DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

ARTÍCULO 47 - Aprovechamiento urbanístico	45
Ficha Zona A	46
Ficha Zona B	48
Ficha Zona C	50
Ficha Zona D	52

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 48 - Concepto	54
ARTÍCULO 49 - Núcleo de población	54
ARTÍCULO 50 - Categorías de Suelo No Urbanizable	54
Fichas de categoría de Suelo No Urbanizable	
ARTÍCULO 51 - Vías pecuarias	56
ARTÍCULO 52 - Ampliación de edificios existentes	56

ANEXO : FICHAS DE SUELO URBANO

Casco Histórico Villa de Ezcaray	58
Suelo urbano industrial	60
Resto de suelo urbano Villa de Ezcaray	61
Suelo urbano de las Aldeas	62

ORDENANZAS GENERALES

ARTÍCULO 01 - Naturaleza y ámbito de aplicación.

La presente Normativa tiene carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de acuerdo con los Art. 73, 75, 77, 78 y 80 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de Junio (" TR de la Ley del Suelo " en citas posteriores de este Documento) , y específicamente con el Art. 91 B del Reglamento de Planeamiento. Su ámbito de aplicación es el término municipal de Ezcaray (La Rioja).

ARTÍCULO 02 - Vigencia.

La vigencia de estas Normas es indefinida, entrando en vigor al día siguiente de su aplicación en el B.O.R.

ARTÍCULO 03 - Revisión y Modificación.

Las presentes Normas serán objeto de revisión cuando no puedan responder, cualitativamente o cuantitativamente, a los criterios generales y objetivos que rigen la redacción actual.

En cuanto a su revisión, modificación general o modificaciones puntuales, se estará a lo dispuesto en los Arts. 126, 128 y 129 del TR de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 04 - Efectos.

Serán de obligado cumplimiento para la Administración y los Particulares.

ARTÍCULO 05 - Contenido Documental.

Los Documentos que componen las presentes N. N . S.S. son :

- A) Memoria.
- B) Normativa.
- C) Anexos.
- D) Documentación gráfica.

En caso de discrepancia entre los Documentos prevalecerán los gráficos sobre cualquier otro, y la Normativa sobre los Anexos y Memoria.

ARTÍCULO 06 - Régimen Jurídico

Se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja (" NUR " en citas posteriores de este Documento).

ARTÍCULO 07 - 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 efectos en los planos de ordenación.
- D) Se considera uso prohibido aquél que no puede coexistir con el característico.

Todos ellos se especifican, para cada zona, en las fichas correspondientes.

ARTÍCULO 08 - Definiciones

Los usos, parámetros urbanísticos y arquitectónicos serán los definidos en este artículo, y específicamente, en los siguientes de esta Normativa.

08.01. USOS :

- A) Uso residencial : Conceptualmente, es el que 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.

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.

B.2. Talleres o almacenes de servicio, en planta baja.

B.3. Talleres o almacenes de servicio, en edificio exclusivo.

B.4. Industrial menores de manipulación, y primera transformación de productos agrarios.

B.5. Bodegas.

B.6. Otras industrial.

La clasificación de las industrias de los puntos B.1, B.2 y B.3 se regulará según lo dispuesto en los apartados A), B) y C) del Art. 13 de las NUR.

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.

D.4. Cultural.

D.5. Recreativo y de espectáculos.

D.6. Deportivo.

D.7. Aparcamientos.

D.8. Indiferenciado.

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 setas 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.

08.02. PARÁMETROS :

Huerto o Jardín : Es la unidad de suelo no susceptible de ser edificado vinculado a la edificación a la que sirve.

Parcela: Es la unidad de suelo susceptible de ser edificado.

Resto de parcela : Es la superficie de parcela no susceptible de ocupación por la edificación principal y destinada, en su caso, a usos complementarios.

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.

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

Rasante: La constituye el nivel de 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 y suelo urbano de núcleos de aldeas, la rasante la marcará el perfil natural del terreno.

Densidad: Es la relación entre el número de viviendas de una zona o sector respecto de su superficie, expresada en viviendas por hectárea.

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 bajocubiertas dedicados a trasteros o instalaciones técnicas del edificio.

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

Ocupación: Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo del perímetro de los edificios, incluso en la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos. Se define mediante porcentaje respecto de la superficie de cada parcela. Cuando se definen las alineaciones exteriores e interiores de las edificaciones, este porcentaje es el 100% de la superficie delimitada por éstas.

Fuera de los límites señalados anteriormente se admite la ocupación bajo rasante de los patios de manzana.

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 el extremo exterior de la cara inferior del material de cobertura.

Fondo edificable: Es la máxima distancia susceptible de edificación desde la alineación señalada por el planeamiento.

retranqueos : Es la distancia mínima a la que debe quedar cualquier punto de la edificación, desde los límites de la parcela, excepto sótanos o semisótano.

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

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.

Edificación existente (EE) : Edificio construido anteriormente a la redacción de este planeamiento, sin interés arquitectónico, histórico, artístico o ambiental y que no se encuentra en situación de fuera de ordenación.

Edificio fuera de ordenación: Se estará a lo dispuesto en el Art. 137 del TR de la Ley del Suelo.

Volumen existente: Edificio construido anteriormente a la redacción de este planeamiento en el que, a juicio del Equipo Redactor, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumetría actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter, esté o no catalogado por algún Organismo Oficial. En los edificios en que se indica expresamente en la Documentación gráfica, el volumen existente podrá sustituirse modificando su volumetría.

Elemento protegido: Elemento existente anterior a la redacción de este planeamiento, en el que, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener o recuperar.

08.03. Definiciones tipológicas.

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

Galería: Cuerpo volado acristalado que no conforme el cerramiento de la fachada en los espacios habitables.

Balcón: Vuelo sobresaliente de la fachada en prolongación del piso de un espacio habitable, sin retranqueo, protegido mediante antepecho.

Terraza: Espacio abierto al exterior en prolongación del piso de un espacio habitable, limitado por el antepecho de protección y el retranqueo del cerramiento de la fachada respecto a la alineación.

Marquesina: Elemento en vuelo, situado en planta baja, sin acceso desde la planta primera, excepto para su conservación.

Rótulo y banderola: Elementos publicitarios adosados a fachada (rótulos) o perpendiculares a ella (banderolas).

Toldo: elemento recogible sobre el plano de la fachada, cuyo fin sea protegerla del sol.

Ocupaciones temporales de la vía pública: Se incluyen aquellas como terrazas turísticas, parasoles, sombrillas, puestos de venta ambulante, jardineras, elementos publicitarios exentos y otros elementos decorativos.

Medianera eventual: Aquella que por las condiciones del planeamiento va ha ser ocultada posteriormente por las edificaciones adyacentes.

Medianera permanente: Aquella que por las condiciones del planeamiento no va ha ser total o parcialmente ocultada posteriormente por las edificaciones adyacentes.

ARTÍCULO 09 - Altura de edificación.

Las alturas máxima y mínima de cualquier edificación serán las determinada para cada caso en la documentación gráfica y según lo especificado en el Art. 11 de estas Normas.

En el suelo calificado industrial y en el suelo urbano de las aldeas, se regulará por los Arts. 38 y 39 de este Documento.

ARTÍCULO 10 - Altura de plantas.

Las alturas máximas y mínimas libres, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

Nombre de la planta	Máxima	Mínima
Sótano y semisótano	3,00 m.	2,20 m.
Planta baja	4,00 m.	2,70 m.
Plantas alzadas	3,00 m.	2,50 m.

En viviendas desarrolladas en más de una planta o estancias cubiertas con forjados inclinados, se admiten vacíos o espacios de alturas superiores o inferiores a las definidas.

En el caso de existir semisótanos, la altura máxima desde la rasante al techo de planta baja, no será superior a 4,00 m.

La altura libre mínima en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, podrá ser de 2,20 m. y en cocinas podrá ser de 2,40 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 existen se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas de aplicación, específicas de cada uso.

ARTÍCULO 11 - Medición de alturas.

A efectos de cómputo de plantas, 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 el extremo exterior de la cara inferior del material de cobertura y la rasante, en el punto medio de la fachada.

En calles en pendiente se escalonará dividiendo su longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a ocho metros, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo.

En las edificaciones que se construyen en solares recayentes a dos calle son 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 solo podrán sobresalir los elementos especificados en el Art. 12 de estas Normas.

En los casos en los que afecta el Art. 42 de este Documento estas limitaciones serán corregidas por lo dispuesto en dicho artículo.

ARTÍCULO 12 - Construcciones por encima de la altura máxima.

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

El espacio bajo cubierta solo podrá utilizarse para trasteros o instalaciones del edificio, excepto en soluciones en las que dicho espacio quede vinculado espacialmente y de forma unitaria con la última planta del edificio quedando iluminado y ventilado a través de ésta. Esto último se garantizará mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El forjado se retranqueará de la fachada a la calle, espacio exterior o patio de manzana un mínimo de 3 m. en el 50% de la longitud de la fachada de cada estancia habitable a la que se vincula y como mínimo 5 m. La superficie mínima del hueco resultante será de 15 m²., sin poder incluir en esta superficie el hueco de comunicación vertical de ambas plantas.
- La superficie útil máxima del espacio superior vinculado a una sola estancia habitable inferior será el 100% de la superficie útil de esa estancia, y la total por unidad de uso (vivienda, despacho, oficina, etc.) no superará el 50% del total útil de la misma.
- Se prohíbe la participación de estos espacios bajocubierta vinculados a la última planta del edificio, mediante cualquier sistema permanente o provisional.

No se admite abrir ningún tipo de hueco en el plano de la cubierta, excepto huecos de iluminación de escaleras comunitarias o cuartos de máquinas de ascensor y uno por edificio con acceso desde un espacio comunitario para conservación de la cubierta.

ARTÍCULO 13 - Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de Edificación CPI – 91 de “Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios”.

Además de lo dispuesto en dicha Norma, las escaleras, excepto las situadas en el interior de viviendas (viviendas unifamiliares, o apartamentos desarrollados en más de una planta), cumplirán las siguientes condiciones:

- La anchura mínima libre entre los paramentos verticales de cierra de un tramo de escalera será de 1,20 m. y cualquier elemento que sobresalga de ellos no podrá reducirla de forma que la anchura mínima libre estricta sea inferior a 1,10 m..
- La anchura mínima libre entre los paramentos verticales de cierre de escaleras de dos o más tramos será de 2,20 m.
- La anchura mínima libre estricta de peldaño será de 1,00 m..
- Las mesetas con puerta de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m..
- La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será de 25 cm..
- La altura mínima de pasamanos de escalera será de 95 cm., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, será aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión máxima de 12 cm..
- Las escaleras tendrán necesariamente, iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas alzadas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m²., pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm²..
- Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital con huecos situados en el plano de la 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 m. 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 16 m.

ARTÍCULO 14 - Cubiertas. (Modificado)

Podrán construirse, con carácter general, cubiertas inclinadas. Los planos de las cubiertas serán continuos y llegarán hasta los cumbreros, con la misma pendiente en todos ellos, sin más interrupciones que las producidas por los remates señalados en el Art. 12.

Quedan prohibidas las cubiertas planas excepto en los siguientes casos:

- Plantas bajas que sobresalgan de la edificación principal.
- Cubrición de patios de parcela o manzana en planta.
- Formación de retranqueos de áticos en viviendas colectivas, donde se permitan expresamente.
- Sótanos que sobrepasen la ocupación de la planta baja.

La pendiente máxima admisible será del 35% salvo zonas que sean objeto de ordenanzas específicas. Se deberá cumplir, así mismo, la altura máxima de cumbrera, que se medirá a partir de la altura máxima del edificio, y será :

- Con fondo edificable hasta 13,00 m., altura de cumbrera inferior a 3,50 m.
- Con fondo edificable superior a 13,00 m., altura de cumbrera inferior a 4,50 m.

No se permiten petos sobre elementos o cuerpos volados.

Habrá arranque de cubierta en todas las fachadas, excepto en las de patios interiores, hastiales de naves industriales o de edificios de viviendas unifamiliares y edificios singulares.

El alero, en caso de utilizarse, recorrerá sin cambios dimensionales ni formales todo el perímetro del edificio, a excepción de los hastiales mencionados anteriormente, en los que podrá reducirse.

El alero ha de ser continuo, sin cambios de directriz, que podrá ser horizontal o inclinada. El vuelo del alero será de 25 cm. , más que el vuelo máximo utilizado. El canto máximo en el extremo exterior del alero será de 15 cm., pudiendo ser mayor en el extremo interior.

En las construcciones de nueva planta en las que no se agote el número máximo de plantas computables y en los edificios cuya ordenación corresponda con la alternativa entre Volumen existente y un número máximo de plantas, se podrá considerar el espacio bajo cubierta como planta computable y habitable, pudiendo en estos casos ventilarse e iluminarse mediante buhardillas o mansardas, con las siguientes condiciones:

- La dimensión máxima entre los paramentos de cierre laterales, medida por el exterior, será de 1,50 m.
- El encuentro entre el paño de apertura del hueco y el faldón del tejado será mediante arista paralela a la directriz del alero y a 3 m. como mínimo desde su extremo.
- La cubrición de la buhardilla será a dos aguas, formando frontis en el paño de apertura del hueco.
- La pendiente máxima de los faldones de cubierta de la buhardilla será del 35%.
- La altura del cumbrero del tejadillo de la buhardilla estará como máximo a 2,80 m. de la cara superior del forjado del suelo de la estancia que ilumine.
- Habrá una distancia mínima de 2 m. entre los paramentos laterales exteriores de buhardillas contiguas y de 1 m con la medianera vecina a cada lado. Estas distancias se medirán en la arista de intersección del plano del plano de apertura del hueco con el del faldón de la cubierta.
- Cuando el edificio está en esquina habrá una distancia mínima desde la arista de la limatesa de la cubierta hasta el paramento exterior del cierre lateral de la buhardilla de 4 m. , medidos según el criterio definido en el punto anterior.

En todas las buhardillas que recaigan sobre una misma alineación los paños de apertura del hueco coincidirán en un mismo plano.

ARTÍCULO 15 - Condiciones de protección contra incendios.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios.

ARTÍCULO 16 - Condiciones térmicas.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Térmicas en los Edificios.

ARTÍCULO 17 - Condiciones acústicas.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios y la Ordenanza de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

ARTÍCULO 18 - Condiciones higiénico – sanitarias.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 52 de las NUR.

ARTÍCULO 19 - Condiciones de accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto de la Comunidad Autónoma de La Rioja 38/1988, sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En edificios de nueva construcción el portal tendrá una anchura mínima de 2,00 y el acceso será mediante puertas con una anchura mínima de 1,30 m.

ARTÍCULO 20 - 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 dicho Reglamento.

ARTÍCULO 21 - Condiciones estéticas (**Modificado**)

La composición de los edificios será libre.

21.01. Fachadas.

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. El tratamiento de las paredes medianeras será de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento de ese paramento, revocado y pintado con texturas y colores que armonicen con las fachadas principales.
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior, en la parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

Los cerramientos provisionales se revocarán y pintarán con texturas y colores que armonicen con la fachada en que se encuentren.

El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales como en su composición:

- La proporción de huecos entre la dimensión vertical y la horizontal de los mismos, será como mínimo la de un cuadrado, siendo preferibles los rectángulos de mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parteluces o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir, visualmente, las proporciones anteriores.
- Independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras, en esta planta baja, será de 60 cm., de anchura y 20 cm. , de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 80 cm., de anchura y el mismo fondo, excepto en solares entre medianeras de dimensión de fachada inferior a 12,00 m. que podrán ser de 60 cm., de anchura.
- La distancia mínima entre cualquier tipo de hueco, en plantas elevadas y la medianera del edificio será de 80 cm.
- La distancia mínima entre impostas verticales (recercados, esquinazos y pilastras) será de 60 cm., y entre éstas y cualquier hueco sin recercado, será de 80 cm.
- La distancia mínima entre impostas horizontales (recercados, cornisas, capialzados) será de 30 cm., y de éstas a cualquier hueco sin recercado, será de 50 cm.
- Los aleros, petos y cubiertas se regirán según lo dispuesto en el Art. 14 de este Documento.
- Los materiales empleados en una misma fachada se dispondrán de manera que los de apariencia más pesadas se sitúen bajo los aparentemente más ligeros.
- En general se tratará de conservar las constantes tipológicas más interesantes. En la zona definida como Casco Histórico, será la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja la que determine la adecuación formal de cada proyecto.
- Las líneas de conducción de energía eléctrica, telefónica, telegráfica, gas y demás servicios de suministros urbanos, serán subterráneas.

21.02. Materiales.

En los edificios se utilizarán los materiales y calidades siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Se utilizará en sillares o mampostería con un espesor mínimo de 7 cm.. Si se utilizan mampuestos , el espesor mínimo de 7 cm.. Si se utilizan mampuestos, el espesor de la junta de mortero no será superior en ningún punto a 4 cm. Y los huecos estarán recercados mediante sillares. En las esquinas y mochetas las piezas de piedra volverán, sin cortes, hasta un mínimo de 14 cm.
- Elementos de hormigón visto, prefabricados de hormigón o piedra artificial. Se asemejarán en todo a las calidades de textura y color de la piedra tradicional existente. Se prohíbe el uso de celosías de este material.
- Los entramados de madera rellenos de fábrica se vincularán al proceso constructivo que expresan evitándose soluciones de ornato o decoración de fachada. La madera tendrá un tratamiento superficial tradicional con azuela.
- Estucos, revocos y enfoscados. Se realizarán con texturas propias de su correcta utilización. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios generales definidos en este artículo.
- Morteros mococapa. El diámetro máximo del árido proyectado será de 3 mm., la textura será lisa y los colores serán los definidos en este artículo.
- Materiales de cobertura. Las cubiertas inclinadas se terminarán con teja cerámica en tonos rojizos, sin vitrificar, similares al de la teja empleada tradicionalmente. De esta norma general se excluyen las cubiertas en naves de edificios industriales, en las que se admiten soluciones convencionales de chapa metálica lacada en tonos rojizos. En remates de cubierta o cubiertas de edificios singulares, se admiten acabados de chapa de materiales y soluciones tradicionales: plomo, cinz, cobre o bronce.
- Remates de chimeneas de humos o ventilación. Su revestimiento exterior será del mismo material y tratamiento que la fachada principal. Preferiblemente, se agruparán , situándolos junto a la cumbre, utilizando aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen con el entorno.

- Vierteaguas. Serán de piedra natural u hormigón prefabricado blanco o del mismo color que el fondo adyacente.
- Carpinterías. Podrán ser de madera barnizada o pintada. Se utilizarán maderas nobles que garanticen la durabilidad, siendo las más utilizadas al uso Iroco, Roble o Pino Norte de primera calidad.

También podrán ser de aluminio lacado en los colores permitidos por estas ordenanzas fuera de la delimitación de Casco Histórico definido por la Comisión de Patrimonio Histórico - Artístico de La Rioja.

- Cerrajería. Serán de directriz recta, de acero o hierro, lacado o pintado.
- Sistemas de oscurecimiento. Se utilizarán contraventanas o fraileros de madera, del mismo material y tratamiento que la carpintería a la que se incorporan. Su colocación será obligada en dormitorios y otras dependencias susceptibles de necesitarlos.

También se permitirán persianas enrollables con cajón recogedor en el interior del edificio, excepto en el área delimitada como Casco Histórico y las Aldeas de Ezcaray, en donde solo podrán usarse persianas tradicionales del tipo veneciana, además de las contraventanas o fraileros.

- Vidrios. Estarán insertos en las carpinterías. No se admiten vidrios tintados en colores o reflectantes en plantas alzadas.
- Pinturas. Se admiten pinturas mates o satinadas, sobre paramentos exteriores. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios definidos en este artículo.

21.03. Colores.

Con carácter general se admiten los siguientes colores:

- El fondo de las fachadas será predominantemente de color claro : preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras. La entonación partirá de los colores Pantone 116-A, 123-A, 144-A, 471-A, 154-A, 492-A, 464-A y 99-A, en una proporción entre el 10% y el 20% de color y el resto blanco.
- Las carpinterías contrastarán fuertemente con el fondo de la fachada y se atenderán a los siguientes colores : blanco (RAL 9010), marrón oscuro y tabaco (RAL 8014), granate (RAL 3011), verde (RAL 6005) y color natural madera.
- Las cerrajerías serán negras, grises o marrones muy oscuros.

21.04. Prohibiciones expresas.

Se prohíben todos los materiales no citados anteriormente y expresamente el empleo de los siguientes:

- Cubiertas de fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados, pizarra, vidrio.
- Soluciones ornamentales no vinculadas al proceso constructivo de sus elementos.
- Fachadas y cerramientos de ladrillo a cara vista, independientemente de su tamaño, forma, textura o color.
- Fachadas revestidas con morteros de una o varias capas con áridos proyectados de diámetro superior a 3 mm., materiales cerámicos o vidriados.
- Fachadas y cerramientos de celosía de cualquier material, forma y color. Se exceptúan las soluciones tradicionales con aportación de documentos gráficos sobre su utilización en la zona.
- Cerramientos de fábrica de bloque de vidrio y muros cortina.
- Aplacados de cualquier material no expresado anteriormente, incluso en plantas bajas.

ARTÍCULO 22 - Edificaciones existentes.

22.01. Edificios protegidos.

En los planos de ordenación, se señalan edificaciones o elementos 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 enumera en el Documento Catálogo de Edificios.

Se distinguen tres grados de protección.

Grado I – Protección integral (PI) :

Son los edificios, construcciones o elementos de excepcional valor arquitectónico o cultural que se encuentran catalogados o incoados con arreglo a la Legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Se admiten únicamente aquellas actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio o elemento. Se incluyen las obras de restauración (mantenimiento, consolidación y recuperación), con prohibición expresa de todas las demás.

En el Puente de la Estación, la necesidad funcional puede obligar en el futuro a ampliar su calzada, en cuyo caso, las obras que se requieran se realizarán con la autorización expresa de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja, que supervisará el proyecto correspondiente.

Excepcionalmente, el uso puede modificarse a fin de garantizar su permanencia, teniendo que ser compatible con las características y condiciones originales.

Tanto las obras de restauración como el cambio de uso requerirán el informe previo y vinculante de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja.

Grado II – Protección estructural (PE) :

Son los edificios, construcciones o elementos que aún sin estar catalogados, por su singular calidad arquitectónica, constructiva, tipológica o cultural se incluyen en el Inventario Artístico de Logroño y su provincia.

Se admiten las actuaciones tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos tipológicos o significativos. Además de las incluidas para el Grado I, se admiten las obras de acondicionamiento.

Las intervenciones permitidas requerirán el informe previo y vinculante de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja.

Grado III - Protección ambiental (PA1 , PA2) :

Son los edificios, construcciones o elementos que aislados o en su conjunto conforman tramos o áreas de calidad arquitectónica o espacial o vinculados a elementos protegidos, reuniendo constantes tipológicas interesantes, independientemente de su grado de conservación.

Se distinguen dos grados de protección PA1 y PA2.

- Grado PA1 :

Definidos en la documentación gráfica Volumen Existente. Se admiten, además de las actuaciones incluidas para los Grados I y II, otras que no impliquen aumento o disminución de volumen, cuyos efectos no sean visibles desde la pública y no supongan la pérdida de aspectos tipológicos o elementos de interés.

Las intervenciones permitidas requerirán el informe previo y vinculante de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja.

- Grado PA2 :

Definidos en la documentación gráfica Volumen Existente ó PB+1 ó PB+2 con la altura que se indica en cada caso.

Se evitará su derribo siempre que sea posible, adaptándose su volumen o la ampliación y utilización del edificio a su estructura arquitectónica y constructiva, utilizando criterios de restauración y consolidación, pudiéndose realizar las ampliaciones señaladas en la Documentación gráfica de este Planeamiento.

En cualquier obra se contemplarán las siguientes determinaciones:

-- Si se pretende el derribo total o parcial del edificio catalogado, la alteración de su aspecto exterior o la reforma de cualquier elemento estructural, será preceptiva la presentación previa de un proyecto de derribo y una propuesta de edificio sustitutorio, en caso que se pretenda tal derribo, , y un levantamiento de plantas, alzados y secciones a escala 1/50 del edificio existente y de la reforma pretendida, en los demás casos. Siempre se acompañará de un reportaje fotográfico del conjunto del edificio y de sus aspectos o elementos arquitectónicos más interesantes. Dicha documentación será analizada por la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja, cuyo informe será vinculante para la Corporación a efectos de otorgamiento de la correspondiente licencia. Será preceptivo el abono de la tasa que corresponda con anterioridad a la emisión de este informe.

-- Si se pretende una obra menor, los servicios técnicos municipales comprobarán "in situ" el estado de conservación de tal obra, vigilando que no se destruyan elementos o detalles de interés. Además de esta visita, anterior al otorgamiento de la licencia, se realizará como mínimo otra visita tras la preceptiva comunicación de la finalización de las obras.

22.02. Edificios no protegidos.

En los edificios no protegidos, definidos como Edificio Existente (EE), en este Planeamiento, en caso de derribo, se podrá sustituir por otro con el mismo número de plantas y las condiciones de las ordenanzas.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO

ARTICULO 23 - Suelo Urbano. Definición

Constituye el suelo urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el Art. 10 del TR de la Ley del Suelo, o aquél que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.

En los terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico ha sido adquirido con la aprobación definitiva de estas N.N.S.S..

El plazo para solicitud de licencia en Actuaciones Asistemáticas de Suelo Urbano es el señalado en el Art. 31 del TR de la Ley del Suelo.

En los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, el plazo para obtener el derecho al aprovechamiento urbanístico en las condiciones del Art. 26 del TR de la Ley del Suelo es de cuatro años desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias del Planeamiento, de acuerdo con el Art. 28 del mismo.

El plazo para la solicitud de licencia en Actuaciones Sistemáticas de Suelo Urbano es el señalado en el Art. 30 del TR de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 24 - Usos del suelo.

El uso característico 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.

ARTÍCULO 25 - Parcela mínima edificable.

Para ser edificable una parcela en suelo urbano, deberá reunir las siguientes condiciones:

- Cumplir la condición de solar, según lo dispuesto en el Art. 130 de las NUR.

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 el Art. 14 del TR de la Ley del Suelo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Art. 31 del TR de la Ley del Suelo, en lo relativo a garantía de ejecución simultánea en 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.

- Frente mínimo de fachada a vía pública : 7,00 m.
- La anterior distancia se deberá cumplir, como mínimo, en los ocho primeros metros del fondo edificable.
- Superficie mínima : 60 m².

Quedan exceptuadas de las tres condiciones anteriores los edificios catalogados Volumen Existente y Volumen Existente o PB + 2 H-9 y las parcelas entre edificios colindantes ya construidos que no están fuera de ordenación o en estado ruinoso.

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

Para el otorgamiento de Licencia Urbanística deberá acreditarse, así mismo, el cumplimiento del Art. 37 de las Ordenanzas.

ARTÍCULO 26 - Condiciones de edificación.

Sin perjuicio de lo previsto en los Arts. siguientes, serán de aplicación las Disposiciones Generales de la presente Normativa y las especificaciones para cada zona.

ARTÍCULO 27 - Vuelos.

Con carácter general, los cuerpos volados que se permiten, podrán ir en las fachadas principales y posteriores de los edificios, tan solo a partir de la planta primera y en ningún punto por debajo de tres metros sobre la rasante. Su regulación es como sigue:

No se permiten vuelos en calles menores de 7 m. de anchura. Se admiten, sin embargo, remates, aleros, cornisas, balcones u otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 30 cm. Se exceptúan los existentes en edificios catalogados Volumen Existente.

No se permiten cuerpos de edificación volados ciegos independientemente de su material, espesor, opacidad o situación.

27.01. Galerías.

Se prohíben expresamente.

27.02. Miradores.

Se prohíben expresamente.

27.03. Balcones.

- Además de los admitidos para calles de anchura inferior a 7 m., se permiten los siguientes: en calles, espacios libres o patios de manzana con anchura entre 7 y 8 m., su vuelo máximo será de 50 cm.. A partir de 8 m. de anchura, su vuelo máximo será 80 cm..
- No se permiten otros antepechos que no sean de perfilería metálica o de forja, prohibiéndose el resto de soluciones constructivas. La separación máxima entre balaustres de barandillas de antepechos será de 12 cm.
- El canto de los extremos frontales y laterales, incluido el pavimento, será inferior o igual a 16 cm.
- La longitud máxima autorizada es el 40% de la longitud de la fachada de todas las plantas alzadas, acumulable y distribuible en cualquiera de ellas. La longitud mínima de un balcón será 1,20 m.
- La segregación a medianeras será igual o superior al vuelo utilizado en cada caso, nunca inferior a 60 cm.

- Los balcones son compatibles con otros balcones, o terrazas, con una separación entre sus extremos superior o igual al 50% de la longitud mayor de cualquiera de ellos.
- La longitud máxima de vuelo entre balcones y terrazas será el 50% de la longitud de la fachada en todas sus plantas alzadas, acumulable y distribuible en cualquiera de ellas.

27.04. Terrazas.

- Se permiten en calles, espacios libres o patios de manzana de anchura superior o igual a 8 m.. Su vuelo máximo será de 40 cm.. La longitud máxima de una terraza será de 3 m. y su profundidad mínima desde el borde exterior del antepecho, será 1,50 m.
- No se permiten otros antepechos que no sea de perfilería metálica o de forja en las terrazas voladas, prohibiéndose el resto de soluciones constructivas, excepto en terrazas sin vuelo, en cuyo caso se admiten soluciones de antepecho opaco, de fábrica, con el mismo tratamiento que la fachada. La Separación máxima entre balaustres de barandillas de antepechos será de 12 cm.
- El canto de los extremos frontales y laterales de la parte volada, incluido el pavimento, será inferior o igual a 16 cm.
- Se prohíben terrazas con saliente en vuelo en las esquinas de los edificios.
- La longitud máxima autorizada es el 40% de la longitud total de fachada por cada planta, acumulable y distribuible en cualquiera de ellas. La longitud mínima de una terraza será 1,20 m.
- La separación a medianeras será igual o superior a 60 cm.
- Las terrazas son compatibles con otras terrazas, o balcones, con una separación entre sus extremos superior o igual al 50% de la longitud mayor de cualquiera de ellos.
- La longitud máxima de vuelo entre balcones y terrazas será el 50% de la longitud de la fachada en todas sus plantas alzadas, acumulable y distribuible en cualquiera de ellas.

27. 05. Marquesinas.

- No se permiten en edificaciones catalogadas como VE o VEA o incluidas en el Casco Histórico.
- Vuelo máximo 80 cm.
- Altura mínima libre 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.

27. 06. Rótulos y banderolas.

- Serán de carácter temporal, integrados formar y compositivamente en la fachada del edificio, sin formar parte de los elementos constructivos de la misma.
- Se admiten únicamente en la planta baja.
- Las banderolas sobresaldrán del plano de fachada un máximo de 80 cm. A partir de 3 m. sobre la rasante.
- Los rótulos no sobresaldrán del plano de fachada más de 20 cm.
- En los edificios catalogados VE o incluidos dentro del Casco Histórico, será preceptivo el informe de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja.

27. 07. Toldos.

- Se admiten, con carácter general, en plantas bajas y en terrazas sin vuelo o sin vuelo superior.
- En plantas bajas, no sobrepasarán los 80 cm. , 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.. Se prohíben en fachadas con soportales.
- En las terrazas en que se autoriza, la sujección del toldo se situará en el plano de la fachada, sin sobresalir de la misma, una vez abierto, más de 40 cm.

- En los edificios catalogados de Grado I y II nos e admite ningún tipo de toldo. En el resto de edificios del Casco Histórico se podrán instalar toldos durante un periodo de tiempo no superior a tres meses al año.

27. 08. Ocupaciones temporales de la vía pública.

- Su asentamiento requerirá la tramitación, previa al otorgamiento de la preceptiva licencia, de un Estudio de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 28 - Patios **(Modificación)**

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada. No se consideran como tales aquellos retranqueos en plantas alzadas que cumplan las condiciones señaladas para las 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 altura (H) y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos. La altura H se medirá desde el suelo del forjado de la primera planta a la que ilumina o ventila, hasta la línea de coronación superior de la fábrica. Se computará como planta cualquier construcción construida por encima de la altura, cuando aparezca en una longitud igual o superior al 50% del perímetro de coronación del patio. De esta manera:

- En los patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,3 H$, 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 3,00 m. lineales y de 12 m² para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, de una planta, en las que los mínimos se reducen a 2,00 m. lineales y diámetro y 8 m² para la superficie.
- En los patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de $0,20 H$, 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, 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 3,00 m. de luces rectas y de 9,00 m² 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 previamente 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 los patios interiores que tengan las dimensiones mínimas exigidas para cada tipo de vuelo.
- En los patios interiores que se sitúen en los extremos de las parcelas, junto a las medianeras que queden temporalmente vistas desde la vía pública, serán de aplicación las mismas condiciones estéticas exigidas para las fachadas del edificio al que sirvan y tendrán un tratamiento unitario con éste.

ARTÍCULO 29 - Solanas.

Se prohíben expresamente.

ARTÍCULO 30 - Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos, tanto en planta baja como alzadas, excepto en donde se regule expresamente en las fichas de ordenación y edificaciones singulares de carácter dotacional.

ARTÍCULO 31 - Tendederos.

Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vista a la vía pública.

ARTÍCULO 32 - Garajes.

En todo el edificio de nueva construcción destinado a viviendas, usos residenciales, comerciales o de oficina existirán garajes o aparcamientos en el interior del edificio o restos de parcela que admitan este uso complementario. El número mínimo de plazas exigido será el mayor de los siguientes:

- Una plaza por vivienda o apartamento más una plaza por cada 100 m² construidos de cualquier otro uso, excepto el de aparcamiento.
- Una plaza por cada 120 m² construidos de cualquier uso, excepto el de aparcamiento.

Se entiende como plaza de garaje o aparcamiento un espacio rectangular, como mínimo, de 2,20 x 4,50 m.. Este espacio rectangular 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 40 cm. En un desarrollo máximo de 60 cm..

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 4,5 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 las puertas de acceso tendrán una anchura mínima de 3.. En garajes hasta 40 plazas de aparcamiento se permitirá una única puerta de acceso. A partir de 40 plazas, por cada 30 plazas más o fracción, se incrementará una puerta de acceso.

En edificios comunitarios con longitud de fachada o fachadas igual o superior a 10 m., los accesos a garajes ocuparán como máximo el 40% de la longitud de cada una de ellas.

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 N.T.E. sobre ventilación y extracción de gases y el Reglamento sobre actividades M.I.N.P.

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

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

Quedarán excluido del estricto cumplimiento de este artículo los solares que cumplan las condiciones del Art. 25 sobre parcela mínima; los edificios catalogados; los del Casco Histórico cuyo acceso solo pueda realizarse atravesando soportales tradicionales existentes; aquellos del Casco Histórico que por su forma y dimensiones necesiten destinar más del 60% de la superficie de proyección del edificio en planta baja para albergar las condiciones de este uso; cuando se opte por la rehabilitación del Volumen Existente en los casos que sea permitido.

ARTÍCULO 33 - Locales comerciales.

En general se admite el uso comercial exclusivamente en planta baja. En los edificios catalogados se admite el uso comercial en todas sus plantas.

Todo local comercial dispondrá de los servicios sanitarios suficientes para el cumplimiento de las Normas o Reglamentos que regulen cada actividad específica. Como mínimo se dispondrá de un aseo con inodoro y lavabo con una superficie útil mínima de 2 m².

En todo establecimiento comercial se garantizará el correcto desarrollo de su actividad en el interior del local.

ARTÍCULO 34 - Oficinas y despachos.

Se distinguen dos tipos de oficinas o despachos en función de la afluencia de público y número de empleados.

Aquellas actividades que tengan atención pública de forma continúa (clínicas médicas o veterinarias, oficinas de entes públicos, academias de enseñanza, notarías, sociedades no profesionales, agrupaciones , clubs sociales, etc.) o que tengan más de tres empleados, solo podrán desarrollarse en plantas bajas y/o primera, excepto en los edificios catalogados en los que podrán desarrollarse en cualquier planta del edificio.

Aquellas actividades que no tengan atención al público de una forma continuada (despachos profesionales, estudios de artistas, etc.) y tengan tres o menos empleados podrán desarrollarse en cualquier planta del edificio.

Las condiciones de las instalaciones estarán reguladas por las Normas y Reglamentos específicos que son de aplicación para las distintas actividades.

ARTICULO 35 - Locales de pública concurrencia.

Se registrarán por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Se cumplirán las condiciones establecidas en la NBE-CPI/91.

ARTÍCULO 36 - 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:

- Se reordenarán zonas completas.
- No disminuirán los espacios libres, que deberán mantener su cohesión y unidad.
- No se aumentará el volumen total.

La tramitación será la especificada en la Legislación vigente.

ARTÍCULO 37 - Unidades de Ejecución.

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.

En cumplimiento de lo dispuesto en el TR de la Ley del Suelo, en las Unidades de Ejecución previstas en las presente N.N.S.S., el Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos incluidos en cada Unidad de Ejecución será el 100% del Aprovechamiento permitido por el Planeamiento de dicha Unidad de Ejecución.

En el desarrollo de las diferentes unidades de ejecución, entre los coeficientes máximo y mínimo de ponderación relativa de los usos específicos, resultantes de los relativos (uso, zona, orientación vistas, etc.), que se utilicen para la homogenización de cada unidad de ejecución, no habrá una diferencia superior al 40% del mayor. En cada unidad de ejecución el uso residencial de V.P.O. en plantas alzadas tendrá el coeficiente 1.

ARTÍCULO 38 - Condiciones generales de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales.

En urbanizaciones promovidas por iniciativa privada, junto al proyecto de urbanización se acompañará un estudio de impacto ambiental del mismo.

ARTÍCULO 39 - Cerramientos de parcelas y huertos.

Se distinguen dos tipos de cerramiento en suelo urbano no edificado en función de la calificación del suelo que delimitan:

- Cerramiento de huertos. Tendrán carácter definitivo y cumplirán las condiciones estéticas y de materiales del Art. 21 de este Documento. Se recomienda el uso de la piedra.
- Cerramiento de parcelas sin edificar. Los restos de parcela no edificables se regirán por lo establecido en el párrafo anterior. Los cerramientos provisionales de parcelas serán opacos hasta una altura mínima de 2,20 m. y su acabado exterior cumplirá las condiciones estéticas del Art. 21 de este documento.

- Cerramientos provisionales de plantas bajas y tapias de obra. Su acabado exterior cumplirá las condiciones estéticas del Art. 21 de este Documento.

ARTÍCULO 40 - Licencias de tramitación de documentos.

Las licencias se regularán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del T.R. de la Ley del Suelo.

Además de los señalados en el Art. 242 del TR de la Ley del Suelo, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

- Obras de rehabilitación, obras menores y cerramientos de solares.
- Cercado de fincas y tala de árboles.
- Cualquier tipo de instalación agraria, ganadera, comercial o industrial, sea de nueva planta, de ampliación o reforma, conservación o reparación.
- Instalación de grúas y otros medios auxiliares de la construcción.
- Instalaciones de almacenamiento, distribución o evacuación, de energía o residuos.

A la solicitud de licencia acompañarán los proyectos necesarios, redactados por Técnico competente y visados por su Colegio Profesional. Antes del otorgamiento de la licencia se adjuntará un certificado visado del Técnico responsable de la dirección de las obras. Antes de la primera ocupación se presentará el Certificado de la finalización de las obras expedido por el Técnico responsable y visado por su Colegio Profesional.

Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y sin afectar al derecho de propiedad, sin poder ser invocada en cualquier responsabilidad civil o penal en el que se pudiera incurrir en el ejercicio de las mismas. El Ayuntamiento no tendrá responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan ocasionarse por el desarrollo de la actividad amparada en la licencia otorgada.

El plazo de iniciación de la actividad autorizada por la licencia será de un año a partir de la notificación de su otorgamiento. Se podrá conceder una prórroga de otro año previa solicitud del interesado y con causa justificada. En

el desarrollo de una actividad sujeta a licencia no se admite una interrupción de dicha actividad por un plazo superior a seis meses consecutivos, un plazo superior supondrá la caducidad automática de dicha licencia. El cese temporal de la actividad se deberá comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, a partir del cual, sin previa notificación, quedará caducada la licencia.

El plazo máximo para la finalización de las obras de edificación se establece en cuatro años a partir de la comunicación de su otorgamiento. Ante de que transcurran esos cuatro años se deberá haber presentado en el Ayuntamiento el preceptivo certificado final de las obras expedido por el Técnico competente, visado por su Colegio Profesional. Incumplido el plazo se estará a lo dispuesto en los Arts. 35 y 36 del TR de la Ley del Suelo.

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación son lo señalados en el Art. 23 de este Documento.

ARTÍCULO 41 - Supuestos de ruina.

La declaración de ruina de los edificios se regulará por el Art. 247 del TR de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 42 - Regulación específica para las Aldeas.

Se delimita el suelo urbano de Altuzarra, Ayabarrena, Azárulla, Cilbarrena, Posadas, San Antón , Turza, Urdanta y Zaldierna en la documentación gráfica. Su regulación específica.

Se admiten los usos y actividades tradicionales o existentes en las condiciones actuales.

Cualquier cambio de uso, incremento de la actividad o acto sujeto a licencia deberá tramitarse ante el Ayuntamiento presentando un estudio de impacto ambiental, previo a cualquier otro documento que se requiera en la tramitación. Para garantizar la evaluación del impacto medioambiental de cualquiera de estos actos se acompañarán al citado estudio de los siguientes documentos:

- Certificado de la compañía o empresa suministradora que garantice el continuo suministro de energía eléctrica en la cantidad suficiente para el uso o actividad propuesto y proyecto técnico visado de la instalación eléctrica en el que se especifiquen las medidas tomadas

para evitar el impacto. La caja general de protección y las conexiones se ubicarán en una hornacina del edificio, cerrada pero sin cancela. Si es necesaria la utilización de generadores, se ubicarán en el interior del edificio.

- Proyecto técnico visado de la colocación y suministro de depósitos de combustible líquido o gaseoso en el que se especifiquen las medidas tomadas para evitar el impacto. Serán enterrados o estarán en el interior de los edificios.
- Si el abastecimiento de agua es mediante captación de pozos o río, será necesario el certificado de un laboratorio homologado para los análisis del agua en el que se garantice la potabilidad de la misma o las medidas que se deben tomar para ello. En caso de necesitarse algún sistema de depuración o cloración, la instalación será enterrada o en el interior de los edificios y se presentará un proyecto técnico visado del mismo en el que se especifiquen las medidas tomadas para evitar el impacto.
- El vertido de aguas residuales se realizará con un proceso de depuración mediante una estación depuradora enterrada con sistema de Oxidación Total, podrá ser individual o colectivo garantizándose la capacidad de la estación depuradora para las necesidades de la actividad o las actividades. La instalación de la estación depuradora se realizará mediante proyecto técnico visado en el que se especifiquen las medidas tomadas para evitar el impacto.

A efectos de evaluar el impacto se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Minimizar la contaminación del Medio Ambiente Natural.
- No degradar el entorno paisajístico-ambiental del medio ambiente natural.
- No degradar el entorno estético-ambiental de los edificios o sus conjuntos.

En el interior de todo edificio reformado o de nueva planta, se reservará un espacio convenientemente ventilado, con cubicaje suficiente para el almacenamiento de los residuos sólidos que se deriven de la utilización del

edificio por espacio de un mes. Este espacio estará especificado en el proyecto de la obra o se realizará un plano a escala expresamente para ello, especificándose el volumen del mismo y su sistema de ventilación que cumplirá las condiciones técnicas de las NTE al respecto. Contará con un sumidero sinfónico que desaguará al sistema de saneamiento del edificio y su cierre será fácilmente limpiable e impedirá la entrada de roedores al recinto.

En explotaciones ganaderas se permitirá el sistema tradicional de almacenamiento de excrementos de animales domésticos cumpliendo con las Normas que existan al respecto y sean de aplicación. Se presentará el documento que garantice la legalidad de la explotación y de sus condiciones sanitarias.

El tramo de carretera que une Urdanta con su barrio vecino será urbanizado contemplando los arcenes como paseos peatonales suficientemente pavimentados e iluminados.

Las condiciones de edificación de los edificios serán las mismas que en el resto del Suelo Urbano, con las limitaciones específicas siguientes:

- En edificios catalogados se estará a lo dispuesto en el Art. 22 para los mismos. Además, las ampliaciones cuando se permitan, se adaptarán a las condiciones del punto siguiente.

En edificios de nueva planta se cumplirán las siguientes condiciones específicas :

- La altura máxima de cualquier edificio será de 6 m. medido desde el punto más bajo de todas las rasantes del terreno natural en su perímetro libre de edificación.
- En parcelas en las que existen muro o restos de ruina de edificio preexistente, éstas se conservarán en la reedificación y marcarán sus límites. Si los restos no cierran un polígono solo parte de la nueva edificación se asentará sobre lo preexistente, debiendo cumplir el cierre del polígono lo dispuesto en el punto siguiente.
- El edificio no podrá sobrepasar en planta los límites de la propiedad y deberá poderse inscribir en un cuadrado de 12 m. de lado.

- No se podrán ocupar caminos ni pasos tradicionales entre las edificaciones. En caso de que pertenezcan a una propiedad que atraviesen, se podrá edificar a ambos lados, cuando sea permitido, uniendo ambas partes en plantas elevadas mediante una solución tradicional de edificio puente que deje el paso libre en un altura no inferior a 2,5 m., y al menos la misma anchura del camino anterior. Ambos lados de ese camino deberán pertenecer a ese mismo edificio.
- Todo edificio contará con una plaza de garaje por cada vivienda, habitación de edificio residencial o 100 m²., de cualquier otro uso no agrícola ni ganadero.
- Se permite el uso de vivienda en el espacio bajocubierto cuando una parte similar de ésta se encuentra también en la planta interior.
- Se permiten los usos residencial y comercial en el espacio bajocubierto si el resto del edificio pertenece a esos mismos usos.
- No se permite ningún tipo de cuerpos volados abiertos o cerrados.
- No se permiten cubiertas planas ni materiales de cobertura diferentes a la teja cerámica utilizada tradicionalmente.
- Todas las cubiertas tendrán un alero mínimo de 50 cm.
- El retranqueo mínimo de las edificaciones de nueva planta a carreteras de la Comunidad Autónoma será de 7 m., desde el eje de la calzada existente.

Se aplicarán las condiciones estéticas del art. 21 con las siguientes restricciones:

- Todas las medianeras tendrán carácter permanente.
- En las fachadas no se permiten huecos horizontales en los muros de cerramiento, pero se admiten soluciones singulares de huecos rasgados, tipo el existente bajo el alero de la fachada sur de la Iglesia de Zaldierna.
- La anchura máxima de huecos en planta baja será de 2,5 m., y su altura de 2,70 m.
- Se prohíben elementos de hormigón visto, prefabricados de hormigón o piedra artificial.

- Se prohíben las fachadas cuyo único material de acabado sea estuco, revoco o enfoscado o una combinación de los tres. Se admite uno de ellos en una proporción inferior al 30% del total de la superficie de la fachada en la que se utilice.
- Se prohíben acabados de fachada con mortero monocapa.
- Solo se permiten carpinterías de madera.
- Se prohíben las persianas enrollables independientemente de su material y forma.

En la urbanización de las calles se cumplirán las siguientes condiciones específicas:

- La mínima unidad urbanizable es la totalidad de una calle ejecutándola unitariamente, contemplando sus encuentros con las limítrofes.
- Se mantendrán y consolidarán los pavimentos tradicionales preexistentes, contemplándolos en el proyecto de urbanización.
- Se respetarán y pondrán en valor todos los hitos y elementos urbanos existentes: puentes, fuentes, bancos, muretes, etc.

ARTÍCULO 43 - Regulación específica para Suelo Industrial.

Las condiciones de edificación en el suelo urbano calificado industrial por este planeamiento, serán las generales para el suelo limitadas por las siguientes normas específicas.

- Superficie mínima de parcela : 50 m². Dichas parcelas serán indivisibles y así se hará constar en su escritura pública previamente a la solicitud de la licencia de edificación.
- Edificabilidad máxima 1 m² techo / 1 m² suelo.

- Ocupación máxima de la parcela: el 100% de la superficie resultante tras la exclusión de los retranqueos obligatorios.
- Alineaciones: las señaladas en los Documentos gráficos. Sobre estas alineaciones se admiten los retranqueos que el desarrollo de la actividad requiera, previa justificación.
- Retranqueos mínimos a linderos: 2m., excepto mutuo acuerdo entre colindantes refrendado por escritura pública registrada previa a la solicitud de licencia.
- Cuerpos volados. Se admite un vuelo máximo de 1 m. sobre la alineación en una longitud igual o inferior a 1/3 de la fachada.
- La altura máxima (de cornisa) será de 11 m. con carácter general, pudiendo superarse si se justifica que se requiere para el desarrollo de la actividad. Solo 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.
- La altura máxima de cumbrera será de 1,5 m.
- Dentro de cada parcela se reservará un espacio para aparcamiento de vehículos no industriales.
- Las parcelas estarán cerradas en todo su perímetro hasta una altura mínima de 1,8 m. y máxima de 2,20 m. Además de los permitidos en general, el cierre podrá ser mediante mallas metálicas pintadas o lacadas ocultadas con elementos vegetales hasta la mitad de su altura como mínimo.
- El acceso tendrá una anchura máxima de 9 m., excepto si se justifica que se requiere mayor dimensión para el desarrollo de la actividad.
- Se permite la utilización de chapa metálica lacada como material de recubrimiento exterior, tanto en fachadas como en cubiertas.
- Las edificaciones y sus instalaciones cumplirán la normativa supramunicipal 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 del Trabajo.

- La implantación de actividades industriales recogidas en el Anexo 1, apartado 2.a del Título II de la Normativa del Plan Especial de Protección al Medio Ambiente Natural de La Rioja se regirán por lo dispuesto en el Art. 46 del mismo.

NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 44 - Suelo Urbanizable.

Es aquél que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo.

Se delimitan cuatro Áreas de Suelo Urbanizable. Se establecen para cada zona los plazos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, mediante el cumplimiento previo de los deberes correspondientes de cesión, equidistribución y urbanización . En cualquier caso será de cuatro años desde la aprobación definitiva del preceptivo Plan Parcial, y nunca superior al plazo señalado para cada zona.

ARTÍCULO 45 - Área

Es la parte del Suelo Urbanizable en la que se fija un mismo plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento y un mismo aprovechamiento medio para todos los sectores que se delimiten en ella y los mismo usos. Se desarrollará mediante uno o varios Sectores.

En cada área se define un uso característico que es aquél cuyo coeficiente de ponderación relativa respecto a los otros usos permitidos es la unidad y sirve como referencia de éstos.

ARTÍCULO 46 -. Sector.

Cada sector se ejecutará mediante un único polígono como unidad básica de Suelo Urbanizable, donde debe producirse el reparto de cargas y beneficios. Se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, conforme al Art. 32 del Reglamento de Planeamiento.

En el Plan Parcial, deberán cumplirse los siguientes parámetros:

- Se recogerá documentalmente un esquema general de las infraestructuras básicas del Área, ubicando los espacios de cesión y viales públicos, recogiendo los sistemas e infraestructuras comunes a todos los Sectores. Los siguientes Planes Parciales podrán modificar el esquema general siguiendo los mismos trámites que para su aprobación, si se justifica la necesidad de dicha modificación.

- Se cuantificará el aprovechamiento del Sector en relación con el total del Área
- Se determinará la ubicación del 10% del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento.
- Cada Sector constituirá un solo polígono, tendrá su propio Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el esquema general de infraestructuras..
- Si el esquema general señalado en el primer apartado modifica el trazado de los viales diseñados en cada Área, la nueva propuesta se tramitará como modificación del planeamiento.

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Se delimitan cuatro Áreas de Suelo Urbanizable.

A efectos de lo dispuesto en el TR de la Ley del Suelo, así como en el Reglamento de Planeamiento y anexos, referido al cómputo de cesiones obligatorias, tanto para zonas verdes como para otras reservas propias de cada sector, se toma como base la superficie total del mismo. Las cesiones de zonas verdes y usos dotacionales se localizarán de manera que sean agrupables las derivadas de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible. Además Unidad de Ejecución tendrá que desarrollar y urbanizar los viales que se encuentra marcados, así como sus conexiones con otros viales existentes o previstos por cada Plan Parcial atendiendo a la Ley de Carretera de la Comunidad Autónoma.

ARTÍCULO 47 - Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares será el 90% del Aprovechamiento medio resultante en cada Sector. El 10% 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.

Los diferentes parámetros de cada zona se definen en la ficha correspondiente.

Ficha Área A.

La delimitación y clasificación del Área A es la del Sector R-3 de las anterior Normas Subsidiarias.

- Situación : Al sur de la Ermita de Santa Bárbara, en la llamada “Dehesa de Ezcaray”.
- Límites : Norte, carretera de acceso a Santa Bárbara y camino del río Oja, Este, acequia Molinar; Sur, barranco Boqueiza; Oeste, camino hacia Santa Bárbara.
- Superficie total aproximada : 14,8 Has. De uso residencial.
- Calificación : Recreativo y residencial.
- Uso característico : Residencial A. 3..
- Uso complementario: Recreativo.
- Superficie máxima a urbanizar para uso residencial : 14,8 Has.
- Usos compatibles: complementario en zona verde privada, dotacional privado y espacio libre privado.
- Edificabilidad máxima: 0,48 m²/m². , sobre la superficie máxima a urbanizar para uso residencial (14,8 Has.).
- Número máximo de plantas: PB + 2.
- Número máximo de viviendas : 500.
- Aprovechamiento tipo : 0,51 m² de uso y tipología característicos por cada m² de la superficie máxima a urbanizar para uso residencial (14,8 Has.).
- Aprovechamiento máximo : 75.000 m².
- Sectorización : un único sector.
- Instrumentos de desarrollo: Plan Parcial que incluirá estudio de impacto ambiental, y Proyecto de Urbanización.

- Gestión: sistema de compensación.
- Localización de las dotaciones y del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: en una única parcela situada en el extremo norte, junto a la carretera de acceso a Santa Bárbara y el camino del río Oja.
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico : 6 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.
- Se fijan los coeficientes de relación entre los diferentes usos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento.

Residencial densidad baja A.3.....	1
Complementario en zona verde privada.....	0,545454
Dotacional privado.....	0,545454
Espacio libre privado.....	0,045454

Observaciones :

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector deberá contemplar en su diseño y ejecución el enlace del Camino a la Ermita de Santa Bárbara, por el que se accederá a dicho Sector, así como la adaptación de dicho camino al tráfico que sea previsto. Para la aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

Ficha Área B.

- Situación : Al noroeste del suelo urbano.
- Límites : Norte , límite del suelo urbano industrial; Este, suelo urbano; Sur, carretera a Zorraquín; Oeste, suelo No Urbanizable genérico. Se ajusta a los límites físicos de las parcelas que comprende.
- Superficie total : 244.651 m².
- Calificación : Residencial .
- Uso característico : Residencial A.3..
- Usos compatibles: residencial A.2. (viviendas pareadas, solo unidades dobles), complementario en zona verde privada, comercial y de oficina, edificio comercial, dotacional privado y espacio libre privado.
- Edificabilidad máxima : 0,35 m² / m².
- Número máximo de plantas : B+ 1+ entrecubierta.
- Número máximo de viviendas : 25 viviendas /Ha.
- Aprovechamiento medio : 0,37 m²., de uso y tipología característicos por cada m² del Área .
- Sectorización : mínima superficie del sector 25.000 m². La delimitación del sector no dejará superficies marginales en el Área, garantizará la continuidad de los viales y la conexión de los servicios con los existentes.
- Instrumento de desarrollo : Delimitación del sector, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Gestión: Sistema de Compensación.
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 8 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.

- Se fijan los coeficientes de relación entre los diferentes usos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento.

Residencial densidad media A. 3.....	1
Residencial densidad baja A.2.....	0,772727
Residencial genérico A.1.....	0,823529
Complementario en zona verde privada.....	0,705882
Comercial y de oficina.....	0,823529
Edificio comercial C.3.....	0,941176
Dotacional privado.....	0,705882
Espacio libre privado.....	0,058823

Observaciones :

Existe una franja de afección de carretera local, según la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/91 de 7 de Marzo, así como enlaces y accesos a la misma, por lo que se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras previa a la aprobación de cada Plan Parcial que esté afectado.

En edificios de uso tipo A.2 ó A.3 se permiten Buhardillas para la utilización del espacio bajo cubierta, según las condiciones definidas en el Art. 14 de las Ordenanzas Generales.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será el 40% en edificios de uso tipo A.2 ó A.3.

Ficha Zona C.

- Situación : al oeste del suelo urbano.
- Límites : Norte, carretera a Zorraquín; Este, casco urbano Sur y Oeste, suelo No Urbanizable genérico. Se ajusta a los límites físicos de las parcelas que comprende.
- Superficie total : 60.210 m².
- Calificación : Residencial.
- Uso característico : Residencia A.3..
- Usos compatibles : residencial A.2., (viviendas pareadas, solo unidades dobles), complementario en zona verde privada, comercial y de oficina, edificio comercial, dotacional privado y espacio libre privado.
- Edificabilidad máxima : 0,3 5 m²/m².
- Número máximo de plantas: B+2.1 + entrecubierta.
- “ “ “ viviendas : 25 viv/Ha.
- Aprovechamiento tipo: 0,5 m²., de uso y tipología característicos por cada m² del Área.
- Sectorización : mínima superficie del sector 25.000 m². La delimitación del sector no dejará superficies marginales en el Área, garantizará la continuidad de los viales y la conexión de los servicios con los existentes.
- Instrumento de desarrollo : Delimitación del sector, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Gestión : Sistema de compensación.
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 8 años a partir de la Aprobación definitiva de este Planeamiento.

- Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característicos y los restantes a los efectos de lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento.

Residencial densidad media A. 3.....	1
Residencial densidad baja A.2.....	0,772727
Complementario en zona verde privada.....	0,545454
Comercial y de oficina.....	0,636363
Edificio comercial C.3.....	0,727272
Dotacional privado.....	0,545454
Espacio libre privado.....	0,045454

Observaciones:

Existe una franja de afección de carretera local, según la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/91 de 7 de Marzo, así como enlaces y accesos a la misma, por lo que se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras previa a la aprobación de cada Plan Parcial que esté afectado.

En edificios de uso tipo A.2 ó A.3 se permiten Buhardillas para la utilización del espacio bajo cubierta, según las condiciones definidas en el Ar. 14 de las Ordenanzas Generales.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será el 40% en edificios de uso tipo A.2 ó A.3.

Ficha Zona D.

- Situación : Margen derecha del río Oja.
- Límites : Norte, Este y Sur, suelo No Urbanizable MA-1; Oeste, suelo No Urbanizable genérico. Se ajusta a los límites físicos de las parcelas que comprende.
- Superficie total : 100.240 m².
- Calificación : Residencia
- Uso característico : Residencia A.3..
- Uso compatible : residencia A.2., industrial (según observaciones), complementario en zona verde privada, dotacional privado y espacio libre privado.
- El uso residencial A.2., no podrá consumir más del 30% de la edificabilidad del sector.
- Edificabilidad bruta : 0,30 m²/m².
- Número máximo de plantas : B+1.
- Número máximo de viviendas : 180.
- Aprovechamiento tipo : 0,40 m² de uso y tipología característicos por cada m². del Área .
- Sectorización : un único sector.
- Instrumento de desarrollo : Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Gestión : Sistema de Compensación.
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 6 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.

- Se fijan los coeficientes de relación entre los diferentes usos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento.

Residencial densidad baja A.3.....	1
Residencial densidad media A.2.....	1,294176
Industrial.....	1,294176
Complementario en zona verde privada.....	0,545454
Dotacional privado.....	0,545454
Espacio libre privado.....	0,045454

Observaciones :

El uso industrial no podrá superar la superficie construida de la industria ya existente más una ampliación máxima del 20%, sin superar en ningún caso 750 m² ., construidos, quedando vinculados un mínimo de 4 m² de parcela neta resultante del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Compensación por cada m²., construido de uso industrial.

Existe una franja de afección de carretera local, según la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/91 de 7 de Marzo, así como enlaces y accesos a la misma, por lo que se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras previa a la aprobación de cada Plan Parcial que esté afectado.

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 48 - 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.

En todo caso, se clasifica como suelo no urbanizable todo aquél que no haya sido expresamente clasificado “urbano” o “apto para urbanizar”.

ARTÍCULO 49 - Núcleo de Población.

Se considera que existe riesgo de formación de Núcleo de Población, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 16 del TR de la Ley del Suelo 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 en un radio de 500 m., o cuando se produzcan parcelaciones en el sentido regulado en el punto C) del Art. 98 de las NUR.

ARTÍCULO 50 - Categorías de Suelo No urbanizable.

Se establecen las mismas categorías de suelo no urbanizable que el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMAN) y con la misma delimitación. La regulación de los distintos tipos de suelo es la que establecen el propio PEPMAN y las NUR.

Se delimitan dos áreas del espacio MA-1 de interés arqueológico, con una protección especial para las mismas.

El suelo no urbanizable no incluido en ninguna catalogación de protección especial se denomina en estas Normas suelo no urbanizable genérico.

Las diferentes categorías y sus regulaciones correspondientes son :

- No urbanizable genérico (NUG). Según lo establecido en los Títulos III de las NUR.

- Gran espacio de montaña subatlántica (MA-1). Según lo establecido en el Art. 61 del PEPMAN y Títulos III y IV de las NUR. A este espacio se incorpora la zona proveniente del Sector R. de las anteriores Normas a la que se le ha modificado la clasificación. Las 85,2 Has. En que se aumenta es inferior al 1% del total catalogado por el PEPMAN dentro del término municipal, que supera las 10.000 Has.
- Área de protección de las cumbres, Alta Montaña de la Sierra de la Demanda (PC-1). Según el Art. 64 del PEPMAN y Títulos III y IV de las NUR.
- Área de protección de las cumbres, Estación Invernal de Valdezcaray (PC-1C). Según el Plan Especial de Protección de Valdezcaray. (BOR 56 del 2.05.91).
- Riberas de interés recreativo y paisajístico. Riberas del Río Oja (RR-1). Según el Art. 67 del PEPMAN y los Títulos III y IV de las NUR.
- Entorno de la Ermita de Nuestra Señora de Allende. Según lo establecido en el Art. 61 del PEPMAN y los Títulos III y IV de las NUR. Toda ocupación permanente o temporal , incluso en superficie, deberá tramitarse ante la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja, cuyo informe será vinculante.
- Franja de afección de carreteras. Se aplicarán las condiciones establecidas en la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/ 1991 de 7 de marzo. Salvo especificaciones en contra de dicha Ley, los usos característicos, compatibles, complementarios y prohibidos, serán los correspondientes a las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable con los que limitan a cada lado del vial. En el documento gráfico se expresa con la superposición de esta y las obras tramas de categorías de Suelo No Urbanizable delimitada por las líneas paralelas al trazado del vial. Esta franja no se ha grafiado en el S.A.P.U., ya que se la deberá considerar en la gestión del mismo según se especifica en las fichas respectivas. Así mismo, no debe confundirse con la trama de Suelo Urbano de las Aldeas, al que no le afecta.

ARTÍCULO 51 - Vías pecuarias.

El término municipal de EZCARAY es atravesado por las siguientes vías pecuarias:

- Cañada Real del Río Oja.
- Cañada de Ezcaray a Valgañón.
- Cañada de Pazuengos a la Sierra de La Demanda.

Se conservarán y protegerán de acuerdo con la Ley de 27 de Junio de 1.974 y el Reglamento de 24 de Julio de 1.975. Así mismo será de aplicación el Art. 37 del PEPMAN.

ARTÍCULO 52 - Ampliación de edificios existentes.

En edificaciones existentes en el suelo no urbanizable enumeradas en el Catálogo como edificaciones dispersas o de carácter agropecuario de construcción tradicional, que, por la entrada en vigor de la presente normativa, quedan sometidas al régimen de “fuera de ordenación” previsto en el Art. 137 del TR de la Ley del Suelo, se podrán efectuar obras de consolidación y mejora así como de ampliación, hasta un 25% de su edificabilidad actual y extensión de uso. Si se pretende realizar cambio de uso en alguno de esos edificios, éste deberá estar permitido en espacio de catálogo que le afecte.

Será preceptivo el acreditar que esas 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. Además se realizará un estudio de impacto ambiental cuando las obras afecten al aspecto exterior del edificio o haya aumento o cambio de la actividad, además de los casos en los que el propio PEPMAN lo exija.

Logroño, Junio de 199.

Los Arquitectos

D. JOSE MIGUEL BARRIO GOMEZ y D. JOSE A. FERNÁNDEZ ALONSO

NN SS DE PLANEAMIENTO DE EZCARAY

DOCUMENTO REFUNDIDO

ANEXO : FICHAS DE SUELO URBANO

Ficha casco histórico de la Villa de Ezcaray.

Clase de suelo : urbano.

Nombre : casco histórico.

Planos nº : 2.5, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 3.5, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 4.5, 4.6, 4.8, 4.9, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 6.0.

Usos. Característico: residencia A.

Compatibles : B.1., B.2., B.4., C.1., C.2., C.3., D.1., D.2., D.3., D.4., D.5., D.6., D.7., D.8..

Complementarios : Todos los compatibles y E.2., F.1., F.3., F.6..

Prohibidos : los restantes.

Volumen . M2. Parcela mínima : 60 m2, excepto en solares entre medianeras ya construidas.

Alineaciones : las definidas en los planos de ordenación respetando los soportales existentes y retranqueándose en los señalados en los planos de ordenación.

Retranqueos : no se admiten, excepto en los soportales indicados en planta baja.

Separación a linderos : según ordenación.

Fondo: según ordenación.

Ocupación : 100% de la definida en la ordenación. En el suelo calificado como libre privado podrá ocuparse hasta el 50% del mismo con los usos complementarios permitidos.

Edificabilidad : podrá ser con carácter general la resultante de la ordenación ó el volumen existente, según el Art. 8, exigiéndose en este caso la rehabilitación del inmueble existente y siempre que no encuentra fuera de las alineaciones definidas por el planeamiento.

Tipología : A.1. , A. 2., A. 3. .

Número de plantas : según ordenación.

Altura máxima : según ordenación.

Observaciones : Los edificios incluidos en esta zona de ordenación deberán cumplir las condiciones específicas que se detallan para ella en las

Ordenanzas. Los proyectos se tramitarán ante la Comisión de Patrimonio , que indicará los criterios a aplicar en cada caso.

Los soportales existentes y sus elementos (pilares, entramados) se mantendrán siempre que sea posible. Si se sustituyen los elementos será similares, conservando su modulación y proporciones.

Cuerpos volados según el Art. 27.

Ficha suelo urbano industrial.

Clase de suelo : urbano.

Nombre : suelo urbano industrial.

Planos nº : 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3.

Usos. Característico : industrial y de almacenaje B.

Compatibles : A.1., en una vivienda por parcela, vinculada a la industria, C.1., C.2., C.3, D.1., D.2., D.3., D.4., D.5, D.6., D.7., D.8., E.9., E.10., F.1., F.3., F.4., F.6..

Complementarios : todos los compatibles y E.2..

Prohibidos : los restantes.

Volumen . M2. Parcela mínima : 500 m2.

Alineaciones : las definidas en los planos de ordenación.

Retranqueos : se admiten, previa justificación.

Separación a linderos : 2 m., excepto acuerdo entre colindantes escriturado.

Fondo : según ordenación.

Ocupación : 100% de la superficie resultante tras la exclusión de los retranqueos obligatorios.

Edificabilidad : 1 m2 techo/1 m2 suelo.

Tipología : B.1., B.2., B.3., B.4, B.5., B.6..

Número de plantas : PB+1.

Altura máxima : de cornisa 11 m., de cumbrero 1,50 m.

Observaciones : Se admiten cuerpos volados, 1 m. máximo sobre la alineación en 1/3 de la longitud de la fachada.

Las zonas libre privadas resultantes del retranqueo de las edificaciones a viales no podrán ocuparse con construcciones ni instalaciones de usos complementarios, debiendo quedar libres de toda ocupación permanente.

Excepcionalmente se permite la rehabilitación de los volúmenes existentes en la finca catastral nº 9274001 para su uso como residencial colectivo A.1 para hostelería, manteniendo la tipología de los edificios actuales incluidos en la finca.

Ficha resto de suelo urbano Villa de Ezcaray.

Clase de suelo : urbano.

Nombre : resto de suelo urbano.

Planos nº : 2.2., 2.3, 2.5., 2.6., 2.8, 2.9, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6, 4.8, 4.9, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 6.0.

Usos. Característico : residencial A.

Compatibles: B.1., B.2., B.4., C.1., C.2., D.1., D.2., D.3., D.4., D.5., D.6., D.7., D.8..

Complementarios : todos los compatibles y E.2., F.1., F.3., F.6..

Prohibidos : los restantes.

Volumen. M2. Parcela mínima: 60 m2., excepto en solares entre medianeras ya construidas.

Alineaciones : las definidas en los planos de ordenación.

Retranqueos : no se admiten, excepto cuando sea preceptivo un estudio de detalle.

Separación a linderos : según ordenación.

Fondo: según ordenación.

Ocupación : 100% de la definida en la ordenación. En el suelo calificado como libre privado podrá ocuparse hasta el 50% del mismo con los usos complementarios permitidos.

Edificabilidad: podrá ser con carácter general la resultante de la ordenación ó el volumen existente, según el Art.8, exigiéndose en este caso la rehabilitación del inmueble existente y siempre que nos e encuentra fuera de las alineaciones definidas por el planeamiento.

Tipología : A.1., A.2., A.3..

Número de Plantas : según ordenación.

Altura máxima : según ordenación.

Observaciones : cuerpos volados según el Art. 27.

Ficha suelo urbano de las Aldeas..

Clase de suelo : urbano

Nombre : Aldeas de Ezcaray.

Planos nº : 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9..

Uso. Característico : residencial A

Compatibles : B.1., C.1., C.2., C.3., D.1., D.2., D.3., D.4., D.5., D.6., D.7., D.8., E.4., E.8., E.9., E.10..

Complementarios : D.6., D.7., E.1., E.2., E.4., E.9., F.1., F.3., F.4., F.6..

Prohibidos : los restantes.

Volumen. M2. Parcela mínima : no se exige.

Alineaciones : las definidas en los planos de ordenación cuando se indiquen o según Art. 42.

Retranqueos : no se admiten respecto a las alineaciones ya señaladas en los planos.

Separación a linderos : según ordenación.

Fondo: según ordenación o según Art. 42.

Ocupación : 100% según ordenación o según Art. 42.

Edificabilidad : la resultante de la ordenación.

Tipología : A.1., A.2., A.3..

Número de plantas : B+1 o según el Art. 42.

Altura máxima : 6 m. o según el Art. 42.

Observaciones : se admiten los usos y actividades tradicionales o existentes.
Ver Art. 42.