

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE

# CAMPROVÍN

(LA RIOJA)

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**REGULADORAS**





## **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1. - Naturaleza y ámbito territorial.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio de Camprovín y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
2. La presente normativa tiene carácter de Plan General Municipal, según lo dispuesto en el artículo 61 y siguientes de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, L.O.T.U.R.).
3. El ámbito territorial de este Plan General Municipal se extiende a todo el término municipal de Camprovín.

### **ARTÍCULO 2. – Objeto y alcance.**

El Plan General Municipal de Camprovín tiene por objeto:

1. En el ámbito del Planeamiento Urbanístico:
  - a) En Suelo Urbano: La clasificación y calificación del mismo, con división en consolidado y no consolidado, con establecimiento en ambos casos de usos y niveles de intensidad, y señalamiento de alineaciones y rasantes y demás condiciones de urbanización y edificación, que conforman la ordenación pormenorizada precisa, o bien la remisión, en su caso, a otros instrumentos de planeamiento de desarrollo encargados de pormenorizarla. Además, define aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos.
  - b) No se ha clasificado Suelo Urbanizable Delimitado.
  - c) En Suelo Urbanizable No Delimitado: La asignación de usos en tanto no se desarrolle o transforme en Urbanizable Delimitado, así como las condiciones en que esta transformación será posible.
  - d) En Suelo No Urbanizable: La delimitación de categorías de protección, en concordancia con la legislación sectorial de aplicación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes en La Rioja, con asignación de los usos y actividades permitidas, autorizables y prohibidas para cada categoría de protección con razón a las causas que originan la misma, regulándose dichos usos y las condiciones de autorización para cada caso en una matriz de usos que abarca todo el Suelo No Urbanizable. Con ello se tiende a garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos del municipio de Camprovín.
2. En el ámbito de la Gestión Urbanística: La delimitación en Suelo Urbano de Unidades de Ejecución, con señalamiento de sus objetivos, sistema de actuación previsto y plazo de desarrollo.



3. En el ámbito de la Disciplina Urbanística: El otorgamiento de licencias urbanísticas se efectuará conforme a las determinaciones establecidas en cada clase de suelo por este Plan General, regulándose igualmente el procedimiento y requisitos para su concesión.

### **ARTÍCULO 3. - Contenido.**

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente y son:
  - a) Documentos escritos:
    - Memoria informativa, justificativa y estudios complementarios
    - Normas Urbanísticas.
    - Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural.
    - Programa de Actuación.
    - Estudio Económico – Financiero
    - Informe de sostenibilidad ambiental
  - b) Documentos gráficos:
    - Planos de información
    - Planos de ordenación.
    - Planos de gestión.
2. De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las Normas Urbanísticas, el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural, el Informe de sostenibilidad ambiental y los planos de ordenación y de gestión.

### **ARTÍCULO 4. - Interpretación.**

1. El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad, dentro del principio de proporcionalidad.
2. En caso de contradicción entre documentos escritos y documentos gráficos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.
3. En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.
4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan General. Estas aclaraciones serán comunicadas a la C.O.T.U.R. en el plazo de un mes desde su aprobación por el Pleno. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General.



**ARTÍCULO 5. – Ambito temporal. Vigencia.**

Una vez aprobado definitivamente el Plan General Municipal, éste entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrá su vigencia indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

**ARTÍCULO 6. - Revisión del Plan General Municipal.**

1. Se procederá a la revisión de este Plan General si se produjere alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Mandato legal o aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.
  - b) Cambio de orientación de la política urbana llevada a cabo la Corporación municipal, o cualquier otra causa que demandase alteraciones en el modelo territorial.
  - c) Agotamiento del 70 % de la capacidad residencial o industrial del Plan General.
  - d) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.
  - e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado superior al estimado en las hipótesis de crecimiento.
2. En todo caso, tendrá la consideración de Revisión cualquier alteración del mismo que suponga la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio en los términos indicados en el artículo 103.1 de la L.O.T.U.R.
3. El procedimiento de la Revisión del Plan General se llevará a cabo según lo establecido en los artículos 87 y 88 de la L.O.T.U.R.

**ARTÍCULO 7. - Modificación del Plan General.**

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan General por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. Cada modificación se ajustará a lo previsto en los artículos 104 a 106 de la L.O.T.U.R., y normativa reglamentaria de aplicación y, además, a las especificaciones de la presente Normativa, según cual sea su objeto.
3. No se consideran modificaciones del planeamiento general los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo como consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento general ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.



- b) Que no supongan una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, ni de equipamientos ni de dotaciones.
  - c) Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.
2. La competencia y procedimiento de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la L.O.T.U.R.
  3. El contenido y previsiones exigibles de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en el artículo 104 de la L.O.T.U.R.

#### **ARTÍCULO 8. - Efectos del Plan General Municipal.**

La entrada en vigor del Plan General Municipal le confiere los siguientes efectos:

1. **Publicidad**, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información sobre su contenido y aplicación en la forma que se regula en esta Normativa Urbanística y en el artículo 97 de la L.O.T.U.R
2. **Ejecutividad**, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en este Plan General están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan General en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.
3. **Obligatoriedad**, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración pública como para los particulares.

#### **ARTÍCULO 9. - Desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.**

De acuerdo con la establecido en el artículo 5 de la L.O.T.U.R., corresponde a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Camprovín el desarrollo de este Plan General en el ámbito de sus respectivas competencias, sin perjuicio de que los particulares, según el mismo precepto legal, puedan colaborar con la Administración Pública en el desarrollo de la actividad urbanística, que además ha de ser fomentada por la propia administración actuante, tanto a nivel de formulación, tramitación y ejecución de planeamiento, como respecto a la creación de entidades urbanísticas colaboradoras en la forma, supuestos y mediante el procedimiento previstos en la legislación urbanística vigente.



## **TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 10. - Instrumentos de actuación urbanística.**

Para el desarrollo de este Plan General con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de urbanización y construcción.

### **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

#### **ARTÍCULO 11. - Planes Parciales.**

1. Contenido: Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 75 de la L.O.T.U.R. y, en especial, los aspectos que se señalan específicamente en este Plan General, para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.
2. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 75.3 de la L.O.T.U.R. Si tales Planes Parciales fueran de iniciativa particular, habrán de contener, además, la documentación que prescribe el artículo 95 del mismo texto legal autonómico.
3. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Parciales se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

#### **ARTÍCULO 12. - Planes Especiales.**

1. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 78 de la L.O.T.U.R.
2. Contenido: Contendrán las determinaciones que señala el artículo 77, párrafos 2 y 3 de la L.O.T.U.R.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Especiales se adecuarán, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.



3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se indica en sus normas específicas.
4. Cuando se trate de un Plan Especial no previsto por el Plan General, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.
5. Los Planes Especiales de Reforma Interior sólo podrán formularse cuando así venga establecido para cada área específica en este Plan General, y se regirán en cuanto a su contenido, documentación y procedimiento de aprobación por lo señalado por el artículo 77.3 y 90 de la L.O.T.U.R.
6. Los Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural tendrán el contenido y documentación que establece el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o disposición reglamentaria que lo sustituya.

### **ARTÍCULO 13. - Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle habrán de contener, al menos, las determinaciones que se señalan en el artículo 80 de la L.O.T.U.R. Como mínimo, la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:
  - a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
  - b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
  - c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
  - d) Plano de parcelas propuestas.
  - e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Estudios de Detalle, se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

2. No podrán alterar el destino del suelo, modificar o reajustar las alineaciones exteriores a viales o espacios verdes públicos, incrementar la edificabilidad o la altura máxima que corresponda a los terrenos contenidos en su ámbito. Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y a todas aquellas definidas en el Plan que desarrollen.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas en las Fichas de los ámbitos de ordenación y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que con ello no se aumente el aprovechamiento total que el Plan General prevé, y sin que en ningún caso puedan suprimirse ni reducirse los previstos por éste.
5. La competencia y el procedimiento de aprobación se atenderá a lo establecido en el artículo 92 de la L.O.T.U.R.



## ***CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN***

### **ARTÍCULO 14. - Ejecución del planeamiento.**

1. La ejecución de este Plan General y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizarán por la administración actuante, que es el Ayuntamiento de Camprovín, sin perjuicio de lo dispuesto en la L.O.T.U.R. sobre las competencias de la Comunidad Autónoma.
2. Las actuaciones, obras y servicios, que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Autónoma para dotar de alguno de los Sistemas Generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo.
3. El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la potestad expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de obras y servicios que realicen otras entidades públicas para la dotación de Sistemas Generales o de sus elementos, o de equipamiento comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.
4. Podrán constituirse para la ejecución del Plan sociedades de economía mixta, para finalidades comprendidas en la política urbanística.

### **ARTÍCULO 15. - Sistemas de actuación**

1. La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación según lo previsto en el artículo 131 de la L.O.T.U.R. y atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas Urbanísticas y cuando éstas no lo indicaren, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.
3. Cuando a iniciativa particular se proponga un sistema diferente al de compensación, el Ayuntamiento analizará su oportunidad y viabilidad en función de su coherencia con la ejecución del planeamiento general, urgencia, capacidad económica y de gestión, etc.

### **ARTÍCULO 16. - Patrimonio Municipal del Suelo**

1. El Ayuntamiento de Camprovín deberá constituir su Patrimonio Municipal del Suelo, con las finalidades previstas en el artículo 177 de la L.O.T.U.R.
2. Su naturaleza, destino, los bienes que lo integren y las condiciones de cesión y enajenación de los mismos serán las que determina el Capítulo I del Título V de la L.O.T.U.R.
3. El Ayuntamiento de Camprovín procurará conseguir el incremento del Patrimonio Municipal del Suelo como instrumento urbanístico para la consecución de los siguientes objetivos:
  - a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones Públicas.
  - b) Conservación o mejora del Medio Ambiente, protección del Patrimonio Histórico Artístico y renovación del Patrimonio Urbano. Adquisición de terrenos con fines de utilización recreativa de elementos naturales, áreas forestales, entornos a proteger por



razones paisajísticas, arqueológicas, etc. Intervención en áreas en las que concurren circunstancias que recomienden la intervención pública por sus características de interés arquitectónico, arqueológico o etnográfico, necesidad de rehabilitación o reforma, escasa incidencia de la iniciativa privada, etc.

- c) Ejecución de Sistemas Generales, dotaciones locales, infraestructuras o elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio.
- d) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio municipal de suelo.
- e) Transformación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.
- f) Desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico.
- g) Participación en entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.
- h) Ejecución de actuaciones públicas o fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o edificaciones en la ciudad consolidada.
- i) Otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

#### **ARTÍCULO 17. - Entidades Urbanísticas Colaboradoras.**

1. Este Plan General ampara y prescribe la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, previstas en el artículo 10 de la L.O.T.U.R. con personalidad jurídica propia y, cuando así se determine, naturaleza administrativa. Se regularán por lo dispuesto en el artículo 10 del referido texto legal y en los artículos 24 a 30 de dicho texto reglamentario, o aquellos otros que puedan resultar de aplicación.
2. Respecto a la conservación de las obras de urbanización, como criterio general, la conservación por parte del Ayuntamiento se producirá una vez recibidas las obras de urbanización. Sin embargo, el Ayuntamiento puede imponer la conservación de las obras de urbanización por los particulares, a través de la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, cuya pertenencia será obligatoria.
3. Entre las circunstancias que pueden concurrir para la imposición a los particulares de la obligación temporal o definitiva de conservación de las obras de urbanización, y sin que la enumeración sea taxativa sino simplemente ejemplificativa, se encuentran:
  - a) Que la Unidad de Ejecución no haya sido ejecutada en su totalidad.
  - b) Que no exista continuidad entre la ciudad y la urbanización en cuestión.
  - c) Que la urbanización, para su diseño y funcionalidad, no permita una conservación estándar sin recurrir a medios especiales.



## **CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

### **ARTÍCULO 18. - Clases de proyectos.**

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

- a) De parcelaciones urbanísticas
- b) De urbanización
- c) Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación.
- d) De edificación
- e) Otras actuaciones urbanísticas
- f) De actividades e instalaciones
- g) Estudios de impacto ambiental.

### **ARTÍCULO 19. - Proyectos de Parcelaciones Urbanísticas.**

1. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones sobre la que se fundamente. En ella, se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan General les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

A esta Memoria se acompañarán como Anexo las certificaciones o notas simples informativas de las fincas originarias que van a ser objeto de parcelación, emitidas por el Registro de la Propiedad, o las negativas, en su caso, que acrediten la circunstancia de que no han accedido al mencionado Registro público.

- b) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por esta Normativa Urbanística.

2. Las licencias de parcelación urbanística se regirán en cuanto a su procedencia y tramitación por lo señalado en los artículos 192 a 196 de la L.O.T.U.R.

3. En ningún caso será posible la edificación de las parcelas resultantes de la concesión de licencia de parcelación urbanística sin que previa o simultáneamente a las obras de edificación, las mismas adquieran la condición de solar.

### **ARTÍCULO 20. - Proyectos de Urbanización**

1. Se denominan así los proyectos de obras que tienen por misión llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en Suelo Urbano, detallando las obras y servicios indicados en él y desarrollando todas las determinaciones que prevé respecto a las obras de



vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas, teléfono, jardinería, aparcamientos, etc., cuando sea necesario, o las que puedan prever los subsiguientes Planes Parciales o Especiales.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Unidad de Ejecución o para la ejecución directa de los Sistemas Generales.
3. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender a la población y a los usos previstos.
5. Estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 122 de la L.O.T.U.R. y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento o normativa que lo sustituya, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:
  - a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
  - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
6. Las condiciones mínimas de urbanización serán las señaladas en el Título VII de esta Normativa.
7. El procedimiento de aprobación se regirá por lo señalado en el artículo 92 y 93 de la L.O.T.U.R.
8. Con la solicitud de la aprobación del Proyecto de Urbanización, se acompañarán, por duplicado ejemplar, los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000.
  - b) Proyecto técnico constructivo, con el contenido indicado en este artículo.
  - c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 110% del importe estimado de las mismas.

Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

9. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.
10. Las obras de urbanización de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
11. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.



**ARTÍCULO 21. - Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación.**

1. Los Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación, se redactarán para ejecutar la transformación de las parcelas en solares en suelo urbano consolidado, cuando falten de realizarse algunas obras de urbanización para alcanzar esta condición. Estarán constituidos por los mismos documentos requeridos para los Proyectos de Urbanización en las obras de urbanización que contengan y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en estas Normas Urbanísticas.
2. El procedimiento de su aprobación y autorización será el del Proyecto al que sirvan de Anexo. La autorización para la realización de las obras de urbanización se entenderá concedida con la obtención de la licencia al Proyecto de Edificación en el que constan como Anexo.
3. Con el Proyecto de Edificación, se presentará justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras de urbanización que constan en el Anexo, que en ningún caso será inferior al 110% del importe estimado de las mismas. Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de espacios públicos.

**ARTÍCULO 22. - Proyectos de edificación. Clases.**

A los efectos de su definición y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

- a) **Intervenciones de nueva planta.** Se consideran tales aquellas que dan origen a edificios u otras construcciones no existentes con anterioridad aun cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otra ya demolida. Pueden ser de dos tipos:
  - *Sobre solares vacantes.*
  - *Sustitución.* Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará "intervención de sustitución".
- b) **Intervenciones de demolición.** Son aquellas dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente. Podrá ir vinculada a una intervención de nueva planta si es demolición total. También podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios. Si se trata de demolición parcial, podrá ir vinculada a una intervención de las previstas en los apartados c) y d.
- c) **Intervenciones constructivas en edificios existentes sin ampliación**
  - *Restauración.* Es aquella intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus específicos valores arquitectónicos, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
  - *Conservación y ornato.* Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la renovación, reparación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquellas de las condiciones necesarias de habitabilidad conforme a la normativa vigente, y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las



condiciones generales precisas para evitar su deterioro y el de sus condiciones de uso. No tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación.

- *Consolidación*. Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación o sustitución de elementos estructurales.
- *Reforma*. Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además, a alguna o a la totalidad de las siguientes: modificación de la distribución u organización de los espacios interiores, modificación de muros internos y bóvedas, pilares, forjados, escaleras, cubierta, fachadas interiores y exteriores.

**d) Intervenciones constructivas en edificios existentes con ampliación.**

Una obra puede participar de las características de uno o más tipos de los definidos arriba. En ese caso, cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para cada uno de ellos.

**ARTÍCULO 23. - Proyectos de edificación. Condiciones comunes.**

Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y de las condiciones urbanísticas la obra con referencia expresa a estas Normas Urbanísticas y a la normativa de desarrollo si fuera precisa.
2. Anexos a la Memoria:
  - a) Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación
  - b) Cumplimiento de la CTE-SE, Seguridad Estructural, Acciones en la Edificación y Cimientos.
  - c) Cumplimiento de la CTE-HE, ahorro de energía.
  - d) Cumplimiento de la CTE-SI, seguridad en caso de incendio.
  - e) Cumplimiento de la CTE-SU, seguridad de utilización.
  - f) Copia del estudio geotécnico del terreno.
  - g) Cumplimiento de Reglamentos de infraestructura de telecomunicaciones en los edificios, en especial R.D. 279/99 del 22 de febrero.
  - h) Documentación técnica de telefonía, fontanería y electricidad, calefacción y climatización.
  - i) Cumplimiento de la NBE- CA/88 de Condiciones Acústicas en los Edificios o norma que la sustituya.
  - j) Anexo de cumplimiento de supresión de barreras arquitectónicas.
  - k) Anexo resumen del Presupuesto de Ejecución Material
3. Planos:
  - Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial, a escala mínima 1/5.000



- Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curvas de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, electricidad, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurren en el mismo a escala mínima 1/500.
  - Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.
  - Planos de plantas, alzados, secciones, estructura, instalaciones, detalles constructivos, etc con la precisión y escala adecuadas para definir totalmente el edificio a construir.
4. Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.
  5. Pliego de Condiciones.
  6. Estudio Básico de Seguridad y Salud o Plan de Seguridad.

#### **ARTÍCULO 24. - Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos.**

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas sin perjuicio del correspondiente Anexo de Obras de Urbanización si resultara necesario completar la urbanización para la transformación de la parcela en solar:

##### **1. Intervenciones de nueva planta:**

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la o las fachadas del edificio. Así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

##### **2. Intervenciones de demolición:**

Los proyectos de demolición incluirán documentación gráfica y escrita adecuada sobre el edificio o parte del mismo a demoler y, en todo caso, testimonio fotográfico del mismo.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos. Todo ello exigirá la certificación de un técnico competente.

##### **3. Intervenciones de restauración:**

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- c) Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible de detalles equivalentes del proyecto original.



- f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.
- g) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

#### **4. Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma:**

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### **5. Intervenciones de ampliación.**

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual
- b) Documentación fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

### **ARTÍCULO 25. - Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases**

A los efectos de este Plan General, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos hasta ahora contemplados. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
2. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - La tala de árboles y plantación de masas arbóreas



- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
  - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
  - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
3. **Actuaciones temporales:** entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
  - Sondeos de terrenos.
  - Apertura de zanjas y calas.
  - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

### **ARTÍCULO 26. - Proyectos de otras actividades urbanísticas. Determinaciones.**

1. Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a los requisitos de las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en esta Normativa. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes que definan gráficamente la totalidad de la actuación si esta fuera constructiva y presupuesto.
2. La licencia para la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, en los supuestos en que esté autorizado el uso, exigirá el pertinente informe favorable, en su caso, del organismo autonómico competente en materia de medio ambiente del Gobierno de La Rioja, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan al organismo de cuenca.
3. **La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.**

### **ARTÍCULO 27. - Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.**

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o



las instalaciones que precisan existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

#### **ARTÍCULO 28. - Proyectos de actividades y de instalaciones. Determinaciones y Contenido.**

1. Determinaciones. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y al contenido de esta Normativa. Se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja.
2. Contenido. Será el señalado por la reglamentación vigente. Además, deberá tener el contenido señalado en el Acuerdo de la Comisión de Medio Ambiente en sesión celebrada el 18 de julio de 1.996, publicado en el B.O.R. núm. 96, de 6 de agosto de 1.996.

#### **ARTÍCULO 29. - Evaluación de impacto ambiental. Concepto y finalidad. Contenidos mínimos.**

1. Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar y corregir los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.
2. Su redacción será necesaria en los supuestos que establece el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos ; Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente; Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente; Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y su Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, de desarrollo. También será necesaria en los supuestos que en la legislación sectorial así lo determine.
3. Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en la legislación mencionada en el párrafo anterior.

#### **ARTÍCULO 30. - Proyecto de solicitud de autorización ambiental integrada.**

1. Se entiende por tal el documento que, con el contenido mínimo señalado en el artículo 12 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, tiene por objeto obtener la autorización ambiental integrada para la construcción, montaje, explotación o traslado, o modificación sustancial, de las instalaciones en las que se desarrollen alguna de las actividades relacionadas en el anejo 1 de dicho texto legal.
2. El procedimiento de su otorgamiento se regula por dicha Ley y en las disposiciones de la Comunidad Autónoma de La Rioja, Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y su Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, de desarrollo.
3. Para las actividades que precisen de la Autorización Ambiental Integrada, no se concederá licencia de obras sin el previo otorgamiento de dicha Autorización.



## **TITULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **SECCIÓN 1ª - PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.**

##### **ARTÍCULO 31. - Tipos.**

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 6.a) de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

##### **ARTÍCULO 32. - Consulta directa.**

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación íntegra y debidamente diligenciada del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo, incluidos los Convenios Urbanísticos previstos en el artículo 115 y 116 de la L.O.T.U.R., desde que hayan alcanzado en su tramitación el periodo de información pública previsto en el artículo 117.3 del mismo texto legal.
2. La exhibición se realizará en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio, fijados al efecto.
3. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés.
4. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, con el costo que se establezca al efecto.

##### **ARTÍCULO 33. - Consultas previas.**

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.
2. La consulta se efectuará por escrito y será respondida igualmente por escrito.
3. La consulta regulada en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza Fiscal apruebe el Ayuntamiento de Camprovín.



**ARTICULO 34. - Informes urbanísticos.**

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.
2. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en Suelo No Urbanizable y 1/1.000 en Suelo Urbano y Urbanizable, o bien la denominación oficial precisa de la finca, Unidad o Sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.
3. El Informe Urbanístico regulado en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza Fiscal apruebe el Ayuntamiento de Camprovín.

**ARTÍCULO 35. - Consultas que requieren interpretación del planeamiento.**

1. Cuando los Informes entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente para la aprobación (definitiva, o provisional, en su caso) del proyecto de planeamiento de desarrollo o gestión de que se trate o la concesión de la licencia, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado.
2. Dichas resoluciones se incorporarán como anexo al Plan General o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 4, párrafo 4 de estas Normas.

**ARTÍCULO 36. - Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.**

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de consultas, informes o cédulas se regulará por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por Ley 4/99, de 13 de enero, y por el R.D. 429/93, de 26 de marzo, que aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.
2. Al margen de lo anterior, se establece el siguiente régimen de vinculación:
  - a) Los Informes Técnicos y las Consultas emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.
  - b) Los Informes Técnicos y las Consultas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.
  - c) Los Informes Técnicos y las Consultas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.

**SECCIÓN 2ª. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.****ARTÍCULO 37. - Procedimientos y validez.**

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes sobre cualquier finca de Suelo Urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 ó 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.



2. Se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días. El señalamiento se marcará en el terreno, con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.
3. Serán de cuenta de peticionario los gastos que el señalamiento origine, tales como honorarios del topógrafo, etc.; ello, sin perjuicio de la obligación de satisfacer el importe de la tasa municipal que al efecto se determine en la Ordenanza Fiscal.
4. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, dejarán de vincular a la Administración.

## *CAPÍTULO II. LICENCIAS*

### **ARTÍCULO 38. - Clases de licencias.**

Las licencias comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencia urbanística: Regulada en la Sección siguiente.
- b) Autorización ambiental integrada: Se exigirá para las actividades de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y su Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, de desarrollo.
- c) Licencia de apertura: Se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
- d) Licencia de ocupación: Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.
- e) Licencia de instalación: Se exigirá para la instalación de elementos y medios auxiliares de las obras, tales como grúas, silos, acopios de material, puntales, andamios o similares.
- f) De cualquier otra clase que el Ayuntamiento establezca para finalidades diferentes a las indicadas, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

### **SECCIÓN 1ª. - LICENCIA URBANÍSTICA.**

#### **ARTÍCULO 39. - Actos sujetos a licencia urbanística.**

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 192 de la L.O.T.U.R., todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como:
  - Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
  - Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  - Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.



- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  - Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
  - Las obras de instalación de servicios públicos.
  - Las parcelaciones urbanísticas.
  - Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.
  - La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - Los usos y obras provisionales, en especial los previstos en el artículo 56 de la L.O.T.U.R.
  - El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
  - La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
  - La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente. En estos supuestos de ruina inminente, el derribo deberá realizarse bajo dirección e inspección facultativa.
  - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
  - La tala de árboles integrados en masa arbórea enclavada en cualquier clase de suelo.
  - La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  - Cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos.
  - La modificación de los linderos de las fincas, incluida la segregación o agrupación de fincas ubicadas en Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado.
2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Cuando se trate de obras públicas de interés autonómico así declaradas y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el procedimiento de obtención de licencia se sujetará a lo dispuesto en el artículo 196 de la L.O.T.U.R.
  3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que fuere pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
  4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  5. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.
  6. Ninguna licencia se otorgará sin que se cumpla la Ley 5/1994, de 19 de julio, de La Rioja, y el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, dictado en desarrollo parcial de la misma.
  7. Se requerirá previa comprobación municipal y certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

**ARTÍCULO 40. - Competencia para su otorgamiento.**

1. La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde al Alcalde, según se señala en el artículo 21.1.g de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. No obstante, dicha competencia podrá ser delegada en otro órgano municipal, de acuerdo con lo que señale en cada momento la normativa administrativa en vigor.

**ARTÍCULO 41. - Tipos de licencias urbanísticas.**

Teniendo en cuenta el objeto de la autorización y la documentación que se ha de presentar para su otorgamiento, las licencias urbanísticas se dividen en los siguientes tipos:

- A) Licencia urbanística de parcelación.
- B) Licencia urbanística de obras de edificación.
- C) Otras licencias urbanísticas.

**ARTÍCULO 42. - Procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística.**

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en los artículos 193 y 195 de la L.O.T.U.R.
2. Para la concesión de licencia urbanística en Suelo No Urbanizable, se estará a lo señalado en el artículo 51 de la L.O.T.U.R. y en el Título XI de esta Normativa.

**ARTÍCULO 43. - Obligaciones del titular de la licencia.**

1. La licencia urbanística obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:
  - a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
  - b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
  - c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
  - d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
  - e) Gestionar correctamente los residuos generados como consecuencia de las actividades autorizadas en ella. Los residuos generados se depositarán en el lugar indicado en la licencia, determinado por el Municipio, o se entregarán a gestor autorizado y se obtendrá la correspondiente justificación documental. En su caso, el régimen sancionador será el previsto en la Ley 10/98, de 21 de abril, de residuos.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar previamente a la concesión de la licencia.



**ARTÍCULO 44. - Licencias de parcelación.**

1. La licencia de parcelación se concederá cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. y demás requisitos que establezca el presente Plan General Municipal y/o demás legislación general o sectorial que sea de aplicación.

Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañará la documentación indicada en el artículo 19 de estas Normas.

2. La parcelación no podrá suponer en ningún caso y bajo ningún concepto aumento de aprovechamiento respecto al señalado para las fincas iniciales.
3. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, etc, excepto que la misma forme parte de un proyecto de equidistribución de cargas y beneficios, en cuyo caso regirán las reglas específicas que la legislación urbanística establece para su redacción.
4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá implícitamente concedida con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o convenio urbanístico que se redacten en ejecución del planeamiento cuando se trate de desarrollar el mismo mediante actuaciones sistemáticas.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
6. Si la parcelación fuera a acompañarse del correspondiente vallado, la licencia de parcelación habrá de otorgarse con carácter previo o simultáneo a la de vallado, conforme se dispone en el punto anterior. Sin embargo, si no se contempla en la solicitud de parcelación la solicitud de obras de vallado, en ningún caso podrá considerarse subsumida la autorización de vallado en la licencia de parcelación.

**ARTÍCULO 45. - Licencias de obras de edificación. Clasificación.**

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

1. **Licencias de obras mayores.** Dentro de éstas distinguimos:
  - A. **Intervenciones constructivas que requieren proyecto técnico visado y dirección facultativa:**
    - a) *Intervenciones constructivas de nueva planta.*
    - b) *Intervenciones constructivas en edificios existentes..*

Se conceptúan como tales:

- Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, incluida las de modificación de balcones, repisas, elementos salientes, etc, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
- Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.



- Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
- Las obras de tabiquería por las que se varía sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o de nueva planta; o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

d) *Otras intervenciones constructivas.*

- Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Construcción de fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto). Se cumplirán las determinaciones del Capítulo III del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2000, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja.

**B. Intervenciones constructivas que no requieren proyecto técnico pero requieren dirección facultativa.**

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- Ejecución de catas, pozos y senderos de explotación.
- Acodalamiento de fachadas.

2. **Licencias de Obras menores.** Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de barracones de obra.
- Pequeñas reparaciones de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural o sin ordenanza especial.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas en ventanas y similar.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo y pintura de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación o sustitución de solados.
- Construcción de tabiques y mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.

**ARTÍCULO 46. - Documentación de las licencias de obras de edificación.**

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta o intervención en edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:



- a) Levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea el soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquélla la materialización del aprovechamiento correspondiente.  
Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento y estará suscrito por técnico competente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.
  - b) Cuando proceda, documentación que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan General y la legislación vigente deben pasar a titularidad pública.
  - c) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, con el contenido señalado en los artículos 23 y 24 de esta Normativa. Si se exigiese la tramitación ante otros organismos, se requerirá mayor número de ejemplares.
  - d) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
  - e) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.
  - f) Seguro de edificación, conforme la legislación aplicable.
  - g) Documentación exigida, en cada caso, por la normativa sectorial de aplicación.
  - h) Documento en el que se realice una estimación del volumen previsible de generación de los residuos de construcción y demolición, indicando los distintos tipos de materiales que componen esos residuos.
2. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un Proyecto Básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de las obras sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases que se vayan ejecutando. Cuando se conceda licencia de obras conforme a Proyecto Básico, se establece un plazo de seis meses para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución, apercibiéndose al promotor de las obras al otorgamiento de la licencia para el Básico de que en caso de iniciarse las obras sin que el Ayuntamiento las haya autorizado, las mismas tendrán la consideración de obras sin licencia a los efectos de la L.O.T.U.R. Si, otorgada licencia conforme a Proyecto Básico, no se solicitase la licencia para el Proyecto de Ejecución acompañada de toda la documentación exigida en estas Normas Urbanísticas en plazo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia del Proyecto Básico o, solicitada, no procediera su otorgamiento, se iniciará expediente de caducidad de la licencia del Proyecto Básico otorgada.
- La licencia de obras concedida sobre la base de un Proyecto Básico tendrá eficacia diferida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, en la forma y plazos indicados en el párrafo anterior.
3. Para las licencias de obras de intervención en edificios existentes, deberán presentarse los documentos correspondientes a las obras de nueva planta y que sean precisos para la intervención que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose excepcionalmente la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el edificio reformado o ampliado.
4. Las solicitudes de licencias de obra menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como el presupuesto de las mismas.
5. El acto de otorgamiento de las licencias fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que deberán respetarse en la ejecución de las mismas so pena de caducidad de la licencia no ejecutada, que se declarará en procedimiento tramitado al efecto en el que se oír al interesado.

#### **ARTÍCULO 47. - Requisitos para la concesión de las licencias de obras de edificación.**

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el



planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela, en los términos expresados en el artículo siguiente.
  - c) Contar la parcela o Unidad de Ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a lo señalado en el artículo 48.c de esta Normativa.
  - d) Previa o simultánea obtención de la licencia de actividad o apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  - e) Asumción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

**ARTÍCULO 48. - Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: cesión, equidistribución y urbanización.**

En aquellos terrenos en que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se procederá de la siguiente manera con relación a la licencia de obras:

- a) En lo referente a la cesión, los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución no podrán obtener licencia de construcción en tanto no se haya producido el acceso por la Administración a la titularidad de dichas cesiones. En actuación asistemática en Suelo Urbano, se estará a lo dispuesto en el artículo 94.2 de esta Normativa.
- b) En las Unidades de Ejecución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que no alcance firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que resulte de aplicación en cada caso.

La delimitación de Unidades de Ejecución puede realizarse de forma posterior a la aprobación del presente planeamiento, sin que esto suponga modificación del mismo. Sin embargo, una vez delimitadas nuevas Unidades de Ejecución, no podrá concederse licencia de edificación a los terrenos incluidos en las mismas hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

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

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, el Ayuntamiento podrá conceder la licencia



si considera previsible que, a la terminación de las obras de edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y exigirá la prestación de una fianza en metálico o aval bancario por importe del 110% del coste estimado de la totalidad de las obras de urbanización.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los Proyectos de Urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, así como haber obtenido los enganches de las diferentes compañías suministradoras.

#### **ARTÍCULO 49. - Modificación de las licencias de obras de edificación.**

Las obras autorizadas por licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, permitiéndose tan sólo variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Todas las alteraciones que no sean sólo de detalle precisarán modificación de la licencia de obras.

#### **ARTICULO 50. - Control de la ejecución de las obras.**

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.
2. Por los servicios municipales, en presencia de la parte responsable de las obras (promotor o constructor), se procederá a inspeccionar el estado actual de los servicios públicos que afecten a la parcela. De lo observado se levantará acta que firmarán las dos partes, con objeto de exigir la reposición de los servicios si éstos fueran dañados con la ejecución de las obras.
3. Toda parcela en la que se practiquen obras que afecten a la fachada, deberá cerrarse con una barrera de tablas, chapa metálica, ladrillo o bloque, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las dimensiones y ocupación de la vía pública que el Ayuntamiento señale.
4. En caso de que el Ayuntamiento lo estime necesario, se colocarán elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales y cascotes a la vía pública.
5. El contratista de las obras deberá avisar al Ayuntamiento, con suficiente antelación, sobre todos los aspectos relacionados con las afecciones a los servicios urbanos, ocupación de viales, etc. para la previsión o intervención oportuna de los servicios municipales. De igual modo procederá respecto a las compañías suministradoras de otros servicios ajenos a la competencia municipal (electricidad, gas, teléfono, etc).

#### **ARTÍCULO 51. - Transmisibilidad de la licencia.**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos



requisitos, las responsabilidades que se deriven de la indicada licencia y de las obras que ampara serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **ARTÍCULO 52. - Caducidad y suspensión de las licencias de obras.**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en el que se dará audiencia al titular de la licencia cuya caducidad se debate, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan:
  - a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.
  - b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, durante un periodo superior a seis (6) meses.
  - c) Si no se terminaren en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el de veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.
2. Se dispondrá la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones materiales respecto a las que se otorgó la licencia, procediéndose respecto a la instrucción del expediente de protección de la legalidad urbanística y del expediente sancionador, en su caso, en la forma legalmente prevista.
3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

#### **ARTÍCULO 53. - Revocación de licencias de obras.**

Podrán ser revocadas las licencias de conformidad y en los supuestos establecidos en legislación de procedimiento administrativo común y en la legislación de régimen local.

#### **ARTÍCULO 54. - Terminación de las obras.**

1. Terminadas las obras o instalaciones, y previa la inspección de las mismas, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:
  - a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conforme al proyecto o a sus modificaciones aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.
  - b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas. Ello, sin perjuicio de la comprobación municipal, en su caso, a los efectos previstos en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
  - c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.



2. Si se trata de obras menores, finalizadas las mismas bastará que el propietario lo ponga en conocimiento del Ayuntamiento, quien podrá disponer la comprobación de las obras según la licencia otorgada y, en su caso, requerir al propietario su adecuación a la misma, sin perjuicio de actualizar su presupuesto, a los efectos previstos en el impuesto de construcción y siempre que dichas obras no constituyeran infracción urbanística, en cuyo caso se estaría lo dispuesto en la L.O.T.U.R. tanto respecto al régimen de protección de la legalidad urbanística como respecto al régimen sancionador.
3. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.
4. Para ello, el promotor facilitará a los servicios municipales la inspección de la obra exterior e interior y vacía.
5. Si, por el contrario, las obras ejecutadas no fueran ajustadas al proyecto técnico aprobado o sus modificaciones, se procederá a la tramitación del oportuno expediente conforme señala el artículo 212 de la L.O.T.U.R. según si fueran o no legalizables.
6. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 48.c o artículo 20 de esta Normativa, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago, y hubiesen sido recibidas por el Ayuntamiento y no se hubieran devuelto con anterioridad. En otro caso, la devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido entregadas y satisfechas.

#### **ARTÍCULO 55. - Otras obligaciones del propietario o promotor.**

El propietario o promotor está obligado a:

- a) Ejecutar las obras de edificación con arreglo al Proyecto Técnico presentado y que ha servido de base para la concesión de la licencia.
- b) Poner el conocimiento de la Administración Municipal el nombre de los técnicos que dirijan las obras.
- c) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- d) Durante la realización de las obras no podrá interrumpirse el tráfico con ninguna clase de objetos, materiales, andamios o vallas de cerramiento, ni instalaciones en la vía salvo autorización expresa del Ayuntamiento por escrito y previa petición del solicitante, autorización que se conservará en la obra y que se concederá sólo por el tiempo preciso.
- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en artículos anteriores.
- f) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública, para lo que el Ayuntamiento podrá solicitar la oportuna garantía previa a la concesión de la licencia.
- g) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- h) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en los extremos de las mismas. Ambas placas (Nº de policía y calle) se acomodarán al modelo oficial.
- i) Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas o soportes que el Ayuntamiento establezca (puntos de luz, papeleras, etc..).



- j) A la terminación de la obra, las fachadas deberán quedar en perfectas condiciones estéticas, con cumplimiento de las especificaciones contenidas en esta Normativa Urbanística.

#### **ARTÍCULO 56. - Otras licencias urbanísticas.**

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 39 esta Normativa, en cuanto no estén amparados por licencias de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

#### 2. Licencias de movimiento de tierras.

- 1) Con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
  - b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500 indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmante o terraplén.
  - c) Planos de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras, así como los de detalle que indiquen las precauciones a adoptar con relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
  - d) Memoria técnica complementaria.
- 2) El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.
- 3) Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

#### 3. Apeos de fincas contiguas.

- 1) Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeo las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar.
- 2) El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles.
- 3) Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

### SECCIÓN 2ª.- OTRAS LICENCIAS.

#### **ARTÍCULO 57. – Autorización ambiental integrada y licencia ambiental.**

1. Se requiere **autorización ambiental integrada** para la implantación, explotación y, en su caso, modificación sustancial, de las instalaciones en las que se desarrolle alguna de las categorías de actividades que se determinen según la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y su Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, de desarrollo.



2. Se requiere **licencia ambiental** para las actividades e instalaciones no incluidas en los supuestos anteriores, que sean susceptibles de causar molestias o daños a las personas, bienes o el medio ambiente, cuando estén sujetas a intervención municipal medioambiental según la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y su Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, de desarrollo.
3. Se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos ; Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente; Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente; Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y su Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, de desarrollo.
4. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la nueva tramitación de la licencia ambiental, pero sí la presentación en el Ayuntamiento de las modificaciones introducidas.
5. La concesión de las autorizaciones descritas en los puntos 1 y 2 está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística (incluidas las condiciones estéticas) y de la reglamentación técnica que sea de aplicación para cada actividad. Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en el REAL DECRETO 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

#### **ARTÍCULO 58. - Licencia de apertura.**

1. Requieren licencia de apertura la nueva implantación, ampliación, modernización, modificación o cambio de titular de la actividades comerciales e industriales no incluidas en el artículo anterior. En particular, requerirán licencia de apertura los despachos profesionales si, por el tipo de trabajo que en ellos se desarrolla, no precisan licencia de actividades clasificadas.
2. La concesión de licencias de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas (incluidas las condiciones estéticas) y de la reglamentación técnica que sea de aplicación para cada actividad.

#### **ARTÍCULO 59. - Tramitación conjunta de autorizaciones.**

1. En el caso de que sea preceptivo, la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental, Autorización Ambiental Integrada o Licencia Ambiental será requisito previo indispensable para el otorgamiento de las licencias o autorizaciones que el proyecto o actividad precisen para su ejecución o puesta en marcha.
2. Las licencias o autorizaciones deberán recoger, expresamente, las condiciones o medidas que pudiera imponer la resolución citada.
3. Si procede la denegación de la primera, así se notificará al interesado, sin que sea necesario resolver sobre la segunda.

#### **ARTÍCULO 60. - Licencias de ocupación.**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones que no requieran ni licencia de actividad ni licencia de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias



autorizadoras de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario, por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

4. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

**Queda prohibida al promotor la entrega de viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.**

#### **ARTÍCULO 61. - Licencias de Instalación.**

1. La licencia de instalación tiene por objeto autorizar la instalación o traslado de aparatos industriales. En el caso de que tal instalación o traslado forme parte de un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias anteriores, se tramitarán de forma conjunta y quedarán subsumidas.
2. En cualesquiera de los casos, el otorgamiento de la licencia de instalación requerirá previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas.
3. La concesión de las licencias de instalación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las instalaciones que se trate:
  - Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.



- Licencias o permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
  - Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
  - Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
  - Cuando la licencia de instalación esté subsumida en cualesquiera otra, no se otorgará la misma sin que proceda el otorgamiento de la otra.
4. La licencia de instalación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

#### **ARTÍCULO 62. - Instalación y funcionamiento de grúas.**

1. Para la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañará los siguientes documentos:
- a) Plano de ubicación de la grúa con relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.
  - b) Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc. de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de esas grúas con la que se pretende instalar.
  - c) Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes.
  - d) En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en cuanto al área de barrido, altura de la pluma, etc.
  - e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 180.250 euros, importe que será actualizado anualmente conforme al I.P.C. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.
  - f) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.



2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente un documento, visado por el colegio oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, a su estabilidad, etc.
3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

### ***CAPÍTULO III. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.***

#### **ARTÍCULO 63. - Objeto y efectos.**

1. Mediante órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación urbanística en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir los usos a los que diera lugar.
4. Las órdenes de ejecución y suspensión se dictarán de acuerdo con la normativa sustantiva señalada por la L.O.T.U.R., el Reglamento que en cada caso la desarrolla y las determinaciones del presente Plan General.

### ***CAPÍTULO IV. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES***

#### **SECCIÓN 1ª. DEBERES LEGALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.**

#### **ARTÍCULO 64. - Obligaciones de conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, solares, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, según lo establecido en el artículo 197 de la L.O.T.U.R.



**ARTÍCULO 65. - Contenido del deber de conservación.**

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 197 de la L.O.T.U.R:
  - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirá en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
  - b) Las obras que repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la presente Normativa.
2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.
3. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y cargo de la entidad promotora de aquella.
4. Si se ha declarado la ruina del edificio el propietario no está sujeto al deber de conservación, excepto si está incluido en el Catálogo de este Plan General en que se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de estas Normas.
5. Los Ayuntamientos de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.
6. Las órdenes de ejecución no eximirán del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, según la actuación de que se trate, según se contiene en las presentes Normas, para que el Ayuntamiento efectúe su adecuación a lo ordenado.
7. Concluidas las obras objeto de la orden de ejecución, el Ayuntamiento girará visita de inspección para comprobar la exacta ejecución de lo ordenado.

**ARTÍCULO 66. - Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.**

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

- a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En los Sectores o Unidades de Ejecución (ejecutados o que se ejecuten con posterioridad a la aprobación de este Plan General), podrá correr a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio,



alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, a cuyo efecto se constituirán las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación. En todo caso, la conservación de las urbanizaciones particulares correrá a cuenta de sus propietarios. Se entienden por tales aquellas que corresponden a viales privados.

En las urbanizaciones, cualquiera que sea su uso y tipología edificatoria, que resulten como consecuencia de la transformación del Suelo Urbanizable No Delimitado en Suelo Urbanizable Delimitado también podrá correr a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, a cuyo efecto se constituirán las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación, según se establece en esta Normativa.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndose de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Los sótanos que recaigan bajo un espacio libre, sea éste público o privado, deberán estar suficientemente impermeabilizados para evitar filtraciones, constituyendo ésta una obligación en todo caso del propietario del sótano.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: Las edificaciones e instalaciones deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato público. En concreto, deberán mantenerse en perfectas condiciones de pintura sus fachadas, vallados, puertas, ventanas y balcones, limpias de grafitis y otros elementos prohibidos por las condiciones estéticas que establece el correspondiente Título de esta Normativa.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a las estructuras de obras abandonadas y a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

#### **ARTÍCULO 67. - Órdenes de ejecución para la conservación.**

1. El Ayuntamiento u otros organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o cultural, la ejecución de las obras de conservación y de reforma en los siguientes casos, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 198 de la L.O.T.U.R.:
  - a) Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.



- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
  3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, tenido en cuenta el incremento del valor del inmueble, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento o, en su caso, la Entidad ordenante, cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### **ARTÍCULO 68. - Contribución de los inquilinos al deber de conservación.**

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación sobre arrendamientos.

### SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

#### **ARTÍCULO 69. - Contenido del deber de conservación.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato siguientes:

- a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en perfectas condiciones de pintado.
- b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales, o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

## *CAPÍTULO V. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES*

### SECCIÓN 1ª. DECLARACIÓN DE RUINA.

#### **ARTÍCULO 70. - Solicitud y procedencia de la declaración.**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 3 del artículo 199 de la L.O.T.U.R., sin perjuicio de lo determinado en estas Normas Urbanísticas para los elementos incluidos en el Catálogo de este Plan General.
2. Las solicitudes de demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente. No precisan licencia de obras.



3. Con la solicitud se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
  - Proyecto Técnico de derribo visado suscrito por técnico competente.
  - Aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visadas por los colegios profesionales correspondientes.
4. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora del patrimonio edificado, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes.
5. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación del proyecto de derribo. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a efectos de presentación de documentos.

#### **ARTÍCULO 71. - Agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales.**

1. Incurren en la consideración "agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales" a los efectos del artículo 199.2.b de la L.O.T.U.R., aquellos cuya reparación implique la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos.
2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a que tienen una misión portante y resistente conocida.

#### **ARTÍCULO 72. - Obras de consolidación y conservación.**

1. Son obras de consolidación y conservación a los efectos del artículo 199.2.a de la L.O.T.U.R. las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquello que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:
  - a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.
  - b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original, si existiere.
  - c) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.
  - d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación. Podrán servir de base para la determinación del valor de reposición los módulos de construcción del Colegio de Arquitectos de La Rioja o los módulos básicos de construcción de la normativa catastral. La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:



$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10), ni superior a trescientos (300).

### **ARTÍCULO 73. - Relación con la ordenación.**

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que obligue a la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos y se practique en ejecución de los mismos.

Sin embargo, a los efectos de lo establecido en el artículo 199.2.c de la L.O.T.U.R., el edificio se entenderá que incurre en ese supuesto de estado ruinoso si precisa la realización de obras que exceden de las permitidas en la situación concreta de fuera de ordenación en la que se encuentra, según lo previsto en los artículos 91 y 92 de esta Normativa, y salvo lo dispuesto en el Título IV respecto a la Protección de los Bienes incluidos en el Catálogo de este Plan General.

## ***CAPÍTULO VI. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN***

### **ARTÍCULO 74. - Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

El propietario del Suelo Urbano deberá cumplir los deberes urbanísticos para ejercer las diferentes facultades de ese carácter en los siguientes plazos:

- a) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano, será:
  - Cuando haya de redactarse un Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en éste, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de este Plan General y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  - Cuando no sea preciso el Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en la ficha de la Unidad de Ejecución correspondiente, desde la vigencia de este Plan General.
- b) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en Suelo Urbano Consolidado, será de seis años a partir de la vigencia de este Plan General.
- c) Para la solicitud de licencia de edificación en los solares de un Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a diez años desde la vigencia de este Plan General.
- d) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de este Plan General merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.
- e) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 52 de esta Normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.



## **TITULO IV. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

### **ARTÍCULO 75. - Aplicación.**

La presente Normativa será de aplicación, en el ámbito del Plan General Municipal de Camprovín, a los conjuntos construidos, edificios y elementos de interés, recogidos y señalados pormenorizadamente en el Catálogo (**señalados en planos con el número correspondiente**) de este instrumento de ordenación integral, así como a aquellos que, al no poseer un valor semejante a los anteriores, pueden ser sustituidos conservando algunas de las características que poseen (**no catalogados pero señalados en planos como V.E.**).

### **ARTÍCULO 76. - Objeto.**

El objeto de esta Normativa es la protección y conservación de los bienes inmuebles con base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, etnográficos, documentales, ambientales, paisajísticos o de significación colectiva. La protección y conservación se instrumenta en un conjunto de medidas cautelares que condicionan cualquier actuación que sobre estos inmuebles se realice, así como la tramitación de las correspondientes licencias, en orden a establecer un proceso conducente al mantenimiento o recuperación del patrimonio cultural.

### **ARTÍCULO 77. - Bienes incluidos en el Catálogo. Clasificación.**

La inclusión y protección de inmuebles en este Catálogo se plantea de acuerdo con la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA. Se incluyen los siguientes edificios y elementos:

- a) Edificios con protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2004, catalogados expresamente por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, por su interés histórico, artístico y arquitectónico:
  1. Iglesia Parroquial de San Martín
  2. Ermita de la Virgen del Tajo
  3. Iglesia de San Román en Mahave
  4. Casa en la Plaza de la Iglesia nº 1
  5. Casa en la Calle de la Cuesta nº 4
  6. Casa en la Calle Canal nº 4 y 4 A
  7. Casa en la Travesía de la Canal nº 8
  8. Casa en el Callejón del Horno nº 3
  9. Casa en la Calle Mayor nº 3
  10. Casa en la Calle Santa Isabel nº 10
  11. Casa en la Calle del Arroyo nº 23.
  
- b) En cuanto a Patrimonio Arqueológico no existen zonas arqueológicas declaradas como Bienes de Interés Cultural según la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja pero sí zonas de interés susceptibles de contener restos a analizar con metodologías arqueológicas. Se recogen en este Catálogo según datos facilitados por los servicios de la Dirección General de Cultura, con el sistema de protección por ella establecido, además de ser considerada su delimitación como una Afección en Suelo No Urbanizable.



- c) Protección genérica de las bodegas y calados al apreciar el Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, valores etnográficos.

#### **ARTÍCULO 78. - Bienes incluidos en el Catálogo. Declaración de ruina.**

1. Se podrá declarar el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, con base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 70% del total de dichos elementos, **y ausencia de las ayudas públicas** precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% del coste de las obras necesarias y el total de las mismas.

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 70%.

- b) Coste de la reparación de los daños señalados en el punto a) superior al 70% del valor actual del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

Como causas del expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 70% del valor de reposición del inmueble, calculado con base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Debido a que el inmueble catalogado contiene otros valores como los históricos, artísticos, etc, distintos del económico, la valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada con base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

2. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará a la Consejería de Cultura, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.
3. La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de los moradores, viandante y bienes en general; acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente a la Consejería de Cultura, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.
4. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.



**ARTÍCULO 79. - Bienes incluidos en el Catálogo. Criterios generales de intervención. Autorizaciones previas a la concesión de licencia.**

1. Las acciones a realizar en los edificios catalogados, deberán tender, con carácter general, a la conservación de sus valores formales, históricos, documentales, etnográficos, tipológicos y de significación colectiva y a su puesta en valor como objeto arquitectónico, **manteniendo su uso o implantando otros nuevos desde la óptica de su adecuación tipológica.**
2. Las intervenciones en los B.I.C. que se pudieran declarar, estarán a lo dispuesto en la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.
3. Los edificios en ruina estarán especialmente protegidos del expolio y la sustracción de sus materiales.
4. Se prohíbe el traslado de cualquiera de sus elementos. Cualquier actuación tendrá por objeto, como mínimo, la consolidación de las partes existentes y no podrá desfigurar la traza o composición general del edificio.
5. La licencia y autorizaciones previas para cualquier intervención, se tramitarán de acuerdo con su ficha de catalogación.
6. Prevalecerá sobre cualquier disposición general lo dispuesto en las fichas individualizadas del Catálogo.

**ARTÍCULO 80. - Bienes incluidos en el Catálogo. Documentación específica para la concesión de licencia.**

Las solicitudes de licencia para cualquiera de los niveles de protección de edificios deberán incluir, además de la documentación general establecida en el artículo 24 de estas Normas para cada tipo de intervención, la siguiente documentación mínima:

1. Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones que, en su caso, se pretenda demoler o transformar.
2. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, de los edificios contiguos y de su entorno.
3. Memoria descriptiva del edificio, de sus elementos, materiales y técnicas constructivas.
4. Memoria descriptiva y justificativa de la oportunidad, conveniencia o necesidad de las obras, así como del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Catálogo.

**ARTÍCULO 81. - Edificios señalados como Volumen Existente (V.E.)**

1. Se aplicará a los edificios construidos con anterioridad a la redacción de este planeamiento, incluidos o no en el Catálogo, para los que se mantienen unas determinaciones de volumen idénticas a las existentes, resultado de una misma situación, altura reguladora y altura total, ocupación, vuelos y retranqueos.
2. Estas determinaciones podrán tener carácter de máximo si así se señala expresamente.
3. Ello se referirá a la totalidad del área así señalada en planos, independientemente de que constituya o no una parcela independiente.



4. El edificio podrá ser sustituido por otro de las mismas condiciones volumétricas según definición de los párrafos anteriores sin que ello suponga necesariamente reedificación exacta del edificio existente.



## **TÍTULO V. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **ARTÍCULO 82. - Disposición General.**

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, cualquiera que sea la clasificación o la denominación que la legislación urbanística le otorgue en cada caso, será el contenido en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

#### **SECCIÓN 1ª - CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

#### **ARTÍCULO 83. - División del suelo en razón de su clasificación.**

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

- a) El Suelo Urbano, que se divide en:
  - I. Consolidado
  - II. No Consolidado
- b) El Suelo Urbanizable, que se divide en:
  - I. Delimitado <sup>1</sup>
  - II. No Delimitado
- c) El Suelo No Urbanizable, que se divide en:
  - I. Especial
  - II. Genérico

2. La definición de cada uno de estas clases de suelo, se realiza de acuerdo con las determinaciones de los artículos 41, 42, 45, 46, 54, 55, 56 y 57 de la L.O.T.U.R.

#### **ARTÍCULO 84. - Suelo Urbano.**

1. Los propietarios del Suelo Urbano tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 44 de la L.O.T.U.R. en relación con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

---

<sup>1</sup> En este Plan General no se clasifica Suelo Urbanizable Delimitado



## 2. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado:

### a) Derechos:

- I. Completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, según definición que realiza el artículo 43 de la L.O.T.U.R. y con las condiciones de urbanización que se precisan en estas Normas.
- II. Edificar los solares en las condiciones y plazos que establece este Plan General en concordancia con la legislación urbanística.

### b) Obligaciones:

- I. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme lo establecido en el párrafo anterior.
- II. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento, en proporción no superior al diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca.
- III. Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma fuera inadecuada para la edificación.
- IV. No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción de lo señalado en el punto 4 de este artículo.

## 3. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado:

### c) Derechos:

- I. Al desarrollo de las Unidades de Ejecución que se delimiten en los plazos y forma establecidos en el planeamiento, que culminarán con la posibilidad de edificar las fincas resultantes en los plazos que igualmente señale el presente planeamiento.

### d) Obligaciones:

- I. Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- II. Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que el planeamiento municipal, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
- III. No será necesario realizar cesión alguna de aprovechamiento urbanístico
- IV. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- V. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, con exclusión de las obras de urbanización de los Sistemas



Generales que el planeamiento haya incluido en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión pero incluyendo incluidas las obras de conexión con los Sistemas Generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

- VI. Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.
- VII. No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción de lo señalado en el punto 4 de este artículo.

4. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano:

- e) Podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (o Reglamento autonómico si los modifica), según estén o no incluidos en Unidad de Ejecución.
- f) A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 110 % de la urbanización en la parte que corresponda, salvo que dicha garantía haya sido prestada a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

**A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 del R.G., se exigirá que estén ejecutados los servicios urbanos correspondientes a la Unidad de Ejecución que se definen en el párrafo 4 del artículo siguiente de esta Normativa.**

**ARTÍCULO 85. - Suelo Urbanizable Delimitado.**

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 58 y 60 de la L.O.T.U.R.
2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado:

a) Derechos:

- I. En suelo urbanizable delimitado los propietarios tendrán derecho a promover su transformación mediante la formulación y presentación al Ayuntamiento para su tramitación, del plan parcial preciso para ello.
- II. Aprobado definitivamente el plan parcial, el ejercicio del derecho a urbanizar se realizará de acuerdo con los preceptos de esta Ley que rigen la ejecución del planeamiento.

b) Obligaciones:

- I. Redactar el Plan Parcial y delimitar en él una o varias Unidades de Ejecución.
- II. Ceder los terrenos destinados por el Plan General Municipal a Sistemas Generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.
- III. Ceder, gratuita y obligatoriamente a la Administración actuante (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad), los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos,



dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

- IV. Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad), los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 5 por 100 del aprovechamiento medio del ámbito de referencia.
  - V. Proceder al desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución mediante la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - VI. Costear y ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento.
  - VII. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece este Plan General Municipal o que requiera el Ayuntamiento de Camprovín
  - VIII. Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.
  - IX. No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción de lo señalado en el punto 4 del artículo anterior.
3. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado: podrán autorizarse las construcciones a que se refiere el artículo 56.3 de la L.O.T.U.R. La autorización de construcciones provisionales requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
- a) Que haya sido formalmente solicitada la licencia para uso u obra de carácter provisional por el peticionario.
  - b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará expresamente que no posee en sí una vocación de permanencia.
  - c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.
  - d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.
  - e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.
  - f) La licencia señalará expresamente la obligación de la demolición de lo edificado o la cesación del uso en el momento en que lo requiera el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna, así como la obligación de inscripción de estas condiciones en el Registro de la Propiedad.
4. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable Delimitado:
- a) Podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en el artículo 41.1 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.



- I. A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que estén totalmente ejecutados los servicios urbanos que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:
  - a. Explanación
  - b. Saneamiento
  - c. Encintado de bordillos, si los hubiere previstos y base del firme
  - d. Capa intermedia asfáltica del firme u otro pavimento, en su caso
  - e. Red de distribución de agua
  - f. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
  - g. Red de alumbrado público
  - h. Red de gas si estuviera prevista
  - i. Galería de servicios, si estuviera prevista.
  - j. Obra civil de los parques y jardines públicos
  - k. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento
- b) El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la Unidad de Ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

#### **ARTÍCULO 86. - Suelo Urbanizable No Delimitado.**

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 58 y 60 de la L.O.T.U.R.

2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado:

a) Derechos

- I. En tanto no se haya delimitado mediante modificación del Plan General o no se haya aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial en los términos del artículo 76, se aplicará el régimen establecido para el Suelo No Urbanizable Genérico.
- II. Los propietarios podrán promover su transformación en los términos previstos en la L.O.T.U.R.
- III. Podrán formular una consulta al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la transformación de un ámbito que tenga esta clasificación, en los términos y con el procedimiento, establecidos en el artículo 59 de la L.O.T.U.R.

b) Deberes

- I. Respetar las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico relativas a la transformación de esta clase de suelo.
- II. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación, tendrán los deberes enunciados en el artículo anterior.



**ARTÍCULO 87. - Suelo No Urbanizable.**

1. Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán los derechos establecidos en el artículo 47 de la L.O.T.U.R. Tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos. Asimismo, tendrán derecho a llevar a cabo, previa autorización administrativa, aquellos usos y actividades que tienen la condición de autorizables conforme a esta Ley.
2. Los propietarios de suelo no urbanizable, según el mismo artículo de la L.O.T.U.R. deberán:
  - a) Destinar los terrenos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o este Plan General.
  - b) Permitir la realización por la Administración competente de los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación que sean necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
  - c) Abstenerse de realizar los usos y actividades que conforme a esta Ley tengan la condición de prohibidos en esta clase de suelo.
  - d) Solicitar autorización para la realización de actividades y usos en los casos previstos en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.
3. El régimen específico de las distintas categorías de protección se especifica en este Plan General.

**SECCIÓN 2ª - CALIFICACIÓN DEL SUELO. DIVISIÓN URBANÍSTICA.****ARTÍCULO 88. - División del suelo en razón de su calificación y usos globales.**

1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo. En el Plan General, esta calificación global consta para el Suelo Urbano en las Fichas de Ordenación de los distintos ámbitos y en planos.

La calificación global se conforma también con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 63.b de la L.O.T.U.R. y la delimitación de las áreas del Suelo No Urbanizable preceptuadas en el artículo 63.e del mismo texto legal.

Se considerarán los siguientes usos globales:

a) Con aprovechamiento lucrativo:

- Residenciales
- Industriales
- Terciarios
- Equipamientos privados

b) Sin aprovechamiento lucrativo: podrán corresponder a las Infraestructuras Básicas, los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales

- Comunicaciones:



- viarias (carreteras, vías pecuarias, caminos y viales urbanos de cualquier titularidad)
  - aéreas
  - Espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes
  - Equipamiento comunitario. El Plan General divide el equipamiento comunitario en:
    - ❖ Administrativo
    - ❖ Sanitario
    - ❖ Asistencial
    - ❖ Cultural
    - ❖ Docente e investigación
    - ❖ Recreativo y espectáculos
    - ❖ Religioso
    - ❖ Protección y seguridad
    - ❖ Cementerios
    - ❖ Otras dotaciones municipales
    - ❖ Deportivo.
  - Instalaciones asociadas a los servicios urbanos:
    - Abastecimiento de agua
    - Saneamiento y depuración de vertidos
    - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
    - Transporte y distribución de energía eléctrica
    - Transporte y distribución de otras energías
    - Telecomunicaciones
- c) Usos propios del Suelo No Urbanizable. La relación de usos es la del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja:
- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos
    - Tala de conservación
    - Tala de transformación
    - Cercas o vallados de carácter cinegético
    - Cercas o vallados de carácter pecuario
    - Desmontes, aterrazamientos y rellenos
    - Captaciones de agua
    - Obras o instalaciones anejas a la explotación
    - Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación
    - Instalación o construcción de invernaderos
    - Grandes instalaciones pecuarias
    - Piscifactorías
    - Infraestructuras de servicio a la explotación agraria
    - Vertederos de residuos
    - Construcciones fijas para la caza
  - Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros
    - Extracción de arenas o áridos
    - Extracciones mineras a cielo abierto
    - Extracciones mineras subterráneas
    - Instalaciones anejas a la explotación
    - Infraestructuras de Servicio
    - Vertido de residuos
  - Construcciones y edificaciones industriales
    - Industrias incompatibles en el medio urbano



- Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios
  - Infraestructura de servicios
  - Vertido de residuos
  - Otras construcciones o edificaciones industriales
  - Instalación de depósitos enterrados
  - Actuaciones de carácter turístico – recreativo
    - Adecuaciones naturalistas
    - Adecuaciones recreativas
    - Parque rural
    - Instalaciones deportivas en medio rural
    - Parque de atracciones
    - Albergues de carácter social
    - Campamentos de turismo
    - Instalaciones permanentes de restauración
    - Instalaciones hoteleras
    - Usos turístico- recreativos en edificaciones existentes.
  - Construcciones y edificaciones públicas singulares
    - Construcciones o edificaciones vinculadas a la defensa nacional
    - Centros sanitarios especiales
    - Centros de enseñanza y culturales ligados al medio
    - Cementerios
  - Actuaciones de carácter infraestructural
    - Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
    - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública
    - Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera
    - Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones
    - Instalación o construcciones de infraestructura energética y nuevos embalses
    - Instalación o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua
    - Viario de carácter general
    - Obras de protección hidrológica
    - Helipuertos
    - Aeropuertos
    - Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas
  - Construcciones residenciales aisladas
    - Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios
    - Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales
    - Vivienda guardería de complejos en el medio rural
    - Vivienda familiar autónoma
  - Otras instalaciones
    - Soportes de publicidad exterior
    - Imágenes y símbolos
2. La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de este Plan General para el Suelo Urbano de ordenación directa, y del planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable y las áreas de Suelo Urbano de planeamiento remitido.

3. Por su posible implantación en una parcela, los usos se estructuran en los siguientes grupos:

- A) Uso Característico: Será el dominante en cada zona de ordenación.
- B) Uso Compatible: Será aquél que puede coexistir con el característico.
- C) Uso Prohibido: Será aquél que no puede ser implantado.

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

#### **ARTÍCULO 89. - División del suelo en razón de su ordenación detallada.**

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:
  - a) En Suelo Urbano:
    - **Zonas de ordenación directa**. Ordenados pormenorizadamente. Se podrán desarrollar con determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate, sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
    - **Zonas de remitidas a planeamiento de desarrollo**. Este Plan General contiene la ordenación detallada para casi todo el Suelo Urbano con remisión en un solo caso a PERI, aunque podrá ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.
  - b) En Suelo Urbanizable Delimitado:
    - No se han delimitado Sectores en Suelo Urbanizable.
  - c) En Suelo Urbanizable No Delimitado:
    - Este Plan General contiene los requisitos y condicionantes para su delimitación y transformación en Suelo Urbanizable Delimitado.
2. No precisarán ordenación detallada y se podrán desarrollar mediante Planes Especiales:
  - a) Infraestructuras Básicas sin necesidad de que estén reguladas en este Plan General
  - b) Sistemas Generales en cualquier clase de suelo.
3. La Delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en Planos.

#### **ARTÍCULO 90. - División del suelo en razón de la gestión urbanística.**

1. El Plan General determina y prevé la delimitación en los siguientes supuestos:
  - a) Terrenos del SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ACTUACIÓN DIRECTA, no incluido en Unidades de Ejecución.
  - b) Unidades de Ejecución continuas o discontinuas en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
  - c) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en Unidades de Ejecución.
2. El Plano de Gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en Suelo Urbano.
3. El Plan General Municipal delimita las Unidades de Ejecución en que se divide el suelo urbano no consolidado.



4. El Ayuntamiento podrá modificar las Unidades de Ejecución ya existentes, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados. En dicha tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas para la aprobación de los Estudios de Detalle.

Si la modificación de Unidades de Ejecución alterara el límite entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado o si dicho límite se viera alterado para delimitar nuevas Unidades de Ejecución será necesaria la tramitación de una Modificación Puntual del Plan.

## *CAPÍTULO II. TERRENOS DOTACIONALES. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES*

### **ARTÍCULO 91. - Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales son elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio que se integran como parte de la estructura general y orgánica del territorio. Se distinguen los siguientes:

- A) Sistema General de Comunicaciones
  - Comunicaciones viarias señaladas como tal S.G. en planos.
- B) Sistema General de Espacios Libres Públicos
  - Parques, jardines señalados como tales en planos.
- C) Sistema General de Equipamiento Comunitario.
  - Terrenos destinados a servicios públicos señalados en planos como S.G.

El Plan General divide el equipamiento comunitario en:

- Administrativo
  - Sanitario
  - Asistencial
  - Cultural
  - Docente e investigación
  - Recreativo y espectáculos
  - Religioso
  - Protección y Seguridad
  - Cementerios
  - Otras dotaciones municipales
- D) Sistema General de Instalaciones asociadas a los servicios urbanos. Se han señalado en Planos. Su carácter no es dimensional.
    - Abastecimiento de agua
    - Saneamiento y depuración de vertidos
    - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
    - Transporte y distribución de energía eléctrica
    - Transporte y distribución de otras energías
    - Telecomunicaciones.

2. La alteración sustancial de alguno de los Sistemas Generales determinará la Revisión o Modificación del Plan General.

#### **ARTÍCULO 92. - Dotaciones Locales.**

1. Tienen la consideración de Sistemas Locales en este Plan General:

A) Dotación Local de Comunicaciones

- Comunicaciones viarias no señaladas S.G. en en planos en Suelo Urbano y caminos, catastrados como tales, en Suelo No Urbanizable

B) Dotación Local de Espacios Libres Públicos

- Parques, jardines, áreas peatonales no señalados como S.G. en planos.

C) Dotación Local de Equipamiento Comunitario.

El Plan General divide el equipamiento comunitario en:

- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Recreativo y espectáculos
- Religioso
- Otras dotaciones municipales
- Deportivo.

D) Dotación Local de Instalaciones asociadas a los servicios urbanos.

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento de vertidos
- Distribución de energía eléctrica
- Distribución de otras energías
- Telecomunicaciones.

2. La definición de los mismos se realiza por exclusión, de forma que constituyen Dotaciones Locales los que no tienen la consideración de Sistemas Generales.
3. La ordenación de las Dotaciones Locales que se haga en Planes Especiales o Planes Parciales deberá ser coherente con los Sistemas Generales.
4. Tendrán la consideración de Dotaciones Locales las reservas de suelo que en cada Sector establece el artículo 73.2.d de la L.O.T.U.R.

#### **ARTÍCULO 93. – Infraestructuras Básicas de ámbito funcional superior al del Plan General.**

1. Tienen consideración de Infraestructuras Básicas de ámbito funcional superior al del Plan General aquellos elementos dotacionales de carácter supramunicipal. Pueden ser relativas a:

- Infraestructuras Básicas de Comunicaciones:
  - viarias (carreteras de cualquier titularidad nacional o autonómica)
  - aéreas
- Infraestructuras Básicas de Equipamientos
  - ❖ Administrativo
  - ❖ Sanitario
  - ❖ Asistencial
  - ❖ Cultural



- ❖ Docente e investigación
- ❖ Protección y seguridad
- ❖ Deportivo.

- Infraestructuras Básicas asociadas a los servicios urbanos:

- Abastecimiento de agua

- Saneamiento y depuración de vertidos
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
- Transporte y distribución de energía eléctrica
- Transporte y distribución de otras energías
- Telecomunicaciones

#### **ARTÍCULO 94. - Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.**

1. El Ayuntamiento de Camprovín podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas municipales (Sistemas Generales y Dotaciones locales) por cesión obligatoria, expropiación, ocupación directa, permutas o convenios urbanísticos que recojan estas modalidades, conforme lo establecido en los artículos 164 a 170 de la L.O.T.U.R.
2. Otras administraciones podrán utilizar la expropiación dentro de sus competencias, para dotaciones de ámbito funcional superior al municipal.
3. En caso de actuaciones en Suelo Urbano que deban adelantarse a la obtención normal del suelo por desarrollo de las Unidades de Ejecución, podrán propiciarse y suscribirse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renuncia a los derechos aparejados a la titularidad hasta el momento de la ejecución de la unidad en que estén incluidos o adscritos esos terrenos.

#### **ARTÍCULO 95. - Titularidad y afectación del suelo.**

1. El suelo que el Plan General afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino.
2. Se entenderán afectados aquellos suelos señalados en planos como equipamientos públicos, zonas verdes públicas, y viario. La compatibilidad de estos usos en otras zonas de ordenación no conlleva tal afectación, que tan sólo se producirá con la implantación efectiva de los mismos.
3. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa del dominio, incluida la expropiación forzosa, la ocupación directa, o cesión gratuita en los casos que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará siendo de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.
4. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de concesión del dominio público respecto de aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.



### *CAPÍTULO III. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES*

#### **ARTÍCULO 96. - Situaciones fuera de ordenación**

1. Se consideran en situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento. En el Plano 4 se grafían las edificaciones existentes que con la aprobación de este Plan General Municipal se encontrarán en la mencionada situación.
2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General o en los de los Planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

#### **ARTÍCULO 97. - Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.**

En los edificios situados fuera de ordenación, solamente se permitirán las intervenciones constructivas señaladas en el artículo 101 de la L.O.T.U.R.





## **TITULO VI. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 98. - Definición de uso urbanístico.**

Se denomina uso urbanístico del suelo a la actividad que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en este Plan. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística.

#### **ARTICULO 99. - Alcance.**

El Plan General propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- En Suelo Urbano, los usos pormenorizados de cada ámbito de ordenación se detallan en las correspondientes Fichas. Para la posibilidad de implantación de cada uso concreto, debe consultarse la Ficha.
- En Suelo no Urbanizable, dentro de los usos permitidos por Ley y con las condiciones de autorización específicas para esta clase de suelo, en el Título X se establecen los usos permitidos y las condiciones de edificación en cada caso.

#### **ARTICULO 100. - Clasificación de usos. Definiciones.**

##### **1. RESIDENCIAL (R)**

###### 1.1. Vivienda Unifamiliar (RU)

- 1.1.1. Aislada (RU-A)
- 1.1.2. Aislada prefabricada desmontable o transportable (RU-AT)
- 1.1.3. Pareada (RU-P)
- 1.1.4. En hilera (RU-H)

###### 1.2. Vivienda Plurifamiliar (RP)

###### 1.3. Vivienda Colectiva (RC)

##### **2. INDUSTRIAL (I)**

###### 2.1. Almacenes (IA)

- 2.1.1. Almacenes agrícolas (IAA)
- 2.1.2. Almacenes industriales (IAI)



## 2.2. Talleres (IT)

- 2.2.1. Talleres artesanos de artes y oficios (ITA)
- 2.2.2. Servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico (ITS)
- 2.2.3. Talleres (ITT)

## 2.3. Industrias (II)

- 2.3.1. Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales (IIA)
  - 2.3.1.1. Con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida (IIA-1)
  - 2.3.1.2. Con potencia instalada superior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida (IIA-2).
- 2.3.2. Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (III)
  - 2.3.2.1. Con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida (III-1)
  - 2.3.2.2. Con potencia instalada superior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida (III-2)
- 2.3.3. Industria peligrosa (IIP)

## 3. TERCIARIO (T)

### 3.1. Oficinas.(TO)

- 3.1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas (TOV)
- 3.1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas (TOO)

### 3.2. Comercio. (TC)

- 3.2.1. Almacenes y comercio mayorista (TCA)
- 3.2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo (TCE)
- 3.2.3. Comercio al por menor en planta baja (TCB)

### 3.3. Hostelería. (TH)

- 3.3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiesta, etc. en planta baja (THPB).
- 3.3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiesta, etc. en edificio exclusivo (THEE).
- 3.3.3. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiesta, etc. al aire libre (THAL)

### 3.4. Hospedaje. (THP)

- 3.4.1. Hoteles y apartoteles. (THP-H)
- 3.4.2. Albergues. (THP-A)

### 3.5. Recreativo. (TR)

- 3.5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en edificio exclusivo (TRE).



3.5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en plantas bajas de edificio de otros usos (TRB).

#### **4. EQUIPAMIENTO (E)**

##### 4.1. Administrativo. (EA)

- 4.1.1. Edificios de uso exclusivo (EAE).
- 4.1.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos (EAO).

##### 4.2. Sanitario y Asistencial (ESA)

##### 4.3. Educación y Cultura. (EEC)

- 4.3.1. Centros Culturales (EEC-C)
- 4.3.2. Centros de Enseñanza (EEC-E)
- 4.3.3. Centros de Educación Infantil de 0 a 6 años (EEC-I)

##### 4.4. Recreativo y Espectáculos (ERE)

##### 4.5. Religioso. (ER)

- 4.5.1. Templos, iglesias, ermitas (ERT)
- 4.5.2. Centros Parroquiales y asociaciones religiosas (ERA)
- 4.5.3. Capillas y oratorios (ERC)

##### 4.6. Protección y Seguridad (EPS)

##### 4.7. Cementerios (ECE)

4.8. Otras dotaciones municipales (EO) (almacenes municipales, básculas, mataderos, terminales de transporte, apeaderos)

##### 4.9. Deportivo. (ED)

#### **5. ESPACIOS LIBRES (EL)**

- 5.1. Parques y jardines. (ELP)
- 5.2. Espacios Libres Privados.(ELPR)

#### **6. COMUNICACIONES (C)**

- 6.1. Viales urbanos (CV)
- 6.2. Aparcamientos de superficie (CA)
- 6.3. Garaje – aparcamiento en edificio (CG)

#### **7. INSTALACIONES ASOCIADAS A LOS SERVICIOS URBANOS (IS)**

- 7.1. Redes de Instalaciones de Servicios (ISR)
  - 7.1.1. Abastecimiento de agua.
  - 7.1.2. Suministro de energía eléctrica.
  - 7.1.3. Saneamiento y alcantarillado.
  - 7.1.4. Suministro de gas: incluye las centrales productoras de gas y su red de distribución.



## 7.2. Telecomunicaciones (IST)

## CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

### ARTÍCULO 101. - Definición y clases

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

- a) **1.1. Vivienda Unifamiliar (RU)**. Es aquella que tiene una sola entrada independiente desde la vía pública o espacio libre privado para cada vivienda. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

**1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada (RU-A)**. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.

**1.1.2. Vivienda unifamiliar aislada desmontable o transportable (RU-AT)** Tienen esa consideración las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping.

**1.1.3. Vivienda unifamiliar pareada (RU-P)**. Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos.

**1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera (RU-H)**. Es aquella que se adosa a otra u otras formando bloques de más de dos.

- b) **1.2. Vivienda plurifamiliar (RP)**: Corresponde a aquella en la que en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en un solo edificio. Puede materializarse en varias tipologías: plurifamiliar aislada (edificio aislado), plurifamiliar pareada (edificios adosados en uno de sus linderos) o plurifamiliar entre medianeras (edificios adosados en más de un lindero formando distintos tipos de agrupaciones: manzanas compactas, con patio o bloque abierto).
- c) **1.3. Vivienda colectiva (RC)**: Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso.

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente.

3. **Condiciones generales del uso Residencial.**

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas, dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación.

El uso residencial en plantas bajocubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la de esta planta el 30 % de la superficie de la vivienda.



## CAPITULO III. USO INDUSTRIAL

### ARTÍCULO 102. - Definición y clases

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad el conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes de cualquier tipo vinculados a la actividad industrial, actividades artesanales y talleres de reparación.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

**2.1 Almacenes (IA):** Espacios dedicados a la guarda, conservación, distribución, o venta al por mayor de materias primas o productos manufacturados. Se excluyen los vinculados a actividades terciarias.

**2.1.1. Almacenes agrícolas (IAA).** De materias primas o maquinaria agrícola.

**2.1.2. Almacenes industriales (IAI).** De productos manufacturados, sin servicio directo de venta al público.

**2.2 Talleres (ITA):** Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos artesanales, no seriados o en pequeñas series, o la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Se distinguen las siguientes clases:

**2.2.1. Talleres artesanos de artes y oficios (ITS).** Dedicados a la transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series. Su potencia instalada será inferior a 8 CV y no necesitarán acceso frecuente de vehículos de peso total igual o mayor a 8,5 Tn.

**2.2.2. Servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico (ITS).** Incluye pequeños talleres de reparación, tintorerías, etc..., pero no talleres de reparación de vehículos o maquinaria agrícola.

**2.2.3. Talleres (ITT).** Son tales los talleres de reparación de vehículos, máquinas, madera, útiles, etc. que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria (talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase, etc)

**2.3. Industrias (II):** Transformación de productos por procedimientos seriados.

**2.3.1. Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales (IIA):** Incluye serrerías, bodegas, conserveras, tratamiento de productos animales y agrícolas, producción y secado de embutidos y salazones, etc..). Se divide en:

**2.3.1.1. Industrias con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida. (IIA-1)**

**2.3.1.2. Industrias con potencia instalada superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida. (IIA-2)**

**2.3.2. Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (III).**



2.3.2.1. Con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida (III-1). Con superficie de trabajo inferior a 200 m<sup>2</sup>, se situarán en plantas bajas o edificio exclusivo y con superficie de trabajo igual o superior a 200 m<sup>2</sup> únicamente en edificio exclusivo.

2.3.2.2. Con potencia instalada superior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida (III-2). Se situarán en edificio exclusivo para cualquier superficie.

**2.3.3. Industria peligrosa (IIP):** es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, el Reglamento M.I.N.P. exige que deberán instalarse a una distancia mínima de los núcleos habitados de 2.000 m.

### 3. Condiciones generales del uso industrial.

- a) Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y legislación ambiental y, en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento, u otro Organismo competente, para comprobar y verificar el correcto funcionamiento de las mismas.
- b) **En los edificios destinados a vivienda comunitaria**, sólo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.1, 2.2, 2.3.1.1 y 2.3.2.1, siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan de las condiciones de Ruidos. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de 1 m. de toda pared de fachada o medianera.
- c) Las actividades no comprendidas en el apartado anterior, se ubicarán en edificios exclusivos y aislados, con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente. Si se sitúan en áreas cuyo uso característico sea el industrial, podrán ser edificios de cualquier tipología permitida en las mismas.
- d) En todo caso, la protección del medio ambiente se efectuará mediante la sujeción de las actividades que lo requieran a la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como a la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja y demás disposiciones que regulan, con carácter general y sectorial, la protección del medio ambiente.
- e) La distancia a núcleo urbano para la instalación de industrias peligrosas se exigirá igualmente respecto del límite del suelo urbano (esté o no habitado), del límite del suelo urbanizable delimitado, y de las edificaciones habitadas ubicadas en suelo no urbanizable, sea cual sea su carácter (instalaciones agropecuarias, hospitales, albergues, etc.).
- f) Se recuerda la obligación de cumplimiento del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

## *CAPITULO IV. USO TERCIARIO*

### **ARTÍCULO 103. - Definición y clases.**

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



**3.1. Oficinas (TO)**: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

**3.1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas (TOV)**. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular.

**3.1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas (TOO)**. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular.

**3.2. Comercio (TC)**: actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, al por menor o al por mayor y almacenes comerciales. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

**3.2.1. Almacenes y comercio mayorista (TCA)**. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrá ser en planta baja o en edificio exclusivo.

**3.2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo (TCE)**. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos cash & carry.

**3.2.3. Comercio al por menor en planta baja (TCB)**. Con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios de otros usos, siempre que el acceso sea independiente del de las viviendas, que deberá estar contemplado en la solicitud de licencia de actividad.

**3.3. Hostelería (TH)**: Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:

**3.3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en edificio exclusivo (THEE)**.

**3.3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en planta baja (THPB)**

**3.3.3 Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. al aire libre (THAL)**.

**3.4. Hospedaje (THP)**: Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Se distinguen las siguientes clases:

**3.4.1. Hoteles y aparthoteles (THP-H)**: Comprende los hoteles y las pensiones.

**3.4.2. Albergues (THP-A)**.

**3.5. Recreativos (TR)**: actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical... Se distinguen las siguientes clases:

**3.5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en edificio exclusivo (TRE)**.



**3.5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en plantas bajas de edificio de otros usos (TRB).**

3. Condiciones generales del uso de Oficinas:

- a) Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m<sup>2</sup> por persona trabajando, con 20 m<sup>2</sup> mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.
- b) En las oficinas anexas a la vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación. Se demostrará fehacientemente la residencia del titular de la oficina. No podrá destinarse a este uso más del 20 % de la vivienda.
- c) Precisarán licencia de ocupación en el caso de que no estén incluidos en los supuestos en que es necesaria la de actividades ni la de apertura.

4. Condiciones generales del uso comercial.

- a) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>.
- b) Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros).
- c) A partir de 400 m<sup>2</sup>, por cada 400 m<sup>2</sup> o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.
- d) En las galerías comerciales, mercados, etc. se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a que sirven.
- e) La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.
- f) La luz y la ventilación de los locales serán, generalmente, naturales, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.
- g) La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.
- h) Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.
- i) Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup>/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en estas Normas. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una



recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO<sub>2</sub> inferior a 30 p.p.m.

5. Condiciones generales del uso de Hostelería:

- a) Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.
- b) Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.
- c) Condiciones generales del uso Hospedaje:
- d) Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

6. Condiciones generales del uso Recreativo:

- a) Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.
- b) Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.
- c) Todas ellas cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.
- d) En el caso 3.5.2. los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio.

## *CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO*

### **ARTÍCULO 104. - Definición y clases**

1. Se denomina uso de equipamiento a las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

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

**4.1.1. Edificios de uso exclusivo (EAE)**

**4.1.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos (EAO)**



**4.2. Sanitario – Asistencial (ESA)**: Comprende las prestaciones relativas al tratamiento o alojamiento de enfermos tanto en régimen ambulatorio como de hospitalización tales como salas de curas, urgencias, dispensarios, centros de salud, farmacias, consultorios, residencias y hospitales, y todas aquellas en las que se presta un servicio social, tales como residencias de la tercera edad, hogares de transeúntes, etc.. Se excluyen las que se presten en despachos profesionales que se incluirán en el uso correspondiente.

**4.3. Educación y Cultura (EEC)**: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación. Incluye las actividades de conservación y transmisión del conocimiento. Comprende la información cultural (museos, bibliotecas, archivos), la exhibición de la naturaleza, etc

**4.3.1. Centros Culturales (EEC-C)**: Se incluyen en esta denominación los centros de estudios especiales, museos y bibliotecas, centros de formación, locales de exposición...

**4.3.2. Centros de Enseñanza (EEC-E)**: Comprende los centros oficiales de enseñanza primaria y secundaria, Formación Profesional, Estudios de Grado Medio o Superior y centros de estudios particulares con más de 50 plazas.

**4.3.3. Centros de Educación Infantil de 0 a 6 años**: Comprende Guarderías y Centros de Enseñanza Preescolar (EEC-I).

**4.4. Recreativo y de espectáculos (ERE)**: comprende el fomento del ocio enriquecedor de las personas mediante actividades de carácter cultural o recreativo. Las actividades de este tipo se incluirán en los supuestos del Artículo 103 si fueran usos lucrativos.

**4.5. Religioso (ER)**: Comprende la celebración de los diferentes cultos. Se divide en las clases siguientes:

**4.5.1. Templos, iglesias, ermitas (ERT)**. Sólo se podrán ubicar en edificio exclusivo.

**4.5.2. Centros Parroquiales y asociaciones religiosas (ERA)**

**4.5.3. Capillas y oratorios (ERC)**.

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

**4.7 Cementerios (ECE)**: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

**4.8. Otras dotaciones municipales (EO)**: Comprende cualquier actividad relativa a satisfacer los servicios públicos urbanos (almacenes municipales, básculas, terminales de transporte, apeaderos, cocheras, mataderos...)

**4.9. Deportivo (ED)**: Comprende las instalaciones para la práctica y enseñanza del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física. Se incluyen en este uso las actividades complementarias necesarias, tales como aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios e instalaciones industriales indispensables para el funcionamiento de las actividades.

### 3. Condiciones generales del uso de equipamiento Administrativo:

- a) Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior).



- b) La superficie útil no será inferior a 6 m<sup>2</sup> por persona trabajando, con 20 m<sup>2</sup> mínimos de superficie total.
  - c) Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.
4. Condiciones generales del uso de equipamiento Sanitario y Asistencial
- Cumplirán las disposiciones vigentes para la materia e incluirán las instalaciones industriales, oficinas, recreo, aparcamientos, etc. afectos al uso principal. En edificios de otros usos, se ubicarán con acceso independiente, tanto en planta baja como en alzadas.
5. Condiciones generales del uso de equipamiento de Educación y Cultura
- a) En edificios de otros usos, se ubicarán con acceso independiente, tanto en planta baja como en alzadas.
  - b) Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, admitiéndose instalaciones auxiliares de tipo industrial, residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas, afectas al centro, así como garajes o estacionamiento de vehículos.
6. Condiciones generales del uso de equipamiento Recreativo y de Espectáculos
- Las establecidas en la legislación vigente, en especial, el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
7. Condiciones generales del uso de equipamiento Religioso:
- Salvo que se disponga en contra, podrá ubicarse este uso en edificio compartido o exclusivo. Si se prevé una concurrencia de más de 25 personas, en cualquier caso tendrá acceso independiente, si el edificio compartido es de viviendas. Respecto a la ventilación e iluminación, se estará a lo dispuesto para el uso comercial o de espectáculos. Cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.
8. Condiciones generales del uso de equipamiento Deportivo.
- Además de las normas urbanísticas contempladas en las presentes Ordenanzas, deberán cumplir con la normativa específica deportiva que les sea de aplicación para la homologación de las instalaciones.

## *CAPÍTULO VI. ESPACIOS LIBRES*

### **ARTÍCULO 105. - Espacios libres.**

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



**5.1. Parques y jardines (ELP):** Comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano así como los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario. Tienen una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y se puede inscribir en ellos un círculo de 12 m. de diámetro.

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

3. Conformarán el Sistema General de Espacios Libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los Planos de Calificación. El resto de las áreas señaladas se considerará perteneciente a Dotaciones Locales. Ningún otro recinto tendrá la consideración de Espacio Libre Público.
4. En los espacios libres privados, generados por la limitación de la ocupación de las parcelas, bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. En este último caso (instalaciones deportivas), la superficie ocupada no será superior al 20 % de la parte de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado. Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5 % de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

#### **ARTÍCULO 106. - Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios libres públicos.**

1. En los parques de dominio y uso público adscritos al Sistema General o Local de Espacios Libres, se admitirán:
  - a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo (pistas deportivas, escenarios abiertos, etc.)
  - b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m<sup>2</sup> y una altura máxima de cornisa de 3 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).
  - c) Viales de urgencia en superficie, para paso de vehículos de limpieza, bomberos y ambulancias, etc., o cualquier otro al servicio de la zona.

La ocupación máxima total de los elementos cerrados del conjunto de estas instalaciones se cifra en el 5 % de la superficie total calificada.

## **CAPÍTULO VII. COMUNICACIONES**

#### **ARTICULO 107. - Definición y clases.**

1. Se denomina uso de comunicaciones y transporte a las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos.



2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

**6.1. Calles urbanas (CU):** que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie, sean éstas peatonales o con acceso al tráfico rodado.

**6.2. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos de superficie (CE)**

**6.3. Garajes-Aparcamiento (CG):** Se entiende por tal aquel edificio, parte del mismo, instalación o espacio específico destinado a guarda o estancia de vehículos de cualquier clase. Incluye el garaje aparcamiento en todo tipo de edificaciones residenciales, el edificio exclusivo para garaje, y el garaje aparcamiento anexo a otros usos industriales, equipamientos, etc...

Condiciones de los garajes - aparcamiento de uso público, y de los de uso privado.

Todos los edificios en los que se alberguen vehículos deberán cumplir las normas de diseño de la normativa de protección contra incendios.

*Condiciones de uso:*

- Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje - aparcamiento, sólo se permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
- Podrán instalarse en el garaje - aparcamiento cuartos trasteros.
- A efectos del cómputo de superficie de garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren los párrafos anteriores.

*Altura libre:*

- En garajes - aparcamiento se admite una altura libre mínima estricta de 2 m. en cualquier punto.

*Instalaciones:*

- Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.
- En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.
- El recinto del garaje o aparcamiento, situado en edificio de otros usos deberá estar **aislado acústicamente** de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados que garanticen un aislamiento al ruido aéreo de 65 dbA.
- Sólo será admisible **la ventilación natural** en locales de planta baja y semisótano con fachadas al exterior y con aberturas para ventilación permanentes, independientes de los accesos. Si las aberturas están en una sola fachada exterior, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,8 % de la superficie útil del local. Si las aberturas están en paredes opuestas o adyacentes, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,5 % de la superficie útil del local.
- La ventilación forzada es obligada en los locales de planta sótano y admisible en aquellos locales de otras plantas que adopten este sistema.  
Deberá asegurarse una renovación mínima de 15 m<sup>3</sup>/hm<sup>2</sup> de superficie de garaje o de seis renovaciones por hora, si se trata de local con altura mínima de 2,50 m.  
El caudal de ventilación por planta se repartirá, como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.  
Las bocas de salida de aire se situarán a una altura del suelo no superior a 0,60 m y estarán distribuidas de tal forma que se consiga un eficaz barrido de los gases.  
El sistema de ventilación dispondrá de un dispositivo automático temporizado que asegure las renovaciones mínima, con independencia de si se instalan o no detectores de CO.



En garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup> o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección o medida de monóxido de carbono, homologados, directamente conectados al sistema de ventilación forzada y regulados para que, en ningún caso, las concentraciones superen la cifra de 50 p.p.m.

Será obligatoria la instalación de un detector, como mínimo, por cada planta y cada 500 m<sup>2</sup> de superficie útil.

La extracción forzada del aire deberá realizarse mediante chimeneas adecuadas para el uso exclusivo del garaje y, en general, siguiendo lo reglamentado por las disposiciones industriales vigentes.

La calefacción y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, deberán disponerse de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, prohibiéndose que las aberturas de las chimeneas puedan dar al local del garaje.

- La iluminación artificial se realizará exclusivamente con lámparas eléctricas debidamente protegidas en función del uso del local y las instalaciones de energía en general se realizarán sobre la base del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Disposiciones Complementarias.

#### *Accesos:*

- Los garajes - aparcamiento tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho.
- Los accesos por rampa a garaje - aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 metros de ancho y 5 metros de profundidad entre la línea de fachada y el inicio de la rampa. En ningún caso el recorrido de las puertas invadirá el espacio público.
- En el supuesto de acceso unitario o doble en viviendas unifamiliares, podrá reducirse la profundidad del espacio citado a 3 m. Para que sea aplicable esta reducción, será condición inexcusable que el vallado o cerca laterales a la salida de la rampa permitan una buena visibilidad, que no deberá disminuirse mediante setos o cualquier otro elemento vegetal.
- Este espacio horizontal de espera no será necesario en el caso de viviendas unifamiliares que no tengan acceso directo a la vía pública. En general, cuando no coincida la alineación de fachada con la alineación de parcela, el espacio horizontal se tomará entre esta última y la rampa.

#### *Paso de vehículos sobre la acera:*

- Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.
- El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:
  - a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio...).
  - b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia del tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.
- Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de menos de cuatro vehículos, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.
- En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de las Normas de la concesión de vados y sus correspondientes licencias del Ayuntamiento de Camprovín.
- El **rebaje del bordillo de la acera**, cuando sea necesario, se realizará de acuerdo con las instrucciones que el Ayuntamiento estipule, previa solicitud del mismo según artículo 8 de la Ordenanza reguladora de las Normas de la concesión de vados y sus correspondientes licencias del Ayuntamiento de Camprovín.

#### *Plaza de aparcamiento.*

- Se entiende por plaza de aparcamiento normalizada un espacio mínimo de 2,20 m. por 4,50 m., con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos y que cumple las exigencias del punto 2.7. de este artículo.
- Las exigencias del número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a estas plazas normalizadas. Las que no reúnan los requisitos serán admitidas, pero no computarán como plazas normalizadas a efectos del cumplimiento de la exigencia de un número de plazas mínimo.



- Las plazas no normalizadas especificarán su carácter claramente en el plano de distribución del proyecto con la leyenda: "Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por las Normas Urbanísticas". Dicha especificación se hará constar en las transferencias de propiedad, presentando compromiso del promotor en tal sentido.
- Cuando existan pilares, se admitirá medir la anchura a ejes de los mismos, si bien la dimensión libre entre sus caras no será inferior a 2,05 m.
- Las plazas dobles contarán como normalizadas ambas exclusivamente en el supuesto de viviendas unifamiliares. En el resto de los casos, exclusivamente la exterior, si cumple el resto de condiciones exigibles.

#### *Pasillos:*

- El pasillo mínimo de circulación es una banda de 2,50 m. en garajes inferiores a 1.000 m<sup>2</sup> útiles y de 3 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.
- Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación se produce una maniobra de aparcamiento, condicionando la dimensión del pasillo de la siguiente manera:
  - a) Aparcamiento en batería, o con un ángulo entre 60° y 90° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4,50 m.
  - b) Aparcamiento con un ángulo entre 45° y 60° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4 m.
  - c) Aparcamiento con un ángulo inferior a 45° sexagesimales: ancho mínimo del pasillo, 3,50 m.
  - d) Pasillos sin maniobra o con aparcamientos longitudinales. En este caso, las plazas tendrán 5 m. de longitud, como mínimo.
- Los supuestos b, c y d son válidos para pasillos en sentido único.
- Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior igual o superior a 4,50 m. A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en pasillos de dirección única, y diferenciadas en los pasillos de doble dirección. En este segundo caso, se exceptúan las plazas situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan un recorrido superior de 10 m. marcha atrás.
- Las anchuras mínimas han de medirse entre los límites de las plazas o cara más próxima de pilares.
- Se señalarán en el pavimento las plazas y pasillos de acceso, con su sentido de circulación, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y actividad.

#### *Rampas y Montacoches.*

- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% en garajes inferiores a 1.000 m<sup>2</sup> útiles y de 16% y las rampas en curva del 12%, medida por su línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreaño necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.
- Cuando existan dos o más plantas, el ancho de las rampas será el correspondiente a considerar la superficie de cada planta y de las que hayan de tener salida por la misma rampa.
- Cuando las rampas de garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la normativa autonómica sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado de al menos un metro, paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.
- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches; cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 4,40 m. En los de veinte plazas o menos podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

#### *Mancomunidad de garajes - aparcamiento.*

- Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamiento de dos o más parcelas, así como las servidumbres de acceso a que se establezcan, si bien la dimensión a considerar será la acumulada por todos los garajes intercomunicados.



*Condiciones de explotación.*

- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
  - Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en zonas industriales.
  - Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.
3. Todos los edificios e instalaciones de nueva planta que, según este Plan General, lo tengan previsto con razón a su calificación urbanística, deberán disponer en el interior de la parcela de espacio suficiente destinado a aparcamiento de vehículos, en el número que se establece en las Fichas de ámbitos de ordenación, además de cumplir las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa estética de cada zona según su ubicación, así como por las normativas sectoriales de aplicación.
  4. Si los Proyectos de edificación contemplan sótano destinado a garaje, deberán recoger las medidas correctoras correspondientes para dicha actividad, que se considera clasificada. Si, por el contrario, en el Proyecto de edificación se contempla el sótano sin especificar el uso al que va a ser destinado, en el momento en que se pretenda para el mismo el uso de garaje - aparcamiento deberá solicitarse licencia de actividad clasificada, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos y condiciones que para ese uso se establece en esta Normativa.

## **CAPITULO VIII. INSTALACIONES ASOCIADAS A LOS SERVICIOS URBANOS**

### **ARTÍCULO 108. - Definición y clases.**

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

**7.1. Redes de instalaciones de servicio (ISR):** que comprenden los terrenos destinados a las siguientes instalaciones:

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

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

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

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

**7.2. Telecomunicaciones (IST):** comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

## **TITULO VII. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

#### **ARTÍCULO 109. - Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.**

1. Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales **y adecuación al entorno** de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico, tipo de los vehículos previstos o carácter preferentemente peatonal.
2. En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las Ordenanzas.
3. Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc. se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en las calzadas, aunque podrán adoptar otras soluciones. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.
4. La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,40 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.
5. Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General, así como con los existentes.
6. Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 5/1994, de 19 de julio, de La Rioja, y el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, dictado en desarrollo parcial de la misma, o normativa vigente en cada momento.

#### **ARTÍCULO 110. - Red de abastecimiento de agua potable.**

1. **Captación, Regulación, Depuración y Distribución.**
  - a) Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse de acuerdo con lo previsto en el Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja, conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad.
  - b) Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes.
  - c) Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.



- d) Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).
- e) En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 200 litros por habitante y día, con parte proporcional de servicios públicos, para consumo doméstico, estableciéndose un factor de hora punta de 3,5.
- f) Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios.
- g) Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.
- h) Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.
- i) Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.
- j) En el caso de que exista una red de riego independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riego para todo uso que no requiera potabilización de aguas.
- k) El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento o la empresa concesionaria del servicio, en su caso, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riego y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

## **2. Acometidas e Instalaciones interiores.**

- a) Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Anexos de Obras de Urbanización incluidos en los Proyectos de Edificación o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.
- b) Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.
- c) De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.
- d) Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberán ser realizadas por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.
- e) Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Toda nueva construcción de edificio de viviendas plurifamiliares o individuales, y en lo que respecta a la instalación de agua potable, ha de contar obligatoriamente con contadores individuales de agua para cada vivienda o local. En caso de instalación de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.



- f) La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.
- g) De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias, según se establece en los artículos 57 a 60 de esta Normativa.
- h) Se observará en todo momento el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Aguas de Camprovín y las Normas Básicas para las Instalaciones de Suministro de Agua.
- i) En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado ( $2,5 \text{ Kg/cm}^2$ ) tengan un caudal máximo de 8 litros por minuto (8 l/min.).
  - El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a 6 litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
  - El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2 kilos y medio por centímetro cuadrado ( $2,5 \text{ Kg/cm}^2$ ) tenga un caudal máximo de 10 litros por minuto (10 l/min.).
- j) En los proyectos de construcción de viviendas plurifamiliares e individuales, obligatoriamente se incluirán los sistemas, instalaciones y equipos necesarios para poder cumplir lo señalado en estas Normas Urbanísticas respecto al consumo de agua y en la Ordenanza específica que el Ayuntamiento de Camprovín pueda aprobar. Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva licencia de obras hasta que no estén incluidos y valorados en dichos proyectos.
- k) En los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, las modificaciones o reformas integrales que exijan la concesión de licencia de obra mayor, han de contemplar en el proyecto la adecuación de las instalaciones de agua potable con la inclusión de sistemas ahorradores de agua. La no incorporación de estos sistemas dará lugar a la denegación de la licencia de obras.
- l) Todo lo especificado y reseñado en estas Normas Urbanísticas respecto al ahorro de consumo de agua será también de obligatorio cumplimiento a los edificios destinados a actividades industriales, dentro de la zona industrial o en otro cualquier punto del término municipal de Camprovín.
- m) El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas, ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo: programadores de riego, aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles y detectores de humedad en el suelo.

#### **ARTÍCULO 111. - Saneamiento y Alcantarillado.**

1. En las zonas definidas como Suelo Urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes Parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales del sector.



2. Previa a la urbanización de los terrenos se deberá analizar la existencia de zonas de concentración de escorrentías procedentes de los predios situados aguas arriba, al objeto de que sean captadas y evacuadas sin que esta actuación suponga nuevas afecciones a terceros. Deberán ser conducidas a cauce público por canalización independiente de la red de fecales del saneamiento municipal. Podrá incluirse en la red de pluviales si estuviera totalmente implantado el sistema separativo; de lo contrario, no podrán introducirse en la red de alcantarillado, debiendo conducirse a cauce público por canalización independiente.

### 3. **Redes de saneamiento.**

- a) Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.
- b) A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.
- c) Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, por debajo de las aceras siempre que sea posible, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.
- d) Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: alcantarillado".
- e) Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.
- f) Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.
- g) Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales y el material de la conducción.
- h) Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.
- i) En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

### 4. **Acometidas de vertido**

- a) Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.
- b) Las **acometidas** a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Anexos de Obras de Urbanización incluidos en los Proyectos de Edificación o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberán preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - I. Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos.
  - II. Las secciones serán, como mínimo, de 150 mm. de diámetro interior.
  - III. Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.



- IV. Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.
- V. Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.
- VI. En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.
- VII. En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.
- VIII. En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.
- IX. En locales destinados a usos que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado, cuya limpieza y vertido se realizará de acuerdo a la normativa que establece la Comunidad Autónoma de La Rioja. Esta arqueta ha de estar incluida en el proyecto de obras y en la solicitud de licencia de funcionamiento.
- X. Todas las instalaciones de edificios de viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las normas establecidas por el Ayuntamiento de Camprovín.

#### **5. Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.**

- a) Está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.
- b) Las industrias deberán resolver la depuración de sus aguas residuales previamente al vertido de las mismas a los colectores de la red municipal. Para la obtención de licencia de edificación de nuevas industrias, será preceptiva la presentación del Proyecto de Depuración específico, que justifique el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de vertidos establecidos en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja, y su Reglamento de Desarrollo parcial aprobado por R.D. 55/2001, de 21 de diciembre.
- c) Respecto al sistema de depuración, se observarán las disposiciones de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de La Rioja, del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla, y las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido".
- d) Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.
- e) Así mismo, está prohibido el vertido a la red de las sustancias que se citan en el Anexo I de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja.
- f) Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja y Decreto 55/2001, de desarrollo parcial.



**6. Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.**

- a) Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.
- b) Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales.
- c) Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.
- d) En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).
- e) Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

**ARTÍCULO 112. - Red de distribución de energía eléctrica.**

1. Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose excepcionalmente pero nunca en instalaciones nuevas, cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las Normas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y los Reglamentos de Baja y Alta Tensión. Las líneas estarán enterradas a profundidad suficiente y con la protección necesaria para prevenir los efectos en la salud humana de los campos electromagnéticos originados por los tendidos.
2. En cualquier clase de suelo en el que existan tendidos aéreos de alta o media tensión, no se podrán contruir viviendas dentro de los pasillos de seguridad a cada lado de la línea. Estos pasillos tendrán a cada lado un mínimo de un metro por un Kv.
3. Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.
4. En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.
5. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora. El consumo mínimo se estimará en 3 kw/vivienda y día, con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida, hasta un coeficiente mínimo de 0,7 para 10 viviendas.
6. Las potencias mínimas por vivienda serán:



- a) Grado de electrificación elevado: 8.000 w
  - b) Grado de electrificación medio: 6.000 w.
  - c) Grado de electrificación mínimo: 4.000 w.
2. La potencia por habitante mínima será de 0,6 Kw.
  3. Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la Instrucción del M. Industria MIBT/010.
  4. Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.
  5. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

#### **ARTÍCULO 113. - Alumbrado Público.**

1. Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Las nuevas instalaciones de alumbrado se realizarán con canalizaciones enterradas.
2. En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio de alta presión y otros sistemas similares.
3. En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán en cuenta las condiciones estéticas de la zona.
4. Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.
2. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,6.
3. El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

#### **ARTÍCULO 114. - Red de Telecomunicaciones.**

1. Los Proyectos de Urbanización y Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
2. El trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano.

#### **ARTÍCULO 115. - Red de Distribución de Gas Natural.**

1. En los proyectos de instalaciones de distribución de Gas Natural, se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes.



2. En general, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y Normas Básicas para las instalaciones de edificios habitados.
3. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura, de acuerdo con lo previsto en esta Normativa.
4. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

#### **ARTÍCULO 116. - Urbanización de Zonas Verdes.**

1. Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.
2. Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado, distribución de agua, riego y alcantarillado que complementen el conjunto.
3. En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación, así como la disponibilidad de agua y capacidad municipal de mantenimiento de las instalaciones. Se plantarán especies propias de la zona, trasplantando los árboles de entidad suficiente que sea posible conservar.

#### **ARTÍCULO 117. - Accesibilidad.**

El diseño de los Proyectos de Urbanización deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 5/1994, de 19 de julio, de La Rioja, y el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, dictado en desarrollo parcial de la misma.

#### **ARTÍCULO 118. - Proyectos de Urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización y Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación deberán atenerse a las condiciones de urbanización señaladas en este Título y al contenido y condiciones del Título II.

## ***CAPÍTULO II. GARANTÍAS DE LA URBANIZACIÓN***

#### **ARTÍCULO 119. - Costes de la Urbanización. Garantías.**

1. El coste de las obras de urbanización comprendidas en el respectivo Proyecto de Urbanización, deberá sufragarse conforme a lo fijado en la L.O.T.U.R. para cada sistema de actuación.
2. En los Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas de estos Proyectos, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras. En



dicho Pliego se hará constar también que se realizarán, con cargo al promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes por el Ayuntamiento, además de los preceptuados legalmente.

3. La conservación de las obras será a cargo del promotor particular hasta tanto formen parte de la trama continuada del viario o de los servicios, en cuyo momento, comprobado su buen estado, podrán ser recibidas por el Ayuntamiento, salvo que se prevea la conservación por los particulares mediante la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.
2. En los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular, como garantía de la correcta urbanización, y antes del comienzo de las obras, se exigirá la presentación de fianza en cualquiera de las formas admitidas en derecho por importe del 110% del presupuesto de contratación de las obras de urbanización.

#### **ARTÍCULO 120. - Anexos de Obras de Urbanización de los Proyectos de Edificación.**

Lo dispuesto en el artículo anterior será también de aplicación a los Anexos de Obras de Urbanización de los Proyectos de Edificación.





## **TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **SECCIÓN 1ª. - DEFINICIONES BÁSICAS**

##### **ARTÍCULO 121. - Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.**

1. Se denominan **parámetros urbanísticos** a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.
2. Se denominan **parámetros edificatorios** a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.
3. Los parámetros serán determinados por el presente Plan General en planos y fichas de los correspondientes ámbitos.

##### **ARTÍCULO 122. – Definiciones básicas.**

1. A los efectos de este Plan se entiende por **parcela** la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y/o registrada. Se entiende, por tanto, como "condiciones de parcela" aquellas condiciones que afectan a sus características geométricas. Sobre ella se podrán construir una o varias unidades de edificación.
2. **Alineación** es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. Podrá coincidir o no con la **línea de fachada**.
3. Por **parcela neta** entenderemos la superficie que resulta de extraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.
4. **Parcela mínima edificable** es la establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollen para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas. Para ser edificable deberá cumplir la condición de solar y los requisitos previstos en esta Normativa. Se determina en fichas de zonas de ordenación.

Quedan exceptuadas de las condiciones de parcela mínima o fachada mínima, las parcelas entre edificios colindantes ya construidos, y los edificios Catalogados o señalados con Volumen Existente (V.E.).

No se permitirá edificar una parcela si la colindante no cumple las condiciones de mínima. En este caso, el interesado podrá instar al Ayuntamiento a la tramitación de un expediente de normalización de fincas, según lo dispuesto en el artículo 150 de la L.O.T.U.R.



5. **Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones** son las establecidas por este Plan General, o por los planes que lo desarrollen, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a su aprobación. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.
6. Se entiende por **solares**, según lo establecido en el artículo 43 de la L.O.T.U.R. las superficies de suelo urbano consolidado aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
  - a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento y que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
  - b) Si no existiere planeamiento o no concretase las normas mínimas de urbanización, se exigirá que cuenten con los servicios señalados en el artículo 41.1.a) de la L.O.T.U.R. y que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.
7. Se denomina **edificación** toda construcción destinada a uno o varios usos urbanísticos, que dispone de una estructura, funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.
  - **Edificio principal:** tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.
  - **Edificio complementario:** depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

## SECCIÓN 2ª. - TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS

### ARTÍCULO 123. - Tipos edificatorios básicos.

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:
  - a) **Edificación aislada**, la que se sitúa en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.
  - b) **Edificación entre medianeras**, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con dos linderos laterales. Presenta modalidades de manzana cerrada y abierta o hilera (uso de vivienda unifamiliar).
  - c) **Edificación pareada:** tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la de edificación aislada en los restantes.
2. Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.



## CAPITULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### ARTÍCULO 124. – Edificabilidad. Superficie edificable y edificada.

1. **Superficie edificable** es el valor que puede señalar el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.
2. **Superficie edificada total** es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio. La superficie edificada total de un edificio se calculará del siguiente modo:

#### Computarán:

Todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas.  
El 50% de las superficies cubiertas y abiertas en las plantas.  
El 50 % de los soportales y plantas bajas diáfanas porticadas de uso privado.

#### No computarán:

Los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas porticadas de uso público.  
Las plantas de sótano y semisótano según las definiciones de estas Normas Urbanísticas.  
Las terrazas no cubiertas de las plantas alzadas.  
La superficie de planta bajocubierta o entrecubierta según definición de estas Normas Urbanísticas.

3. El **coeficiente de edificabilidad** es la relación entre la superficie total edificable de cada uso característico o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

La edificabilidad señalada en Fichas de Suelo Urbano es referida a parcela neta.

### ARTÍCULO 125. - Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1. El **aprovechamiento urbanístico objetivo** expresa la superficie construible, homogeneizada respecto al uso característico, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. En este Plan General no se establecen diferencias de coeficientes de homogeneización, dada la inexistencia de factores de mercado que los justifiquen.
2. El **aprovechamiento urbanístico subjetivo** expresa la superficie construible, homogeneizada respecto al uso característico, que los propietarios de los terrenos podrán incorporar a su patrimonio previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos. Está fijado por el artículo 128 de la L.O.T.U.R., y reflejado en el Título V de esta Normativa.
3. El **aprovechamiento medio** es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo por la superficie correspondiente al ámbito, computada según lo establecido en el artículo 127 de la L.O.T.U.R.
4. El uso característico en Suelo Urbanizable y en áreas remitidas a Plan Especial en Suelo Urbano No Consolidado estará referido a usos globales. En unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado estará referido a usos pormenorizados.

### ARTÍCULO 126. - Densidad residencial

1. En las zonas residenciales, se podrá señalar la **densidad residencial** que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Generales y Dotaciones Locales en su caso.



2. El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:
  - a) **Superficie mínima de parcela por vivienda:** mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un área a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella. Limita simultáneamente la superficie de parcela.
  - b) **Módulo de vivienda tipo:** establece la superficie media de vivienda prevista para un ámbito. Mediante este parámetro se puede obtener el número de viviendas previsible en un área a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquel. No limita, se considera estimativo.

Podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía equivalente. Esta equivalencia deberá establecerse motivadamente.

## *CAPÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS*

### SECCIÓN 1ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

#### **ARTÍCULO 127. - Linderos.**

1. **Linderos** son las líneas perimetrales que junto con las alineaciones delimitan una parcela. No se señalan en este Plan General
2. Es **lindero posterior** el opuesto a la alineación y **linderos laterales** los restantes.
3. **Cerramiento o vallado** es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela. Las parcelas inedicadas situadas sobre Suelo Urbano podrán mantenerse abiertas, sin cerramiento alguno, siempre que, a juicio del Ayuntamiento, por razones de seguridad, salubridad u ornato público no supongan riesgo para las personas ni deterioro del paisaje urbano. Si dicho riesgo existiera o el propietario solicitara vallarla, se cerrará con materiales resistentes que impidan el acceso normal a las personas y de tal forma que ofrezca suficientes condiciones de seguridad y cumpla con las condiciones estéticas de este Plan General.

En caso de que el Ayuntamiento considere que existe el citado riesgo, acordará la orden de ejecución pertinente que comunicará al propietario de la parcela.

Las parcelas edificadas se regirán por las condiciones de la ficha correspondiente.

Todo vallado de parcela deberá ajustarse a las alineaciones determinadas en este Plan.

El vallado de fincas no urbanas se regulará por las normas establecidas para el Suelo No Urbanizable en lo referente a retranqueos.

4. **Medianería o fachada medianera** es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral o posterior.



**ARTÍCULO 128. – Dimensiones, máxima y mínima de los linderos.**

Son las establecidas por este Plan General o por los planes que lo desarrollen, para uno o varios linderos de parcela. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros. Se determinan, en su caso, en fichas de ámbitos de ordenación.

**SECCIÓN 2ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.****ARTÍCULO 129. - Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.**

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

1. **Línea de fachada o línea de edificación** es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.
2. **Separación a linderos o retranqueo a linderos** es la distancia desde los linderos, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación.

En aquellos casos en que el Planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Las construcciones situadas bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos obligatorios a linderos.

3. **Retranqueo a alineación** es la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación. Puede darse como valor fijo obligado, como valor mínimo o libre. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos. Se determinan en fichas de zonas de ordenación para Suelo Urbano o en planos.

Las construcciones situadas bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos obligatorios a alineación, excepto cuando den frente a una carretera o travesía, cuando el retranqueo derive de límites de inundabilidad, o de alguna norma sectorial.

4. El **fondo edificable** es la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite a la línea de edificación por la parte posterior. Puede tener el carácter de máximo u obligatorio y ser distinto para las plantas bajas y las alzadas. En su medida no se computarán los vuelos.
5. El **área de movimiento de la edificación** será la señalada gráficamente en planos, en su caso, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.
6. **Separación entre edificios** es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas adyacentes, pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.



### ARTÍCULO 130. - Definición de las referencias altimétricas del terreno

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

- a) **Rasante:** es la línea que señala el Planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante que determine este Plan, se considerará como tal el perfil existente.

- b) **A efectos de la medición de la altura de la edificación,** distinguiremos:

**Rasante longitudinal media,** que es la línea horizontal situada en el plano vertical de la alineación correspondiente y que pasa por la cota de la rasante del vial en el punto medio del tramo considerado. Para su cálculo se dividirá la alineación en tramos de manera que la diferencia de cotas entre ellos sea siempre inferior a 3 metros.

**Rasante transversal media,** es el plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Las parcelas con alineación a dos calles no concurrentes, se dividirán en dos porciones, de forma que la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50 % del solar.

**Rasante natural del terreno,** es el perfil existente del mismo, sin modificación por movimiento de tierras. Puede considerarse en los viales o en las parcelas.

Cuando se indique que la altura máxima de un edificio se medirá desde la rasante natural de la parcela, se refiere a la correspondiente al perímetro del edificio que se pretenda edificar, entendiéndose que ello conlleva el mantenimiento del perfil existente en la parcela sin movimiento de tierras.

## SECCIÓN 3ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 131. - Superficie ocupable u ocupación.

1. Se entiende por **superficie ocupable u ocupación** la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
  - a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.
  - b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie de la parcela. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación
  - c) Gráficamente en los planos de ordenación.
3. **Superficie ocupada por la edificación** es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de las edificaciones, incluso cuerpos volados cerrados aunque sea con materiales transparentes, sobre la parcela.



**ARTÍCULO 132. - Superficie libre de parcela.**

Es el área en la que no se puede edificar como resultado de aplicar la condición de ocupación máxima de la parcela. **Tendrá la consideración de espacio libre privado.**

**SECCIÓN 4ª. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS****ARTÍCULO 133. - Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

Son las dimensiones en planta definidas por el Planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

**ARTÍCULO 134. - Altura de la edificación.**

1. **Altura en número de plantas** es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas y las plantas situadas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal, si la altura de libre de piso en fachada supera un metro.
2. **Altura reguladora** es la distancia, en vertical, entre el plano rasante transversal medio y el plano horizontal que pasa por la línea ficticia de cornisa. Se entiende como línea ficticia de cornisa:
  - a) **En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta:** la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
  - b) **En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc:** la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
  - c) **En fachadas con cubierta plana:** la cara inferior del forjado de cubierta.
3. **Altura total** es la distancia entre el plano rasante transversal medio y el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbre del edificio.

**ARTÍCULO 135. - Medición de altura.**

1. En fichas de zonas de ordenación o planos se indica la altura que debe considerarse máxima, obligatoria o mínima, correspondiendo a las definiciones anteriores
2. Con carácter general, la medición de altura permitida será el resultado de la aplicación de las siguientes especificaciones:
  - a) **Edificación con fachada a una sola calle o vía pública:**
    - I. La altura permitida, según lo expresado anteriormente, será la señalada la documentación gráfica o en fichas de ámbitos de ordenación. Salvo que se indique otro punto, se medirá en el punto medio de la fachada.
    - II. En calles en pendiente, se podrá escalonar la edificación, dividiendo la longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a ocho metros, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo.



- b) Edificación con fachada a dos vías públicas que forme esquina respecto a ambas:**
- I. Se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, aplicando la altura máxima señalada en la documentación gráfica o en fichas de zonas de ordenación. La altura máxima se medirá en la esquina.
  - II. En calles en pendiente, se podrá escalonar la edificación, dividiendo la longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a ocho metros, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo. A este efecto, se computará la longitud de la fachada a partir de la esquina para cada calle.
- c) Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas:**
- I. La altura permitida será la señalada en la documentación gráfica o en fichas de ámbitos de ordenación para cada vía pública.
  - II. La altura máxima en cada punto de la sección transversal del solar vendrá definida de forma que los forjados de techo de la última planta del edificio queden incluidos en la envolvente definida 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, no superándose la altura máxima en la calle superior ni las pendientes máximas.
  - III. Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir los elementos especificados en el artículo 136 de estas Normas.
- d) Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forma dos o más esquinas respecto a ellas:**
- I. Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso, según lo expuesto en los párrafos anteriores.
  - II. Cuando se señale expresamente en la documentación gráfica la altura permitida en sólo una de las vías públicas, significará que la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la correspondiente parcela o solar, única y exclusivamente, alcanzando en el resto de las calles la altura que corresponda según su rasante.
3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.
4. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

#### **ARTÍCULO 136. - Construcciones por encima de la altura.**

1. Por encima de la altura máxima habitable o de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en fichas de zonas de ordenación: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción, o acondicionamiento de aire, depósitos de agua, cajas de escaleras, chimeneas y ventanas abuhardilladas, siempre que todo ello se halle inscrito dentro del plano de 50 º desde la altura máxima, tanto por las fachadas como por los patios, no excediendo la altura máxima total o de cumbrera en más de cuatro (4) metros.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en



su defecto, el buen hacer constructivo.

- Las Normas específicas de zona podrán modificar los parámetros anteriormente transcritos.

### ARTÍCULO 137. - Altura de piso

- Se entiende por **altura de piso**, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- Altura libre de piso** es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

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

Nombre de planta	máxima	mínima
Sótano y Semisótano	No se limita	2,25 m.
Planta Baja	No se limita	2,50 m.
Entreplanta	No se limita	2,20 m
Plantas alzadas	No se limita	2,50 m.

Para uso distinto del residencial la altura de planta baja será superior a 3 m.

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

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

Las plantas de aprovechamiento bajo cubierta, con techos inclinados, se considerarán habitables en las siguientes condiciones:

- El 20 %, como mínimo, de cada pieza habitable, tendrá una altura mínima de 2,20 m.
- No se computarán como superficie útil los espacios de altura menor a 1,50 m.

En edificios catalogados, con algún tipo de protección, se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

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

### ARTÍCULO 138. - Definición de plantas

La definición de las plantas difiere en función de su ubicación en el edificio y respecto al viario. A estos efectos, en solares con fachada a dos calles que no formen esquina y tengan distinta rasante, se considerará la mitad del fondo del solar vinculada a cada calle. En la regulación de este Planeamiento se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- Planta** es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:
  - Sótano:** es aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante transversal media de la parcela. No cuenta como número de plantas ni en el cómputo de la edificabilidad.



- b) **Semisótano:** es aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de un plano horizontal situada a un metro por encima de la rasante transversal media. No cuenta como número de plantas ni en el cómputo de la edificabilidad.
- c) **Baja:** planta a la que se puede acceder directamente desde el viario por encontrarse a una cota aproximada a la de la rasante transversal media. Cuenta como número de plantas y en el cómputo de la edificabilidad.
- d) **Entresuelo:** se entiende por entresuelo la planta alzada cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de la rasante transversal media por encima de un (1) metro. No cuenta como número de plantas puesto que está incluido en el volumen propio de la baja, pero si en el cómputo de la edificabilidad.
- e) **Piso:** planta alzada situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, con las limitaciones del artículo anterior. Cuenta como número de plantas y en el cómputo de la edificabilidad.
- f) **Bajocubierta:** planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. No computará como planta salvo que su altura libre en fachada sea superior a un (1) metro. Computará la edificabilidad en alturas libres superiores a 1,50 metros.

#### ARTICULO 139. - Salientes y entrantes de la línea de fachada.

Se entiende por **salientes o vuelos** todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, solaneras, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados, marquesinas, toldos, etc. Las condiciones establecidas en este artículo son genéricas sin perjuicio de que prevalezcan las establecidas específicamente para cada zona de ordenación.

##### 1. LIMITACIONES GENÉRICAS

- a. Con carácter general podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y secundarias de los edificios, tan sólo a partir de planta primera.
- b. No se permiten vuelos en calles menores de 5,00 m de anchura. Se admiten sin embargo, remates, cornisas, balcones, balconadas, miradores tradicionales y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de 0,40 m. Se exceptúan las existentes en edificios catalogados.
- c. El máximo vuelo permitido será del 8% de la anchura de la calle con un máximo de ochenta (80) cm y su altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m. Los vuelos en ningún caso podrán ser mayores de la anchura de la acera, si ésta existiera, ni invadir un paso mínimo en la calle, de 3 metros de anchura.
- d. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm. De esta limitación quedan excluidos los aleros
- e. No se admiten vuelos en patios cerrados que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios ni en zonas de retranqueo mínimo obligatorio, con excepción de los aleros



## 2. CONCEPTOS Y LIMITACIONES ESPECÍFICAS

- a. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o repisa de saliente, respecto a la fachada no superior a 60 cm de anchura y cuya longitud no supere los 140 cm. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b. **Balconada** es el balcón cuya longitud supera los 140 cm.
- c. Se entiende por **terrazas** los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta.
- d. Se entiende por **solana** el espacio abierto a fachada, ubicado por encima del último forjado horizontal, cubierto y cerrado en su fondo, con laterales cerrados o parcialmente abiertos.
- e. Se entiende por **mirador** el vano de longitud inferior a doscientos centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de fachada más de sesenta centímetros.
- f. **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
  - No se podrán disponer cuerpos volados cerrados en una longitud superior al 50 % de la correspondiente a la fachada del edificio, medida en horizontal, multiplicado por el número de plantas excluida la baja y siempre manteniendo una distancia de la medianería igual o mayor que el saliente. Computa su edificabilidad.
- g. Se entiende por **alero** la parte inferior de un tejado que sobresale del muro de fachada
  - El vuelo de los aleros podrá superar en 0,50 m el vuelo máximo permitido para balcones y miradores y será de 0,50 m como máximo, en caso de que no existan vuelos.
- h. Se autorizan **marquesinas** en planta baja.
  - La altura mínima desde la acera será de 3 m y su saliente no superará el 8 % de la anchura de la calle ni un (1) m y, en todo caso no rebasará la línea situada a 0,50 m hacia el interior, del bordillo exterior de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente. Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones.
  - No desagüarán la lluvia a la vía pública sino a la instalación general del inmueble, mediante la canalización adecuada.
- i. Se autorizan **toldos** de locales comerciales y hostelería en planta baja.
  - La altura mínima desde la acera será de 3 m y su saliente no superará 1/10 de la anchura de la calle ni los 3 m y, en todo caso no rebasará la línea situada a 0,50 m hacia el interior, del bordillo exterior de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente. Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones.



## CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA

### ARTÍCULO 140. - Definición

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

### ARTÍCULO 141. - Objeto

1. Estas condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal de acuerdo con el artículo 192 de la L.O.T.U.R. **en cualquier clasificación de suelo.** La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo, en las normas particulares de las zonas o ámbitos de Planeamiento y en las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable.

### ARTÍCULO 142. - Condiciones generales.

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



alternancias o reiteraciones simétricas de varios edificios adosados que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Se deberán adaptar los edificios a la escala de su entorno.

8. Cuando en una zona de ordenación esté permitida la variedad tipológica, las edificaciones aisladas o pareadas (según definición del Artículo 123 de estas Normas) sólo estarán permitidas si no dejan al descubierto medianiles existentes. Esto no será de aplicación si los medianiles tienen tratamiento de fachada.

#### **ARTÍCULO 143. - Condiciones generales de fachadas.**

1. Las fachadas deberán corresponder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En obras de edificios existentes que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar la composición general de la misma. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o de cualquier otro elemento.
2. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, este será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas las medianeras. Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. Se considera paramento exterior a todo aquel que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.
3. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas. La colocación de conductos, antenas, calderas y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.
4. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.
5. Toda modificación de fachadas existentes deberá responder a un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes. Se evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de las fachadas.
6. En edificios en que se hubieran realizado modificaciones inadecuadas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adaptación de las mismas a una solución de diseño unitario.
7. Todas las fachadas y cerramientos que deban quedar vistos desde el exterior deberán terminarse exteriormente, no permitiéndose como acabados los materiales base para revocos como ladrillos o bloques de hormigón para revestir.
8. No se permitirán medianeras lindantes a Suelo No Urbanizable o Urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán tratar como fachada el paramento resultante.
9. En cuanto a materiales, se prohíben todos aquellos que pueden suponer un impacto negativo para el entorno, especialmente en lo referente a color y textura:
  - a) Se prohíben los ladrillos muy oscuros, los vitrificados y los manchados artificialmente.
  - b) Los entramados de madera se vincularán al proceso constructivo que expresan, evitándose soluciones de ornato o decoración de fachada. La madera tendrá un tratamiento superficial tradicional.



10. La carpintería exterior deberá ser de materiales y colores no brillantes, que no supongan impacto negativo en el entorno.

#### **ARTÍCULO 144. - Condiciones generales de cubierta.**

1. Se cuidará especialmente el efecto cromático del material de cubierta en el entorno en cubierta inclinada. Si se utilizan tejas, deberán ser con cobija curva de colores rojos terrosos, sin vitrificar ni manchar, similares a la teja utilizada tradicionalmente.
2. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán, metálicas o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.
3. Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.
4. Cuando se permita el uso del bajo cubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que se sitúen en distinto plano del de la cubierta, con excepción de los correspondientes a una buharda o mansarda por faldón con una anchura máxima de 80 cm. y que quedará retranqueada de la línea de fachada como mínimo 1,50 m.
5. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, plástico o chapa, excepto en naves agrícolas o industriales. Asimismo se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, la cobertura de pizarra y, en general, todas aquellas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

#### **ARTÍCULO 145. - Condiciones generales de cerramientos de parcelas.**

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.
2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en fichas de ámbitos de ordenación, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:
  - a. Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 1,70 metros. No se admitirán las imitaciones artificiales de elementos vegetales.
  - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de dos metros.
  - c. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.
3. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### **ARTÍCULO 146. - Protección del arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.



2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
4. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

## *CAPÍTULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN*

### **ARTÍCULO 147. - Definición.**

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

### **ARTÍCULO 148. - Aplicación.**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación de cualquier clase de suelo salvo que se disponga lo contrario en el planeamiento de desarrollo.
2. Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función de su alcance.

### **ARTÍCULO 149. - Condicionamiento general.**

El presente Plan General remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro. Entre otras las siguientes o aquellas que las sustituyan o desarrollen:

- Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
- Ley 5/94, de 19 de julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la Accesibilidad
- Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.
- Aislamiento acústico: NBE-CA –88 Condiciones Acústicas de los Edificios
- Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en La Rioja.
- Reglamento de Aparatos de Elevación y su Manutención.
- Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Ordenanzas Municipales.



**ARTICULO 150. - Condiciones generales de servicios e instalaciones sanitarias.**

1. Todo edificio ubicado en Suelo Urbano deberá disponer en su interior de agua corriente potable, conforme a su uso y destino; de la necesaria instalación de energía eléctrica; red de evacuación de aguas residuales y pluviales conectadas a la red general de saneamiento.
2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos que tengan vertido a la red general de alcantarillado.
3. Las aguas pluviales serán recogidas en las cubiertas por medio de canaleras, limas y bajantes que verterán al alcantarillado, quedando prohibido su vertido directo a la vía pública.
4. En todo proyecto de vivienda será obligatoria la instalación de calefacción y agua caliente sanitaria. Esta se realizará según Normativa vigente de aplicación.
5. Los edificios deberán reunir, según su uso y destino, las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente, contando con los servicios sanitarios que se definen en las respectivas Ordenanzas según los usos.

**ARTICULO 151. - Condiciones de accesibilidad**

Se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

- Norma Básica NBE-CPI 96 de "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios"
- Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
- Ley 5/94, de 19 de julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la Accesibilidad
- Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.

**ARTICULO 152. - Escaleras y ascensores.**

1. Las escaleras cumplirán las condiciones de la normativa enumerada en el artículo anterior.
2. Será obligatoria la instalación de ascensor en edificios de nueva planta de cualquier uso con rasante de planta habitable igual o mayor de 10,75 m hasta la acera en el portal de entrada.

**ARTICULO 153. - Condiciones de iluminación y ventilación**

1. Toda vivienda será exterior, entendiéndose por ello que cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Tiene huecos, en al menos una estancia, a una calle o plaza en una longitud mínima de fachada igual a 4,50 m
  - b) Tiene huecos, en al menos una estancia a un espacio libre público en una longitud mínima de fachada igual a 4,50 m
  - c) Tiene huecos, en al menos una estancia, a un espacio libre privado abierto. Es decir, el espacio libre privado deberá dar frente a vial o espacio libre público en una longitud mínima igual al frente de fachada mínimo señalado para cada zona.
  - d) Tiene huecos, en al menos una estancia, a un patio de manzana o espacio interior a la misma en el que se pueda inscribir un círculo de 16 m de diámetro.



2. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.
3. Todas las piezas habitables en viviendas tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.
4. En las cocinas, será obligatoria la colocación de un conducto de ventilación activada y otro de evacuación de humos hasta la cubierta.
5. En los baños, retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y aire acondicionado, basuras, garajes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada, que tendrá dimensiones suficientes para garantizar la renovación de aire para cada caso determinado.
6. No podrá utilizarse el mismo conducto para ventilación y para evacuación de humos y gases de cocinas, calderas de calefacción y agua caliente sanitaria, etc.
7. La ventilación a través de solanas sólo podrá ser válida si su profundidad es como máximo igual a su altura en fachada y nunca superior a 3 m.

#### **ARTICULO 154. - Condiciones de evacuación de humos y gases**

1. Los humos y gases, producto de combustión o actividades, no podrán evacuarse al exterior. Los humos y gases, producto de combustión o actividades, no podrán evacuarse al exterior directamente por las fachadas a vía pública, ni por las de patios, debiendo elevarse, mediante conductos apropiados, por encima de la cumbrera de la cubierta propia una longitud mínima de 1,00 m e igual altura por encima del dintel de pieza habitable de todo edificio actual situado en un radio inferior a 15 m.
2. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h se exigirán los mismos requisitos respecto a los edificios existentes, ubicados entre los 15 y los 50 m de radio.
3. Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas que cumplan los requisitos anteriores en los siguientes casos:
  - a) Garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>
  - b) Hornos incineradores e industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación
  - c) Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías y similares
  - d) Calefacciones, limpiezas de ropa, tintorerías e instalaciones de pintura
  - e) Locales en planta baja de edificios de nueva construcción; una por cada 100 m<sup>2</sup> útiles o fracción
4. No será obligatoria la instalación de chimenea para los aparatos domésticos que, por su especial tecnología y normativa que los regule, no requieran de tal instalación en las condiciones antes citadas y técnicamente quede suficientemente justificado y comprobado su correcto funcionamiento.
5. En general, se cumplirá lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de emisiones de humos y niveles de inmisión y emisión, así como a los reglamentos y ordenanzas industriales correspondientes en cada caso.



**ARTICULO 155. - Condiciones de utilización de sótanos y semisótanos**

1. Deberán tener ventilación suficiente natural o forzada.
2. No se permiten viviendas independientes en sótanos ni semisótanos.
3. Se permiten en edificios de varias viviendas dependencias al servicio de la comunidad como cuartos de máquinas de ascensor, calefacción, agua caliente, electricidad, depósitos de combustible o agua, locales trasteros, garajes, etc, sin perjuicio de las características constructivas que deba reunir cada uno y trámites y autorizaciones necesarios en función de su uso específico
4. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando estén vinculadas a la planta superior en viviendas unifamiliares y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

**ARTÍCULO 156. - Patios**

Se define como patio el espacio no edificado en altura situado dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados

Patios cerrados

1. Los patios cerrados tendrán una superficie mínima superior a la indicada en la siguiente tabla, en la que H es la distancia del suelo de la vivienda más baja a la coronación física del paramento de fachada del patio interior:

LOCALES	DIAMETRO CÍRCULO INSCRITO	SUPERFICIE MÍN.	LUCES RECTAS MÍN.
Estancias, dormitorios y cocinas	2/9 H	9 m <sup>2</sup>	3 m.
Escaleras y baños	2/9 H	7,50 m <sup>2</sup>	2,50 m
Viviendas unifamiliares	-	9 m <sup>2</sup>	3 m.

2. Se podrán mancomunar patios interiores o de manzana, de manera que se garanticen las dimensiones mínimas anteriores de los patios resultantes, quedando dicha mancomunidad registrada posteriormente al otorgamiento de la licencia, mediante escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre entre las parcelas colindantes.
3. 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.
4. El acceso a los patios, para su conservación y limpieza, se realizará a través de los elementos comunes del inmueble o de las dependencias privadas.
5. Se permiten elementos volados en patios interiores siempre que no afecten a las dimensiones mínimas exigidas.
6. No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Patios abiertos

1. No tendrán consideración de patio abierto los de profundidad menor de 1,50 m, que no tengan huecos en los planos laterales



2. El frente del patio abierto tendrá una longitud superior a 1,5 la de la profundidad del patio, con un mínimo de 3 m cuando los testeros sean ciegos y de 4 m cuando dichos testeros tengan huecos, cualquiera que sea su uso.

## ***CAPÍTULO VI. VIBRACIONES Y RUIDOS***

### **ARTÍCULO 157. - Condiciones generales.**

Con excepción de las definiciones específicas señaladas en los siguientes artículos y en la Ordenanza Municipal de Ruidos, se adoptarán las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación "Condiciones Acústicas de los Edificios", NBE-CA-88.

### **ARTICULO 158. - Condiciones exigibles a la edificación.**

1. Todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas de la edificación que se determinan en la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas de 1.988 (NBE-CA-1.988), así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas que se establezcan respecto al aislamiento de la edificación.
2. En todo caso, las viviendas han de contemplar un aislamiento bruto mínimo de 45 dB(A).
3. Se exceptúan del apartado anterior los forjados constitutivos de la primera planta de la edificación, cuando dicha planta sea de uso residencial y en la planta baja puedan localizarse, conforme al planeamiento, usos susceptibles de producir molestias por ruidos y vibraciones. En estos casos, el aislamiento acústico a ruido aéreo R exigible será de 55 dB(A).

### **ARTÍCULO 159. - Actividades e instalaciones susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones.**

1. Tanto la producción como la transmisión de ruidos originados en las actividades susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones deberán ajustarse a los límites establecidos en este Título y a la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.
2. Los titulares de las actividades susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones están obligados a adoptar las medidas de insonorización de las fuentes sonoras utilizadas y el aislamiento acústico de los locales para cumplir en cada caso las prescripciones y límites sonoros establecidos.
3. En los Proyectos de instalaciones de actividades industriales y comerciales afectados por el presente Título se acompañará un estudio justificativo, visado por el correspondiente colegio profesional, sobre las medidas correctoras previstas para que la emisión y transmisión de los ruidos y vibraciones generados cumplan las Ordenanza Municipal de Ruidos y las disposiciones de este Plan General.
4. Este estudio justificativo desarrollará los siguientes aspectos:
  - En caso de ruido aéreo
    - Identificación de las fuentes sonoras más destacables de la actividad y valoración del nivel acústico de las mismas (NEI).



- Localización y descripción de las características de la zona más probable de recepción de ruido originado en la actividad, señalando expresamente los niveles de ruido legalmente admisibles en dicha zona (NR)
  - Valoración, en función de los datos anteriores, de la necesidad mínima de aislamiento acústico a ruido aéreo.
  - Diseño de la instalación acústica propuesta, con descripción de los materiales utilizados y detalles constructivos de su montaje.
  - Justificación analítica de la validez de la instalación propuesta.
- En caso de ruido estructural por vibraciones.
    - Identificación de la maquinaria o instalación conflictiva, detallando sus características fundamentales (carga y frecuencia).
    - Descripción del antivibrador seleccionado y cálculo analítico donde se aprecie el porcentaje de eliminación de vibración obtenido con su
    - Detalle gráfico donde se aprecien las características de su montaje.
  - En caso de ruido estructural por impactos.
    - Descripción de la naturaleza y características físicas de los impactos.
    - Valoración de la posible transmisión de los impactos a los recintos colindantes.
    - Descripción de la solución técnica diseñada para la eliminación de la transmisión estructural de dichos impactos.
    - Detalle gráfico donde se aprecien las características de la solución adoptada.

#### **ARTÍCULO 160. - Instalación de maquinaria.**

1. La maquinaria que se instale deberá estar perfectamente equilibrada, estática y dinámicamente.
2. El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudios justificativos, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravite sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas, se estudiarán sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina.
3. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o impactos, se deberán anclar en bancadas independientes y aisladas del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
4. Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de un metro de los muros medianeros.
5. Los conductos por los que discurran fluidos en forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generales por dichas máquinas y conductos.
6. En los circuitos de agua, se impedirá que se produzcan golpes de ariete, diseñando sus elementos para que el líquido circule por ellos en régimen laminar para los gastos normales.

#### **ARTÍCULO 161. - Establecimientos públicos.**

1. En los establecimientos públicos que dispongan de equipo musical de elevada potencia, independiente de otras limitaciones establecidas en otras reglamentaciones sectoriales u Ordenanza de Ruidos Municipal, no podrán superarse niveles máximos sonoros de 90 dB(A) en ningún punto al que tengan acceso los clientes o usuarios, excepto que en el acceso al referido espacio se coloque el aviso siguiente: "los niveles sonoros del interior pueden producir lesiones permanentes en el oído". El aviso estará perfectamente visible, tanto por su



dimensión como por su iluminación. El acceso del público se realizará a través de un departamento estanco con absorción acústica y doble puerta.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que los niveles máximos de emisión sonora se garanticen mediante la instalación de aparatos de control permanente de los mismos, provocando la interrupción de los equipos musicales cuando se superen los límites de emisión sonora.
3. Los proyectos de instalaciones de establecimientos hosteleros, bares, pubs, discotecas, salones recreativos y similares, así como otras actividades que especifiquen las Ordenanzas Municipales, deberán tener un aislamiento acústico bruto mínimo entre la actividad y las viviendas colindantes de 62 dB(A). En cualquier caso, y si los niveles de emisión del local superan los 90 dB(A), el aislamiento deberá garantizar en las mencionadas viviendas los niveles de recepción establecidos en este Título.
4. Previamente a la concesión de licencia de apertura a este tipo de establecimientos, el Ayuntamiento exigirá a la propiedad un certificado de las mediciones de aislamiento acústico, realizado por técnicos competentes, sin perjuicio de las comprobaciones que se lleven a cabo por la Administración.

#### **ARTICULO 162. - Limitaciones de niveles de emisión sonora y vibraciones admisibles.**

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

ZONA		NIVELES DE EMISIÓN INTERNOS		TRANSMISIÓN AL EXTERIOR	
		DIA	NOCHE	DIA	NOCHE
INDUSTRIAL		65	35	45	30
RESIDENCIAL	Usos complementarios de la vivienda	90	40	35	28
	Vivienda	45	35	35	28

- En todo momento se estará a lo señalado en la NBE-CA y legislación complementaria (R.A.M.).
- El horario diurno comprenderá de las 8 a las 22 horas. y el nocturno, de las 22 a las 8 h.
- El parámetro para valorar las perturbaciones producidas por vibraciones será la Intensidad de Percepción de Vibraciones (K), que viene expresado en función de la aceleración por la siguiente expresión:

$$K = a \frac{x}{1 + (f/f_0)^2}$$

Siendo:

a el valor eficaz de la aceleración en m/s<sup>2</sup>  
 x un coeficiente experimental = 12,5 si/mm. Fo = 10 Hz.

- Los valores máximos tolerables de la intensidad de percepción de vibraciones (K) serán los siguientes:
  - Área de reposo durante la noche: menor o igual a 0,1.
  - Área de vivienda: K menor o igual que 0,5.

En todo caso y en cualquier área y situación se tolerará que K= 10 en impulsos en número inferior a 3 por día.



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

**ARTICULO 163. - Vigencia.**

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación hasta que el Ayuntamiento de Camprovín apruebe unas Ordenanzas específicas o modifique las vigentes, que sustituirán, automáticamente, a las arriba señaladas.



## **TITULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO**

### **ARTÍCULO 164. - Clasificación de Suelo Urbano.**

1. Constituye el Suelo Urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 41 de la L.O.T.U.R.
2. El Plan General divide el Suelo Urbano en las categorías de Consolidado y No Consolidado, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 42 de la L.O.T.U.R. El Suelo Urbano No Consolidado está incluido íntegramente en Unidades de Ejecución.
3. Las modificaciones puntuales de la ordenación en Suelo Urbano Consolidado que supongan cambios radicales en la ordenación pueden provocar su consideración como Suelo Urbano No Consolidado.

### **ARTÍCULO 165. - Gestión de Suelo Urbano. Unidades de Ejecución**

1. La gestión del Suelo Urbano No Consolidado se realizará con la delimitación y desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución, según señala el artículo 123.2 de la L.O.T.U.R.
2. Las Unidades de Ejecución se determinarán en planos o serán delimitadas con posterioridad a la aprobación de este Plan General según el procedimiento previsto en el artículo 124 de la L.O.T.U.R.
3. La delimitación posterior de nuevas Unidades de Ejecución no contenidas en el presente Plan General, la supresión de las contempladas en él, o la modificación de éstas en ningún caso tendrá el carácter de Modificación del Plan General, sino que tiene la consideración de Modificación de Instrumento de Gestión (no de planeamiento).
4. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, será el 100% del Aprovechamiento Medio de la misma, según se establece en el artículo 128.2.c), calculado según señala el artículo 127 de la L.O.T.U.R.

### **ARTÍCULO 166. - Regulación de las distintas zonas de ordenación.**

La ordenación pormenorizada en Suelo Urbano se realiza:

1. De forma directa en la mayor parte del Suelo Urbano, tanto para suelo Consolidado como No Consolidado. Se recoge en las fichas que se incluyen a continuación.
2. Remitiendo a Plan Especial de Reforma Interior una zona en el centro de la población que se denomina P.E.R.I "Santa Isabel" para llevar a cabo una actuación encaminada a la descongestión y creación de zonas verdes, resolución de problemas de circulación y de estética.





***FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN DIRECTA EN SUELO  
URBANO***





<b>1. CASCO TRADICIONAL.</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> Edificación entre medianeras o adosada y, excepcionalmente, aislada, formando manzanas compactas irregulares o hileras. Se pretende conservar tipologías y morfología. Se definen en planos alineaciones y excepciones respecto a la ficha. Resto de condiciones en ficha.			<b>Uso global</b>  RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar (excepto RU-AT) y plurifamiliar	
	COMPATIBLES	Vivienda colectiva, almacenes agrícolas, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, industria de primera transformación de productos agrarios o ganaderos (IIA-1), terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad	-	-	En función del resto de parámetros
Módulo de vivienda tipo	-	250 m <sup>2</sup>	Incluyendo parte proporcional de elementos comunes y complementarios
<b>PARAMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Lindero frontal	-	4,50 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 3 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Parcela	-	60 m <sup>2</sup>	Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Ocupación	100 %	-	Salvo determinación en planos de (V.E.)
H. Máxima	9,50 m	-	Salvo determinación en planos de (V.E.)
H. Total	-	-	3 m por encima de H max.
Nº Plantas	-	-	No se determina. Queda limitado por la altura máxima y la altura mínima de planta.
Retranqueo	-	-	No se permiten a alineación salvo en tramos enteros de calle. Se permiten retranqueos de la planta baja formando soportales de más de 2 m. de profundidad. Se permiten a linderos siempre que no se dejen medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada. Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
<p>1) Las <b>cubiertas</b> serán inclinadas con pendientes inferiores al 46 %,</p> <p>2) Las alineaciones deberán quedar inequívocamente señaladas mediante la propia edificación, vallado o tratamiento de jardinería o urbanización que diferencie claramente el espacio privado de los viales o de los espacios libres públicos. Si se opta por otras soluciones para este fin será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>3) Si la actuación afecta a un tramo entero de calle podrá retranquearse pasando a ser espacio libre privado debidamente vallado y ajardinado. En este caso será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>4) Se permite el uso de <b>vivienda bajo cubierta</b> si se conecta con la planta inferior. Su edificabilidad computa.</p> <p>5) No se permiten <b>patios abiertos a fachada</b>.</p> <p>6) Se establece para las plantas bajas una altura libre máxima de 4 metros.</p>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			
<p>a) Los edificios y elementos incluidos en el <b>Catálogo</b> se registrarán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha.</p> <p>b) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa</p>			



<b>2. EXTENSIÓN DE CASCO.</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> Son vacíos interiores al casco o en la periferia inmediata del mismo. En algunos existen pequeñas construcciones agrícolas o viviendas aisladas de nueva construcción. Se permiten menores ocupaciones y altura que en el casco pero manteniendo ordenanzas estéticas semejantes. Se definen en planos alineaciones y excepciones respecto a la ficha. Resto de condiciones en ficha.			<b>Uso global</b>  RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Vivienda unifamiliar (excepto RU-AT) y plurifamiliar	
	<b>COMPATIBLES</b>	Vivienda colectiva, almacenes agrícolas en planta baja, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, industria de primera transformación de productos agrarios o ganaderos (IIA-1), terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
<b>Parámetro</b>	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad	-	-	Será el resultado de aplicar la ocupación y altura máximas.
Módulo de vivienda tipo	-	280 m <sup>2</sup>	Incluyendo parte proporcional de elementos comunes y complementarios
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Lindero frontal	-	8,00 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 8 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Parcela	-	100 m <sup>2</sup>	Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Ocupación	60 %	-	
H. Máxima	9,50 m	-	
H. Total	-	-	3 m por encima de H max.
Nº Plantas		-	No se determina. Queda limitado por la altura máxima y la altura mínima de planta.
Retranqueo	-	-	Se permiten. Si se producen a linderos tendrán un mínimo de 3 m. y no dejarán medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada.
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
1) Las <b>cubiertas</b> serán inclinadas con pendientes inferiores al 46 %, permitiéndose terrazas en un 40 % de su superficie. Las terrazas serán prolongación de espacios vivideros y no se situarán en los faldones de cubierta.			
2) Las alineaciones deberán quedar inequívocamente señaladas mediante la propia edificación, vallado o tratamiento de jardinería o urbanización que diferencie claramente el espacio privado de los viales o de los espacios libres públicos. Si se opta por otras soluciones para este fin será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.			
3) Si la actuación afecta a un tramo entero de calle podrá retranquearse pasando a ser espacio libre privado debidamente vallado y ajardinado. En este caso será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.			
4) Se permite el uso de <b>vivienda bajo cubierta</b> si se conecta con la planta inferior. Su edificabilidad computa.			
5) Se permiten <b>patios abiertos a fachada</b> según la regulación genérica. Si el patio llega hasta planta baja se aplicará la O.E. 2 de esta ficha.			
6) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de aislada, pareada o en hilera, cumpliendo las condiciones de esta Ficha y Ordenanzas, con una distancia mínima entre cada grupo de edificación de 4 m.			
<b>OBSERVACIONES:</b>			
a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			
b) Cada uso se registrará por su regulación específica			



<b>3. ZONA INDUSTRIAL.</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> Se trata de una pequeña zona industrial, al Norte de la población, fuertemente consolidada, que precisa un margen de expansión. Se definen en planos alineaciones y excepciones respecto a la ficha. Resto de condiciones en ficha.			<b>Uso global</b>  INDUSTRIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Industria (excepto IIP)	
	<b>COMPATIBLES</b>	Terciario, equipamiento (excepto cementerios), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
<b>Parámetro</b>	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad	-	-	Será el resultado de aplicar la ocupación y altura máximas.
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Lindero frontal	-	10,00 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 8 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Parcela	-	300 m <sup>2</sup>	Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Ocupación	80 %	-	
H. Máxima	8,00 m	-	
H. Total	-	-	3 m por encima de H max.
Nº Plantas		-	No se determina. Queda limitado por la altura máxima y la altura mínima de planta.
Retranqueo	-	-	Se permiten. Si se producen a linderos tendrán un mínimo de 3 m. y no dejarán medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada.
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
<p>1) Se permite la edificación aislada siempre que no deje medianeras al descubierto.</p> <p>2) Las cubiertas serán inclinadas o planas.</p> <p>3) Las alineaciones deberán quedar inequívocamente señaladas mediante la propia edificación, vallado o tratamiento de jardinería o urbanización que diferencie claramente el espacio privado de los viales o de los espacios libres públicos. Si se opta por otras soluciones para este fin será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>4) No se permitirá en los espacios que resulten libres usos que provoquen imágenes de degradación desde la vía pública.</p>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			
<p>a) Se recuerda la obligatoriedad del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.</p> <p>b) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa.</p>			



<b>4. BODEGAS TRADICIONALES.</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> Edificación entre medianeras o adosada y, excepcionalmente, aislada, formando manzanas compactas irregulares o hileras. Se pretende conservar tipologías y morfología. Se definen en planos alineaciones y excepciones respecto a la ficha. Resto de condiciones en ficha.			<b>Uso global</b>  INDUSTRIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Almacenes agrícolas, Talleres, Industria de primera transformación de productos agrarios o ganaderos (IIA-1)	
	<b>COMPATIBLES</b>	Residencial unifamiliar pareada o en hilera, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
<b>Parámetro</b>	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad	-	-	En función del resto de parámetros
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Lindero frontal	-	3,00 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 3 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Parcela	-	40 m <sup>2</sup>	Salvo las excepciones descritas en el Art. 122.4
Ocupación	100 %	-	
H. Máxima	7,00 m	-	
H. Total	-	-	3 m por encima de H max.
Nº Plantas		-	No se determina. Queda limitado por la altura máxima y la altura mínima de planta.
Retranqueo	-	-	No se permiten a alineación salvo en tramos enteros de calle. Se permiten retranqueos de la planta baja formando soportales de más de 2 m. de profundidad. Se permiten a linderos siempre que no se dejen medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada. Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
<p>1) Las <b>cubiertas</b> serán inclinadas con pendientes inferiores al 46 %.</p> <p>2) Las alineaciones deberán quedar inequívocamente señaladas mediante la propia edificación, vallado o tratamiento de jardinería o urbanización que diferencie claramente el espacio privado de los viales o de los espacios libres públicos. Si se opta por otras soluciones para este fin será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>3) Se permite el uso de <b>vivienda bajo cubierta</b> si se conecta con la planta inferior. Su edificabilidad computa.</p> <p>4) No se permiten <b>patios abiertos a fachada</b>.</p> <p>5) Cualquier actuación sobre los edificios existentes, así como las obras de urbanización en las zonas con presencia de calados, requerirán la autorización de la Consejería de Educación Cultura y Deporte, y deberán ir encaminadas a su conservación y mejora.</p>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			
<p>a) Los edificios y elementos incluidos en el <b>Catálogo</b> se regirán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha.</p> <p>b) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa</p>			



<b>5. EQUIPAMIENTO</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> Varios. En planos se reflejan alineaciones y los parámetros necesarios para definir la edificación en función de las distintas tipologías.			<b>Uso global</b> <b>EQUIPAMIENTO</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Equipamiento	
	<b>COMPATIBLES</b>	Excepcionalmente, espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
<b>Parámetro</b>	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad	-	-	La resultante del resto de parámetros
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Lindero frontal	-	-	No se limita.
Parcela	-	-	No se limita.
Ocupación	100%	-	Salvo determinación en planos de (V.E.)
H. Máxima	9,50 m	-	Salvo determinación en planos de (V.E.)
H. Total	-	-	3 m por encima de H max. Salvo que se requiera una altura específica en función de su destino o instalaciones especiales.
Nº Plantas	-	-	
Retranqueo	-	-	Se permiten. Distancia a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
1) No se dejarán medianeras al descubierto. 2) Las cubiertas serán inclinadas o planas.			
<b>OBSERVACIONES:</b>			
a) El conjunto de equipamientos <b>no constituye un ámbito de ordenación homogéneo en cuanto a sistema de ordenación y tipologías edificatorias</b> . Dadas las características de los mismos y del municipio parece conveniente no diversificar ámbitos de ordenación con este uso global, reuniéndolos todos en uno cuya ordenación pormenorizada se contiene en planos y en esta ficha. b) Todo edificio de interés público o equipamiento complementario deberá mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas. Independientemente del uso característico de equipamiento señalado para cada parcela en planos, serán compatibles todos los demás en aquellas ubicaciones en que puedan cumplir su legislación y normas específicas y no supongan impacto negativo para las zonas residenciales. c) Los edificios y elementos incluidos en el <b>Catálogo</b> se registrarán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha. d) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			



<b>6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> Edificaciones aisladas. Instalaciones abiertas. Se definen por un porcentaje de ocupación y altura máxima.			Uso global <b>ESPACIOS LIBRES</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Parques y jardines	
	<b>COMPATIBLES</b>	Comercio al por menor de periódicos y cafeterías y bares al aire libre, equipamiento al aire libre, viales de urgencia	
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Ocupación	5 %	-	Con un máximo de 10 m <sup>2</sup> . Referido a edificaciones o instalaciones cerradas. Las superficies abiertas por tres de sus lados no computarán.
H. Máxima	3 m	-	
H. Total	-	-	3 m por encima de H max.
Nº Plantas	1	-	
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
1) Todos los paramentos tendrán tratamiento de fachada			
2) Las cubiertas serán inclinadas o planas.			
3) El uso de aparcamiento en sótano no se limita, siempre que sobre rasante tenga tratamiento de jardín.			
<b>OBSERVACIONES:</b>			
a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			



<b>7. VIARIO URBANO</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> Instalaciones bajo rasante. Sobre rasante excepcionalmente marquesinas			Uso global <b>COMUNICACIONES</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Viales urbanos y aparcamiento en superficie	
	<b>COMPATIBLES</b>	Espacios libres públicos e instalaciones asociadas a los servicios urbanos	
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Ocupación	-	-	El Ayuntamiento valorará en cada caso.
H. Máxima	3 m	-	Para marquesinas
H. Total	-	-	
Nº Plantas	1	-	
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b> a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			





***FICHAS DE ZONAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO EN SUELO  
URBANO***





<b>P.E.R.I. SANTA ISABEL</b>			
<b>Descripción</b> Zona en el centro de la población que se denomina P.E.R.I. "Santa Isabel" para llevar a cabo una actuación encaminada a la descongestión y creación de zonas verdes, resolución de problemas de circulación y de estética.			
<b>Instrumentos de desarrollo</b> Plan Especial de Reforma Interior		<b>Gestión</b> Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución	
<b>Plazo para aprobación del P.E.R.I.</b> Desde la aprobación del P.G.M. 10 años		<b>Superficie a urbanizar</b> La totalidad de la zona	
<b>Superficie</b> 1.962 m <sup>2</sup> .	<b>Tipología edificatoria</b> Edificación abierta, entre medianeras, adosada o aislada		<b>Uso global</b> RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Vivienda unifamiliar (excepto RU-AT) y plurifamiliar	
	<b>COMPATIBLES</b>	Vivienda colectiva, almacenes agrícolas en planta baja, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
<b>Parámetro</b>	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Aprovechamiento	1,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	
Nº máx. viv.	25	-	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Parcela	-	100 m <sup>2</sup>	Ver Art. 122.4
H. Máxima	9,50 m	-	Esta limitación se refiere al uso característico.
Otros parámetros	-	-	Según P.E.R.I.
<b>CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS</b>			
1. Se cederán 800 m <sup>2</sup> de suelo con destino al Sistema General de Espacios Libres Públicos que ampliarán el parque existente.			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1. Las <b>cubiertas</b> serán inclinadas con pendientes inferiores al 46 %, permitiéndose terrazas en un 40 % de su superficie.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
1. Se considerarán de carácter general todas las determinaciones indicadas en esta Ficha. El resto de parámetros y normas que introduzca el PERI se considerarán de desarrollo.			





## **TITULO X. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES. CATEGORÍAS**

#### **ARTÍCULO 167. - Concepto.**

1. Constituyen Suelo No Urbanizable aquellas áreas del término municipal que quepa considerar dentro de los supuestos establecidos en los artículos 45 y 46 de la L.O.T.U.R.
2. Se clasifican como Suelo No Urbanizable Especial:
  - a) Los terrenos sometidos a algún **régimen especial de protección** incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
  - b) Los terrenos **cuyas características geotécnicas o morfológicas** desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
  - c) Los terrenos **sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público** cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.
3. Se clasifican como Suelo No Urbanizable Genérico:
  - a) Los terrenos en los que este Plan General considera que concurren alguno de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior así como por los agrícolas, forestales, ganaderos o con riquezas naturales.
  - b) Los terrenos que este Plan General considera **inadecuadas para el desarrollo urbano**, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística o bien sea por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico.

#### **ARTÍCULO 168. - Núcleo de población.**

1. Se considera núcleo de población, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 52 y 210.2 de la L.O.T.U.R., la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía eléctrica en baja tensión.
2. En el sentido del punto anterior, se considera que se forma núcleo de población cuando concurra, al menos una de las siguientes circunstancias:
  - a) Existencia de otra u otras viviendas unifamiliares a distancia inferior a 150 m (medida entre cerramientos).



- b) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
- I. Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
  - II. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
  - III. Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - IV. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales
  - V. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - VI. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
  - VII. Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o insertaciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Órgano que la otorgó.

#### **ARTÍCULO 169. - Categorías de Suelo No Urbanizable.**

El Suelo No Urbanizable se estructura en la siguiente zonificación según se ha justificado en la Memoria, que se regula en las fichas adjuntas:

1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja -Najerilla (MA-1).
2. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja -Najerilla (MA-1) con protección forestal
3. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja -Najerilla (MA-1) y masas arbóreas
4. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6).
5. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6) con protección forestal



6. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6) con protección a las riberas y cauces.
7. Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal.
8. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Carreteras
9. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a masas arbóreas.
10. Suelo No Urbanizable Genérico inadecuado para el desarrollo urbano.

**A los condicionantes de cada una de ellas se superpondrán los de las afecciones que les correspondan así como su régimen de autorizaciones. Son los siguientes:**

A. Según cada legislación sectorial vigente y las fichas correspondientes:

1. Carreteras
2. Vías Pecuarias
3. Montes de Utilidad Pública
4. Lugares de Interés Histórico y Artístico de La Rioja
5. Afecciones hidrográficas
6. Captaciones de agua

B. Según cada legislación sectorial vigente:

1. Depósitos de agua, depuradoras
2. Cementerio
3. Líneas de alta tensión, centros de transformación
4. Antenas de telecomunicaciones

## ***CAPITULO II. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN***

### **ARTÍCULO 170. - Condiciones generales de uso.**

1. El destino prioritario de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable es, en principio, la utilización racional de los recursos naturales.
2. Se prohíben las actividades que impliquen incremento de la erosión y pérdida de la calidad de los suelos, producción de ruidos o emisiones de gases innecesarios, destrucción arbitraria de masas de vegetación, vertidos sólidos y líquidos que puedan contaminar o degradar suelos o acuíferos, destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno, vertido, abandono de objetos, residuos, escombros u otros desperdicios fuera de los lugares previstos para ello, así como la quema no autorizada de los mismos.
3. Las acciones y actividades humanas no autorizadas o prohibidas que impliquen consecuencias degradantes para el medio natural serán perseguidas administrativamente por el Ayuntamiento de Camprovín.



## **ARTÍCULO 171. - Clasificación y definición de usos.**

1. Este Plan se remite a la clasificación de usos del artículo 48 de la LOTUR. Se adjunta cuadro de usos permitidos, autorizables y prohibidos.
2. Se adopta la definición de los de usos del Anexo IV del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja que se reproduce a continuación:

### **1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS**

#### **1.2 Tala de Conservación**

Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
- c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
- d) Que tenga como fin la regeneración de la vegetación autóctona.

#### **1.2. Tala de Transformación**

Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera, o de una especie por otra (por ejemplo, robles por pinos). No se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

#### **1.3. Cercas o vallados de carácter cinegético**

Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla.

#### **1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario**

Se entiende por tales todas aquellas cercas que tengan como fin la guarda del ganado.

#### **1.5. Desmontes, aterrazamientos, rellenos**

En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 100 m<sup>2</sup> o un volumen de 250 m<sup>3</sup>, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierras cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.

#### **1.6. Captaciones de agua**

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterránea o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

#### **1.7. Obras o instalaciones anejas a la explotación**

Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como almacenes de productos y maquinarias, cuadras, establos, parideras, vaquerías y granja, no incluidos específicamente con otro concepto; casetas para la vigilancia del bosque; "casillas".



**1.8. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación**

Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos agrarios, tales como bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen, o en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas.

**1.9. Instalación o Construcción de Invernaderos**

Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo cubierto de cultivos forzados.

**1.10. Grandes instalaciones pecuarias**

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación o semiestabulación o de sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 200 cerdas ó 400 cerdos, 1.000 cabezas de caprino u ovino; o 700 conejas o 12.000 aves. Si la capacidad es menor, se consideraran instalaciones anejas a la explotación agraria.

**1.11. Piscifactorias**

Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

**1.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria**

Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirle.

**1.13. Vertederos de residuos**

Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos o inorgánicos; sólidos o líquidos) de una determinada explotación agraria o de las primeras transformaciones que en la misma se desarrollen.

**1.14. Construcciones fijas para la caza**

Se refiere a cualquier tipo de construcción de obra de fabrica destinada a la guarida y espera de cazadores.

**2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS****2.1. Extracción de arenas o áridos**

Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

**2.2. Extracciones mineras a cielo abierto**

Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales o rocas industriales.

**2.3. Extracciones mineras subterráneas**

Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

**2.4. Instalaciones anejas a la explotación**

Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

**2.5. Infraestructuras de Servicio**

Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.



## 2.6. Vertidos de residuos

Usos o actuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

## 3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES

### 3.1. Industrias incompatibles en el medio urbano.

*Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano, o que por razones de producción (movimientos de vehículos pesados), espacio (secado del producto, acopios), reúnan unas condiciones de necesidades de espacio que hagan inviable su ubicación en un polígono industrial.\*\**

### 3.2. Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios.

Comprende todas las industrias destinadas a la primera transformación de productos agrarios, su almacenamiento y manipulación, vinculados al aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno.

### 3.3. Infraestructura de servicios,

Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

### 3.4. Vertidos de residuos.

Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

### 3.5. Otras construcciones o edificaciones industriales.

### 3.6. Instalación de depósitos enterrados

*Se refiere a la instalación de depósitos enterrados para almacenaje de combustibles o carburantes líquidos.\*\**

## 4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO

### 4.1. Adecuaciones naturalistas

Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Se incluye dentro de esta categoría los refugios de montaña, siempre y cuando no cuenten con abastecimiento de agua y energía ni superen los treinta metros cuadrados construidos.

### 4.2. Adecuaciones recreativas

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, instalaciones no permanentes de restauración, casetas con servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

### 4.3. Parque Rural

Conjunto integrado de obras e instalaciones no mecánicas en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de juegos al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

### 4.4. Instalaciones deportivas en el medio rural

Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica reglamentaria de determinados deportes (p.e. polideportivos cubiertos, campos de golf, etc.). Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores. Se incluyen las instalaciones para la práctica del esquí siempre que supongan la creación de pistas permanentes o/y la construcción de remontes y cualquier clase de edificación. Se incluyen asimismo las piscinas aunque no tengan características reglamentarias.

### 4.5. Parque de atracciones

Conjunto integrado de gran extensión superficial, formado por instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos, y con una proporción mayoritaria de elementos mecánicos o acuáticos.

### 4.6. Albergues de carácter social

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.



#### **4.7. Campamentos de turismo**

Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

#### **4.8. Instalaciones permanentes de restauración**

En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares'

#### **4.9. Instalaciones hoteleras**

Las propias para dar alojamientos, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

#### **4.10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes**

Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueren necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

### **5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES**

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales (5.3.), centros de enseñanza ligados a actividades agrarias o al contacto con el medio natural y centros culturales (5.2.) y edificios vinculados a la defensa nacional (5.1) y Se incluyen asimismo los cementerios (5.4.). Las ermitas se consideran incluidas en el concepto de centros culturales ligados al contacto con el medio rural.

Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

La adaptación de construcciones existentes a estos usos se considerara, a los efectos de este Plan Especial, como nueva construcción, salvo en el caso de centros de enseñanza y culturales, que a estos efectos se considerarán análogos a los usos turístico-recreativos.

### **6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL**

#### **6.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública**

De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario que normalmente no precisan cimentación en masa y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a que se encuentra ligado.

#### **6.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública**

De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

#### **6.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera**

Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV (Inspección Técnica de Vehículos), y los puntos de socorro en el caso de las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas.



#### **6.4. Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones**

Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas emisoras, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc. que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

#### **6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses**

Se incluyen en el concepto de infraestructura energética las centrales de producción, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas. En el concepto de nuevos embalses no se hace distinción de tamaños o tipos. Aquellos que por su entidad la Comisión de Urbanismo lo estime conveniente, no se exigirá Estudio de Impacto Ambiental.

#### **6.6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua**

Comprende esta categoría todas las infraestructuras e instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como depósitos, tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

#### **6.7. Viario de carácter general**

Se entiende como tal todas aquellas vías de nueva construcción que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general. No se incluyen bajo este concepto las actuaciones de mejora de la red existente.

#### **6.8. Obras de protección hidrológica**

Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de sotos y riberas, construcción de pequeños azudes, etc.).

#### **6.9. Helipuertos**

Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros.

#### **6.10. Aeropuertos**

Instalaciones cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

#### **6.11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas**

Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. Asimismo se incluyen en esta categoría los depósitos de chatarra, cementerios de automóviles y escombreras resultantes de la obra pública.

### **7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS**

#### **7.1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios**

Se entiende como tal la edificación residencial aislada de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. También se incluyen las edificaciones imprescindibles para la actividad de los guardabosques.

#### **7.2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales**

Se entiende como tal la edificación residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.



### **7.3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural**

Incluye las edificaciones residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares, parques rurales, instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, albergues sociales o campamentos de turismo.

### **7.4. Vivienda familiar autónoma**

Edificación aislada residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante. Se incluye en este concepto la nueva construcción de viviendas familiares aisladas con fines de residencia principal y uso permanente, no incluidas en los anteriores conceptos 7.1-2-3.

## **8. OTRAS INSTALACIONES**

### **8.1. Soportes de publicidad exterior**

Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

### **8.2. Imágenes y símbolos**

Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

Se adjunta cuadro de usos permitidos, autorizables y prohibidos.





## ***CUADRO DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE***



onas en suelo no urbanizable

Usos	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL									SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
	Protección a los grandes espacios de montaña subatlántica oja-najerilla (ma-1)	Protección a los grandes espacios de montaña atlántica oja-najerilla (ma-1) + prof. Forestal	Protección a los grandes espacios de montaña subatlántica oja-najerilla (ma-1) y masas arbóreas	Protección a los grandes espacios de huertas tradicionales del najerilla (ht-6)	Protección a los grandes espacios de huertas tradicionales del najerilla (ht-6)+ prof. Forestal	Protección a los grandes espacios de huertas tradicionales del najerilla (ht-6)+ prof. Riberas y cauces	Protección forestal	Protección a las carreteras	Protección masas arbóreas	Inadecuado para el desarrollo urbano	
1. Actuaciones relacionadas con explotación de los recursos vivos											
1.1. Tala de árboles (conservación)	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Permitido	Autorizable	
1.2. Tala de árboles (transformación de uso)	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Permitido	Autorizable	
1.3. Cercas o vallados de carácter cinegético	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Permitido	Autorizable	
1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	
1.5. Desmontes, aterrazamientos, rellenos	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Permitido	Autorizable	
1.6. Obras de captación de agua	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Permitido	Autorizable	
1.7. Obras e instalaciones anejas a la explotación	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Permitido	Autorizable	
1.8. Instalaciones primera transformación de productos de la explotación	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
1.9. Instalación o construcción de invernaderos	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Permitido	Permitido	
1.10. Grandes instalaciones pecuarias	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
1.11. Construcción piscifactorías	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Permitido	Autorizable	
1.12. Infraestructuras de servicio a la explotación agraria	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Autorizable	
1.13. Vertedero de residuos	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
1.14. Construcciones fijas para la caza	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
2. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros											
2.1. Extracción arenas y áridos	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
2.2. Extracciones mineras a cielo abierto	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
2.3. Extracciones mineras subterráneas	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
2.4. Instalaciones anejas a la explotación	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
2.5. Infraestructuras de servicio	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
2.6. Vertidos de residuos	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
3. Construcciones y edificaciones industriales											
3.1. Industrias incompatibles en el medio urbano	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
3.2. Instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
3.3. Infraestructuras de servicio	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
3.4. Vertidos de residuos	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
3.5. Otras construcciones o edificaciones industriales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
3.6. Instalación de depósitos enterrados	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
4. Actuaciones de carácter turístico - recreativas											
4.1. Adecuaciones naturalísticas	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	
4.2. Adecuaciones recreativas	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	
4.3. Parque natural	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
4.4. Instalaciones deportivas en el medio rural	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
4.5. Parque de atracciones	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
4.6. Abarques de carácter social	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Autorizable	Autorizable	
4.7. Campamentos de turismo	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
4.8. Instalaciones permanentes de restauración	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
4.9. Construcción de instalación hotelera	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
4.10. Usos turístico-recreativos en edificación existente	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	
5. Construcciones y edificaciones públicas singulares											
5.1. Construcción o edificación vinculada a defensa nacional	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
5.2. Centros sanitarios especiales	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
5.3. Centros culturales y de enseñanza ligados al medio	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Autorizable	Autorizable	
5.4. Cementerios	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
6. Actuaciones de carácter infraestructural											
6.1. Instalaciones provisionales ejecución de obra pública	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Permitido	
6.2. Instalaciones entretenimiento obra pública	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Autorizable	
6.3. Instalaciones servicio de la carretera	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	
6.4. Instalaciones vinculadas sistema general comunicaciones	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	
6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Autorizable	
6.6. Instalaciones o construcciones sistema general abastecimiento o saneamiento	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	
6.7. Vialio de carácter general	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	
6.8. Obras protección hidrológica	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	
6.9. Helipuertos	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Autorizable	
6.10. Aeropuertos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
6.11. Vertedero residuos sólidos e instalaciones anejas	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
7. Construcciones residenciales aisladas											
7.1. Vivienda ligada a explotación recursos agrarios	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
7.2. Vivienda ligada entretenimiento obra pública y las infraestructuras turísticas	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
7.3. Vivienda guardería complejo medio rural	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Autorizable	Autorizable	
7.4. Edificación aislada vivienda autónoma	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
8. Otras instalaciones											
8.1. Soporte de publicidad exterior	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	
8.2. Imágenes o símbolos conmemorativos	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable	



**ARTÍCULO 172. - Condiciones generales de edificación.**

1. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales para cada uso. Las viviendas unifamiliares autónomas, cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la L.O.T.U.R.
2. Se cumplirán las condiciones generales para la edificación contenidas en el Título VIII de esta normativa.
3. Los elementos o edificios catalogados situados en Suelo No Urbanizable, estarán a lo dispuesto en el Catálogo.
4. No se admitirán en el Suelo No Urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas. Se recomienda en cualquier caso el empleo de materiales y tipos basados en los tradicionales de la zona para el medio rural. Especialmente se prohíben las medianeras ciegas, los edificios con división horizontal de la propiedad y los bajos comerciales.
5. Los edificios en Suelo No Urbanizable deberán integrarse en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc. adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un análisis específico, que a través de fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, perspectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio - paisaje. Se justificará expresamente en la Memoria de los Proyectos.
6. Al no existir rasantes oficiales en esta clase de suelo, se considerará el plano rasante transversal medio con criterio de adaptación a las cotas naturales del terreno, no permitiéndose alteraciones injustificadas de las mismas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.
7. Instalaciones: no se prestarán servicios desde las redes municipales a esta clase de suelo, por lo que se exigirá la solución autónoma debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones en función de la actividad que alberguen los edificios, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

**ARTICULO 173. - Edificación dispersa. Edificios fuera de ordenación.**

1. La existencia de viviendas, corrales y pajares dispersos por el territorio, que no se encuentren en Espacio de Catálogo del P.E.P.M.A.N.R, con un interés tipológico e histórico aunque no estén incluidos en el Catálogo, se podrán mantener, consolidar y reutilizar, manteniendo las características tipológicas y constructivas. Podrán cambiar de uso siempre que esté autorizado en la zona aunque no se cumplan los parámetros edificatorios.
2. Las edificaciones de carácter agropecuario o industrial que, por la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de **Fuera de Ordenación** previsto en el artículo 101 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, podrán efectuar obras de consolidación y mejora, así como de ampliación, hasta un 25% de su edificabilidad actual, dentro de los tres años siguientes a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de esta normativa.
3. Para ello, es preceptivo acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en tal legislación para la legalización de dichas obras.



### ***CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN***

#### **ARTÍCULO 174. - Condiciones generales de autorización.**

Sin perjuicio de los informes preceptivos, vinculantes o no, establecidos en el articulado de este Título, las condiciones generales de autorización se regulan por lo establecido en los artículos 51 a 53 de la L.O.T.U.R.

### ***CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO EN SUELO NO URBANIZABLE***

#### **ARTICULO 175. – Protección del dominio público hidráulico.**

1. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:
  - a) Las actuaciones que se realicen sobre el dominio público hidráulico y la zona de policía de cauces públicos naturales deberán obtener la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.
  - b) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán obtener la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.
  - c) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos, deberán obtener la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca
2. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce, al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

#### **ARTICULO 176. - Protección de aguas subterráneas. Fosas sépticas, cementerios y vertederos.**

1. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
2. Para su autorización, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y Decreto 55/2001, de desarrollo parcial.
3. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas, o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la presentación, con la solicitud de licencia urbanística, de los estudios hidrológicos necesarios para garantizar tales extremos.
4. Para la obtención de autorización de construcción de cementerios o ubicación de vertederos de residuos, es requisito imprescindible justificar, mediante los estudios oportunos de Evaluación del Impacto Ambiental, que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.
5. Se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 1481/2002, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.



**ARTICULO 177. - Vertidos a cauces. Directos e indirectos.**

1. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social), se prohíbe el vertido, directo o indirecto, en cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.
2. Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
3. Las actuaciones que requieran el vertido directo o indirecto de residuales a cauce deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.
4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2000 de Saneamiento y Depuración de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001 de 21 de diciembre.

**ARTICULO 178. - Normas para la concesión de licencia urbanística en actividades que ocasionen vertidos a cauces.**

1. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento adecuado, para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vayan destinadas.
2. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social), el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
3. En el caso de que sea preceptivo, la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental, Autorización Ambiental Integrada o Licencia Ambiental, será requisito previo indispensable para el otorgamiento de las licencias o autorizaciones que el proyecto o actividad precisen para su ejecución o puesta en marcha. Las licencias o autorizaciones deberán recoger, expresamente, las condiciones o medidas que pudiera imponer la resolución citada.
4. Los vertidos industriales a las redes generales de saneamiento serán autorizados cuando sean asimilables a los de naturaleza urbana, en lo referido a su carga contaminante.
5. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señalan las disposiciones vigentes en la materia (Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio(modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social), Ley 5/2000 de Saneamiento y Depuración de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001 de 21 de diciembre).

***CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DE RECURSOS. VERTEDEROS***

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

#### **ARTICULO 179. - Vertederos de residuos. Prohibiciones.**

Se prohíbe el vertido incontrolado de cualquier tipo de residuos.

#### **ARTICULO 180. - Condiciones para la instalación de vertederos de residuos.**

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos urbanos, agrarios, mineros o industriales, estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando cuenten con autorización previa del organismo sectorial competente, y se justifique debidamente el emplazamiento mediante la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, exigida por el P.E.P.M.A.N.R.
2. La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la C.O.T.U.R.
3. La instalación de los vertederos y centros de gestión de residuos requerirán la obtención de Autorización Ambiental Integrada, Declaración de Impacto Ambiental o Licencia Ambiental, dependiendo de sus características.
4. Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en el REAL DECRETO 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

#### **ARTICULO 181. - Vertidos Industriales.**

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

#### **ARTICULO 182. - Normativa de aplicación.**

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 20/86, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos.
- R.D. 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86
- R.D. 952/97, de 20 de junio, por el que se modifica la Ley 20/86
- Ley 10/98, de 21 de abril, de residuos, y en el Decreto 46/1994, de 28 de julio.
- Ley de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, de la Comunidad Autónoma de La Rioja, modificada por D. 46/94, de 28 de julio.
- R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- R. D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.







## ***FICHAS DE ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE***





<b>1. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LOS GRANDES ESPACIOS DE MONTAÑA SUBATLÁNTICA OJA - NAJERILLA (MA-1)</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Espacio situado al Sudeste del término municipal, catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de un espacio de montaña de dominio atlántico de gran diversidad ambiental y cuyo conjunto posee un elevado valor ecológico en el ámbito regional con importantes masas forestales entre las que destacan los hayedos y robledales. La problemática dentro de este espacio incluye, junto a los problemas normales de la erosión, la presión extractiva sobre los recursos forestales de los bosques autóctonos, afectando de forma especialmente negativa a los hayedos que ven dificultada su regeneración.</p> <p>Los objetivos son su protección contra procesos degradantes e impactos negativos y la conservación y mejora de los espacios naturales.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Los permitidos según el P.E.P.M.A.N.R. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
1. Según artículo 172 de esta Normativa		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>1. Normativa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.)</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> </ul>		



<b>2. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LOS GRANDES ESPACIOS DE MONTAÑA SUBATLÁNTICA OJA - NAJERILLA (MA-1) CON PROTECCIÓN FORESTAL</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Abarca las masas forestales declaradas Montes de Utilidad Pública, incluidas en el Espacio de Catálogo del P.E.P.M.A.N.R., que reúnen características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, o bien presentan riesgos de degradación. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja. Se destinará a uso forestal, en cumplimiento del mismo artículo, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.</p> <p>Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
1. Según artículo 172 de esta Normativa		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>1. Normativa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.)</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> <li>• Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Decreto 114/2003, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes</li> </ul>		



<b>3. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LOS GRANDES ESPACIOS DE MONTAÑA SUBATLÁNTICA OJA - NAJERILLA (MA-1) Y MASAS ARBÓREAS</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Abarca las masas forestales no declaradas Montes de Utilidad Pública, incluidas en el Espacio de Catálogo del P.E.P.M.A.N.R., que reúnen características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, o bien presentan riesgos de degradación. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador. Se destinará a uso forestal, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.</p> <p>Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
1. Según artículo 172 de esta Normativa		
<b>OBSERVACIONES</b>		
1. Normativa <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.)</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> <li>• Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Decreto 114/2003, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes</li> </ul>		



<b>4. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LAS HUERTAS TRADICIONALES DEL NAJERILLA (HT-6)</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Espacio situado al Oeste del término municipal, catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de terrenos aluviales de alto valor agrícola dedicados a cultivos intensivos con aprovechamiento de hortalizas y frutales junto a importantes choperas de repoblación y algunos restos de vegetación de ribera que bordean el río Najerilla.</p> <p>La problemática de este espacio, al igual que sucede en otras huertas riojanas, tiene que ver con la incipiente edificación incontrolada de segundas residencias en zonas de alto valor agrícola (fenómeno que no se produce en Camprován). A este problema se suma el de los vertidos escasamente depurados de algunas industrias.</p> <p>Los objetivos son su protección contra procesos degradantes e impactos negativos y la conservación y mejora de los espacios naturales.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Los permitidos según el P.E.P.M.A.N.R. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
<p>1. Según artículo 172 de esta Normativa</p>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>1. Normativa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.)</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> </ul>		



### **5. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LAS HUERTAS TRADICIONALES DEL NAJERILLA (HT-6) CON PROTECCIÓN FORESTAL**

#### **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS**

Se corresponde con las riberas naturales situadas a lo largo del Najerilla a su paso por Camprovín, incluidas en el espacio catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de un espacio con características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, comprende Montes de Utilidad Pública y presenta riesgos de degradación.

Los objetivos son la protección de los espacios forestales y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, etc); la protección de los cauces y las riberas como corredores biológicos de gran valor ecológico, el fomento del uso recreativo de dichos corredores para su utilización como senderos e itinerarios verdes de uso peatonal y ciclista y la disminución de riesgos catastróficos evitando las construcciones en zonas con elevado riesgo de inundabilidad y no aptas para la urbanización.

Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja. Se destinará a uso forestal, en cumplimiento del mismo artículo, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso. Asimismo se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO

#### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS**

1. Según artículo 172 de esta Normativa

#### **OBSERVACIONES**

1. Normativa

- Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.)
- Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.
- Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.
- Decreto 114/2003, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.
- Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

6. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LAS HUERTAS TRADICIONALES DEL NAJERILLA (HT-6) CON PROTECCIÓN A LAS RIBERAS Y CAUCES		
DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS		
<p>Se corresponde con las riberas naturales situadas a lo largo del Najerilla a su paso por Camprovín, incluidas en el espacio catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de un espacio con características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, comprende zonas arboladas de ribera que no son Montes de Utilidad pública y presenta riesgos de degradación.</p> <p>Los objetivos son la protección de los espacios forestales y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, etc); la protección de los cauces y las riberas como corredores biológicos de gran valor ecológico, el fomento del uso recreativo de dichos corredores para su utilización como senderos e itinerarios verdes de uso peatonal y ciclista y la disminución de riesgos catastróficos evitando las construcciones en zonas con elevado riesgo de inundabilidad y no aptas para la urbanización. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador. Se destinará a uso forestal, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso. Asimismo se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas.</p>		
RÉGIMEN DE USOS	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
1. Según artículo 172 de esta Normativa		
OBSERVACIONES		
<p>1. Normativa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.)</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> <li>• Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Decreto 114/2003, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes</li> </ul>		



**7. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN FORESTAL****DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS**

Abarca las masas forestales declaradas Montes de Utilidad Pública, pero que reúnen características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, o bien presentan riesgos de degradación. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja. Se destinará a uso forestal, en cumplimiento del mismo artículo, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.

Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.

<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS**

- Según artículo 172 de esta Normativa
- Cualquier actuación para la que se solicite autorización en esta categoría de suelo precisará informe previo y vinculante del órgano medioambiental del Gobierno de La Rioja, sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad.

**OBSERVACIONES**

- Normativa:
  - Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.
  - Decreto 114/2003, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.
  - Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
  - Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.



<b>8. S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN A LAS CARRETERAS</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Zona de <b>dominio público</b> de las carreteras de la red autonómica que atraviesan el Suelo No Urbanizable del término municipal de Camprovín. Constan grafiadas en planos de Clasificación de Suelo y están constituidas por las siguientes carreteras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LR-113 (Red Regional Básica) del límite de la provincia de Burgos a la N-232 por Cenicero</li> <li>• LR-431 (Red Local), de la LR-113 a Camprovín.</li> <li>• LR-205 (Red Comarcal) de la LR-113 a Berceo por Badarán</li> </ul>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Ninguno
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Según artículo 172 de esta Normativa</li> <li>2. Cualquier actuación externa al suelo urbano que se localice en las zonas de dominio público, de la carretera precisará informe previo y vinculante del Organismo rector de la carretera.</li> <li>3. Cualquier acceso rodado a la carretera deberá ser específicamente autorizado.</li> <li>4. Queda prohibida la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, incluyendo zonas urbanas, a excepción de los carteles informativos previamente autorizados por el titular de la vía. Se exceptúan de esta norma las travesías.</li> </ol>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Normativa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 25/1988, de 29 de julio, de CARRETERAS</li> <li>• Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS</li> <li>• Ley 2/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja</li> </ul> </li> </ol>		



<b>9. S.N.U. GENÉRICO DE PROTECCIÓN A MASAS ARBÓREAS</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Abarca las masas forestales no declaradas Montes de Utilidad Pública, pero que reúnen características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, o bien presentan riesgos de degradación. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador. Se destinará a uso forestal, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.</p> <p>Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
<p>1. Según artículo 172 de esta Normativa</p> <p>2. Cualquier actuación para la que se solicite autorización en esta categoría de suelo precisará informe previo y vinculante del órgano medioambiental del Gobierno de La Rioja, sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad.</p>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>1. Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Decreto 114/2003, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> </ul>		



<b>10. S.N.U. GENÉRICO INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
Se clasifica así al considerarlo inadecuado para el desarrollo urbano, en las circunstancias actuales, por el principio de utilización racional de los recursos naturales y de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial y urbanístico establecidos por el Plan General. Todo ello, sin perjuicio de que pueda cambiar su consideración en función de futuros desarrollos de Camprovín.		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
1. Según artículo 172 de esta Normativa		
<b>OBSERVACIONES</b>		



## ***FICHAS DE AFECCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE***





### 1. AFECCIONES A LAS CARRETERAS

#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

Zona de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras de la red autonómica que atraviesan el Suelo No Urbanizable del término municipal de Camprovín. Constan grafiadas en planos de afecciones y están constituidas por las protecciones a las siguientes carreteras:

- LR-113 (Red Regional Básica) del límite de la provincia de Burgos a la N-232 por Cenicero
- LR-431 (Red Local), de la LR-113 a Camprovín.
- LR-205 (Red Comarcal) de la LR-113 a Berceo por Badarán

Las zonas de servidumbre y afección se establecen de acuerdo con el gráfico adjunto.

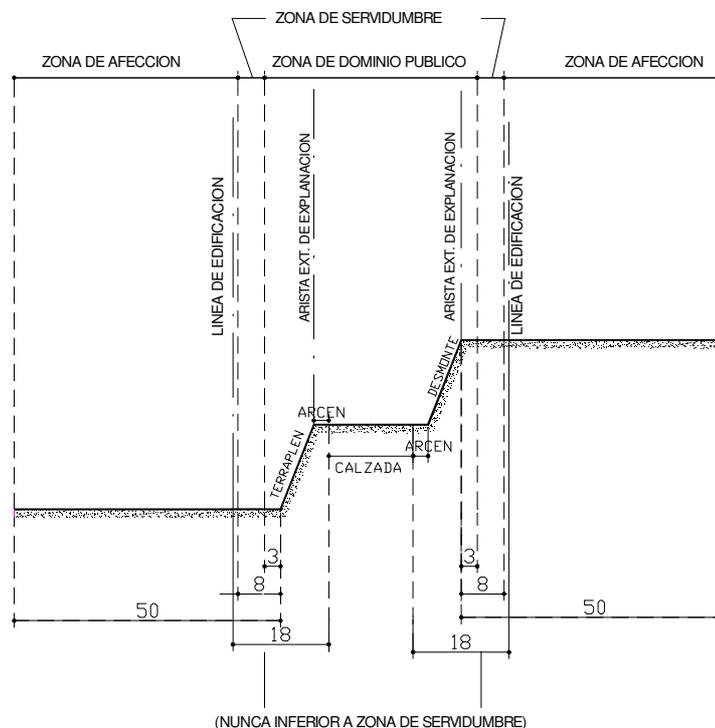
#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. A ambos lados de estas carreteras se establece la línea límite de edificación, medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
2. Cualquier actuación externa al suelo urbano que se localice en las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera precisará informe previo y vinculante del Organismo rector de la carretera.
3. Cualquier acceso rodado a la carretera deberá ser específicamente autorizado.
4. Queda prohibida la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, incluyendo zonas urbanas, a excepción de los carteles informativos previamente autorizados por el titular de la vía. Se exceptúan de esta norma las travesías.
5. Aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, estarán a lo dispuesto en la correspondiente legislación de carreteras
6. Las edificaciones autorizadas se registrarán por el artículo 172 de esta Normativa

#### OBSERVACIONES

1. Normativa:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de CARRETERAS
  - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS
  - Ley 2/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja
2. Se adjunta a continuación esquemas de afecciones. Ley 2/1991, de 7 de marzo, de Carreteras



<b>2. AFECCIONES DE LAS VIAS PECUARIAS</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y su protección y gestión corresponde a la Consejería de Turismo y Medio Ambiente como su órgano competente <b>que resolverá de forma vinculante sobre la autorización de usos.</b></p> <p>El término municipal de Camprovín es recorrido por las vías pecuarias que se recogen en el plano de clasificación del suelo y que se relacionan, con el señalamiento de sus anchos, a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pequeño tramo de la <b>Vereda de la Callejuela</b>, que atraviesa el término municipal por el Noroeste. Es una red comarcal, de 20 m. de anchura.</li> <li>- La <b>Vereda de los Serranos</b>, que atraviesa el municipio por el Noreste. Es igualmente una red de tipo comarcal y 20 m. de anchura.</li> </ul> <p>Los objetivos son su conservación y el fomento de su uso recreativo.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Los derivados del tránsito ganadero y rural, paseo, senderismo, cabalgada, y tránsito con vehículos no motorizados. Ver cuadro de usos.
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	NINGUNO
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	<p>Los relacionados con el aprovechamiento de los recursos naturales biológicos (bosques, frutos, etc) no asociados a la ganadería directamente.</p> <p>El cruce puntual de infraestructuras lineales como conducciones de telecomunicaciones, de transporte energético, de abastecimiento de aguas o saneamiento, etc. El de viario de carácter general con resolución previa de la continuidad de la vía cuando supongan una barrera al tránsito. Las infraestructuras subterráneas cuyo trazado coincida con el de las vías pecuarias, siempre que quede restaurado el terreno no impidiendo el tránsito de ganados.</p> <p>En el caso de actuaciones de carácter infraestructural superficiales o aéreas cuyo trazado coincida con el de las vías pecuarias (telecomunicaciones, energéticas, abastecimiento, saneamiento, viario general, etc.), será necesario demostrar que no existe otra alternativa y su utilidad pública. Como consecuencia de ello se procederá a la correspondiente modificación del trazado de la vía que mantenga su continuidad. Ver cuadro de usos.</p>
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
<p>1. Según artículo 172 de esta Normativa en los que sea de aplicación para los usos permitidos y autorizables.</p> <p>2. En la delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable que afecten a una vía pecuaria, se podrá permitir dicha delimitación y desarrollo del Sector mediante el correspondiente Plan Parcial de acuerdo con las siguientes condiciones:</p> <p>a) Se deberán calificar como zonas verdes de forma que se permita su uso como vías verdes por parte de peatones y ciclistas y de acuerdo con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No podrá ser usada por vehículos</li> <li>• Su anchura mínima, en el caso de no estar deslindada, será de 6 metros.</li> </ul> <p>b) En el supuesto de que sea necesaria su urbanización por pasar a formar parte de los viales de comunicación se deberá recomponer de forma más o menos aproximada, y a través de la correspondiente modificación del trazado, una nueva vía pecuaria sin urbanizar y que permita asegurar su continuidad.</p>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>1. Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias</li> <li>• Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> </ul>		



<b>3. AFECCIÓN DE LOS MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Abarca los montes de Utilidad Pública de titularidad pública (Ayuntamiento, Comunidad Autónoma y Estado), que han sido declarados como tales por reunir características relevantes en cuanto al interés general, bien por sus valores ecológicos o sociales, o bien porque presenten riesgos de degradación. Son áreas que deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja. Se destinará a uso forestal, en cumplimiento del mismo artículo, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.</p> <p>Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Según cuadro de usos de cada zona en que se incluyan
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Los autorizables dentro de las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos. Ver cuadro de usos de cada zona en que se incluyan
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Los autorizables excepto los que lo sean por el Ayuntamiento. Ver cuadro de usos de cada zona en que se incluyan
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
<p>1. Según artículo 172 de esta Normativa</p> <p>2. Cualquier actuación para la que se solicite autorización en esta categoría de suelo precisará informe previo y vinculante del órgano medioambiental del Gobierno de La Rioja, sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad.</p>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>1. Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Decreto 114/2003, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.</li> <li>• Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes</li> <li>• Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.</li> </ul>		



<b>4. AFECCIONES A LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO – ARTÍSTICO DE LA RIOJA.</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Son yacimientos arqueológicos, edificios protegidos y sus entornos que se enumeran y describen en el Catálogo. Todos ellos delimitados en planos. Se delimitan con el objetivo de evitar actuaciones y usos que favorezcan su pérdida o cualquier proceso de degradación y deterioro o supongan una agresión visual. Asimismo, se pretende posibilitar usos turísticos y culturales en torno a ellos.</p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Los agrícolas y forestales que no impliquen construcción alguna
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Ninguno
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Cualquier uso con informe favorable y vinculante del Órgano Tutelar Competente
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
<p>1. Según artículo 172 de esta Normativa y Catálogo de Patrimonio Cultural Municipal. 2. Cualquier actuación para la que se solicite autorización en esta categoría de suelo precisará la de la Consejería competente en materia de cultura. Se estará a lo dispuesto en el Ley 7/2004.</p>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>1. Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.</li> <li>• Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español</li> </ul>		



### 5. AFECCIONES HIDROGRÁFICAS

#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

Se corresponde con las riberas naturales situadas a lo largo de la red fluvial de Camprovín. Abarca las siguientes zonas:

- Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas del río Najerilla, así como los principales cauces que a él desaguan. En el caso de que el cauce público no esté deslindado se estimará dicha zona atendiendo a los estudios de inundabilidad existentes y a la existencia de vegetación ripícola (graveras, praderas, matorrales y bosques de ribera, choperas).
- Zona de Policía de los mismos cauces

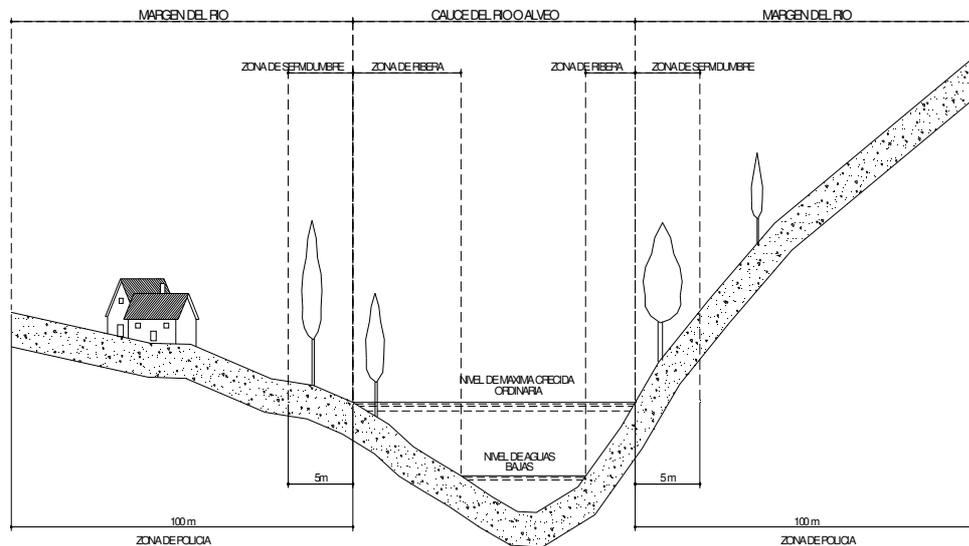
El objetivo es la protección de los cauces y las riberas y la disminución de riesgos catastróficos evitando las construcciones en zonas con elevado riesgo de inundabilidad y no aptas para la urbanización.

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Según artículo 172 de esta Normativa
2. En todo el ámbito señalado y para la realización de cualquier actividad, construcción, uso o instalación será precisa autorización previa y vinculante de la Confederación Hidrográfica del Ebro sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad. La solicitud de autorización irá acompañada de la documentación de impactos y análisis ambientales y riesgos que sea precisa según la legislación ambiental, de aguas y lo señalado en el presente planeamiento.
3. Las instalaciones o edificaciones existentes, realizadas de conformidad con el planeamiento municipal, que resulten contrarias a lo establecido en esta ficha, devendrán en situación de fuera de ordenación a la aprobación definitiva del presente Planeamiento, con el régimen que para estas edificaciones se señala en la presente Normativa.
4. En las zonas inundables se prohíbe cualquier uso edificatorio.

#### OBSERVACIONES

1. Normativa.
  - Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio
  - Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003)
  - R.D. 1138/1.990, de 14 de septiembre (B.O.E. 20/9/90) y la corrección de errores publicada en el B.O.E. de 24/11/90.
  - Ley 5/2.000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de la Rioja y Decreto 55/2001, de desarrollo parcial de 21 de diciembre.
  - Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.
2. Se adjunta a continuación esquema de "servidumbres hidrográficas".



<b>6. AFECCIÓN DE CAPTACIONES DE AGUA POTABLE</b>		
<b>DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS</b>		
<p>Se señala una banda de protección de 50 m de radio con objeto de preservar la calidad y suficiencia de las aguas, limitando la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos agrarios que no supongan contaminación de acuíferos subterráneos.</p> <p><b>Será de aplicación lo dispuesto en el R.D. 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano(B.O.E. 45, de 21.02.2003)</b></p>		
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	Los derivados del uso agrícola o forestal que no impliquen instalación alguna, y no contaminen los acuíferos subterráneos.
	<b>AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO</b>	Ninguno
	<b>AUTORIZABLES POR LA C.O.T.U.R.</b>	Ninguno
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS</b>		
1. Según artículo 172 de esta Normativa		
<b>OBSERVACIONES</b>		



## **TITULO XI. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

#### **ARTÍCULO 183. - Suelo Urbanizable Delimitado.**

1. Es aquel que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo y aquel que se pueda delimitar en ejecución de este planeamiento a partir del Suelo Urbanizable No Delimitado.
2. No se delimitan los Sectores de Suelo Urbanizable en este Plan General.
3. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, no se admitirá la realización en el mismo de usos y obras provisionales conforme a lo establecido en el artículo 13.3 de la Ley 8/2007 de Suelo y en el 56 de la L.O.T.U.R.

#### **ARTÍCULO 184. - Sectores.**

1. Es la unidad básica de planeamiento de Suelo Urbanizable Delimitado. Cada Sector delimitado será objeto de desarrollo mediante Plan Parcial. Un Plan Parcial puede abarcar uno o varios Sectores. En cada Sector debe producirse el reparto de cargas y beneficios para lo cual, los Planes Parciales delimitarán una o varias Unidades de Ejecución, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Cada Unidad de Ejecución deberá contener terreno perteneciente al mismo Sector.

#### **ARTÍCULO 185. - Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares**

1. Cada propietario de terreno clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado tiene derecho al 95% del aprovechamiento medio del sector en el que su suelo esté incluido. En dicho cómputo, que se realizará conforme lo dispuesto en el artículo 127 de la L.O.T.U.R., habrá de tenerse en cuenta la porción de Sistema General de Espacios Libres incluida o adscrita a cada Sector a efectos de su obtención por el Ayuntamiento.
2. El porcentaje restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento y se localizará preferentemente de forma que sea agrupable el de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible.
3. Si en el mismo Sector se delimita más de una Unidad de Ejecución, en el desarrollo de cada una de ellas el Ayuntamiento habrá de percibir gratuitamente el 5% de aprovechamiento medio del Sector referido a la superficie de la Unidad de Ejecución (incluidos los Sistemas Generales adscritos) y ya urbanizado.

#### **ARTÍCULO 186. - Módulos de reserva.**



Los Planes Parciales respetarán los Módulos de Reserva mínimos establecidos en el artículo 60 de la L.O.T.U.R., y respetarán las determinaciones que señale el Reglamento que la desarrolle.

#### **ARTÍCULO 187. - Planes Parciales de Iniciativa Particular.**

1. Los Planes Parciales de iniciativa particular habrán de contener, además de las determinaciones y documentación, exigidos para los de iniciativa municipal, la documentación señalada en el artículo 95 de la L.O.T.U.R.
2. Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, los servicios técnicos examinarán el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley y por este Plan General, debiendo ser rechazado en caso contrario para su modificación, antes de ser sometido a trámite, salvo que se trate de actos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.
3. Cumplido el trámite de información pública, el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional, pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.
4. Será necesario aportar la lista completa de propietarios del Plan Parcial y sus direcciones con la precisión necesaria para que puedan ser notificados. La comprobación de errores en la lista podrá determinar la suspensión en la tramitación del Plan Parcial.

## ***CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO***

#### **ARTICULO 188. - Suelo Urbanizable No Delimitado**

En el presente Plan General se clasifican como Suelo Urbanizable No Delimitado los terrenos que no reciben la clasificación de Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Se considerarán de carácter general todas las determinaciones incluidas en este capítulo. El resto de parámetros y normas que se introduzcan en el Plan Parcial, se considerarán de desarrollo.

#### **ARTICULO 189. - Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado**

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya delimitado mediante modificación del plan general o no se haya aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial en los términos del artículo 76, se aplicará el régimen establecido (usos permitidos, autorizables y prohibidos, requisitos para la concesión de licencias, tramitación de licencias, etc en este Plan para **el Suelo No Urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**.

#### **ARTÍCULO 190. - Criterios y requisitos generales para la delimitación de Sectores y su desarrollo a través de Planes Parciales.**

##### **Calificación**

Se podrán delimitar Sectores que se calificarán como residenciales, industriales, terciarios o de equipamientos.

##### **Magnitud y condiciones territoriales**

1. En general no se podrán delimitar Sectores cuyo tamaño implique una rentabilidad que no sea suficiente para asumir todas las cesiones y las cargas derivadas de la urbanización.
2. La delimitación de un Sector en Suelo Urbanizable No Delimitado debe establecerse atendiendo a criterios urbanísticos, de modo que el Sector constituya una unidad geográfica y urbanística que



permita una integración adecuada en el territorio, dentro de la estructura urbanística general del Plan y en relación a los núcleos existentes.

3. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas para garantizar el desarrollo urbano racional. Su perímetro estará delimitado por:
  - a. Límites de suelo urbano o urbanizable existentes
  - b. Situaciones de planeamiento existentes
  - c. Infraestructuras territoriales de ámbito funcional superior al municipal
  - d. Sistemas generales de comunicación, ejes viarios previstos en el Plan General
  - e. Alineaciones de Sistemas Generales o Locales de equipamiento comunitario
  - f. Espacios libres de Plan General
  - g. Elementos naturales
  - h. Se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, curvas de nivel topográficas, y los perímetros de protección del demanio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.
4. **No podrán delimitarse sectores con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.**

#### **Sistemas Generales de Dotaciones**

Se preverá una reserva para estos Sistemas no menor del 5 % de la totalidad de la superficie del Sector, con independencia de las dotaciones locales del mismo. El Ayuntamiento podrá establecer cesiones mayores con destino a Sistemas Generales, si estima que la actuación urbanística propuesta supone en el conjunto de la población demandas mayores como resultado del aumento de población permanente o estacional.

#### **Sistemas Generales de infraestructuras y conexiones con los mismos.**

Se estará a lo dispuesto en el Título VII del presente P.G.M.

Sólo se podrá conectar con la red municipal de aguas si se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se contará con permisos suficientes de concesión de agua.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). Se deberá contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para el consumo que se prevea y con garantías de potabilidad.

En cualquiera de los dos casos se realizará cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua, garantizando para sectores residenciales un abastecimiento mínimo de 200 l/hab/día.

Sólo se podrán conectar con la red municipal de alcantarillado si se dispone de secciones de evacuación suficientes sin perjudicar las condiciones de la red actual.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido). Se prohíbe expresamente cualquier vertido directo de aguas fecales a cauces públicos. Se permite el vertido de la red de pluviales si el sistema fuese separativo.

#### **Infraestructuras de comunicación. Enlace con la red viaria general del municipio.**

Se garantizará el enlace y conexión viaria que garantice un acceso rodado suficiente:

1. Con la red viaria general del municipio.



2. Con el viario urbano caso de delimitación de sectores contiguos al núcleo existente o a otros que se hubieran podido construir con anterioridad. Se articulará de modo que configuren una trama urbana unitaria y coherente. Se considerará núcleo contiguo todo aquel que quede incluido en todo o en parte en una banda de 100 m perimetral a los núcleos existentes.
3. Con la red de carreteras caso de delimitación de núcleos separados de los existentes. La vía de acceso desde la carretera al núcleo será asfaltada y permitirá el cruce de camiones con una anchura mínima de 6 m de calzada más 1,5 m de arcén a cada lado. El enlace con la carretera deberá contar previamente con el informe favorable de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes de la C.A. de La Rioja, quien señalará en cada caso las condiciones que deberá cumplir. Se reservarán los terrenos necesarios para su ejecución.

### **Morfología y diseño de los nuevos asentamientos**

Se establecen como condicionantes para garantizar un desarrollo urbano racional que no produzca en su entorno distorsiones ni impactos paisajísticos negativos

1. En general se diseñaran creando una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño y sistema de asentamiento de los núcleos del área, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos.
2. Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de más de cuatro, así como las repeticiones seriadas de volúmenes.
3. Las edificaciones de vivienda unifamiliar podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 20 m.
4. Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total, en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

### **Vías pecuarias**

En el caso de que los Sectores que se delimiten afecten a vías pecuarias, la planificación de los Planes Parciales correspondientes deberá de tener en cuenta los siguientes criterios de protección de las citadas vías:

- a) Deberá mantenerse en todo momento la continuidad física de la vía pecuaria. Podrán realizarse algunos ajustes de trazado en función del diseño de la trama urbana siempre que se respeten los enlaces con el resto de las vías pecuarias.
- b) La anchura a respetar deberá ser estudiada caso a caso en función de las características de la misma: antecedentes históricos, clasificación y deslinde, pertenencia a la Red Principal, etc.
- c) La Vía pecuaria deberá ser independiente del viario interno del Plan Parcial, por lo que no podrá ser asfaltada ni urbanizada al igual que el resto de las calles. Se podrán admitir diversos tratamientos superficiales más o menos "blandos", desde camino con tratamiento superficial de tierra, zona verde con sendero abierto o vía verde con zona de pavimento especial. Se fomentará la plantación de arbolado en sus márgenes, pudiendo permitirse la instalación en su interior de algunos equipamientos tales como bancos, fuentes, etc.
- d) El tránsito por la misma deberá ser independiente del tráfico rodado ordinario de los viales urbanizados, con el fin de facilitar, además del paso del ganado, los usos recreativos (peatonal y carril-bici). En ellos estará permitido, si fuera necesario para el acceso a fincas, el tránsito de vehículos agrícolas.

### **ARTÍCULO 191. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores residenciales y su desarrollo a través de Planes Parciales.**

Superficie mínima del Sector	2 Ha.
------------------------------	-------



Uso característico	Residencial
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Industrial y de almacenaje, Agropecuario, Otros usos
Densidad máxima	25 viviendas/Ha
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Altura máxima	9,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S.G. de equipamiento	Mínimo 5 % de la superficie del Sector
Cesiones para S. L. de equipamiento	10 % de la superficie del Sector
<b>Observaciones</b>	
No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.	

**ARTÍCULO 192. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores industriales y su desarrollo a través de Planes Parciales.**

Superficie mínima del Sector	2 Ha.
Uso característico	Industrial y de almacenaje
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Residencial, Agropecuario, Otros usos
Tipología	Naves aisladas o adosadas
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Altura máxima	8,00 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. G. de equipamiento	Mínimo 5 % de la superficie del Sector
Cesiones para S. L. de equipamiento	10 % de la superficie del Sector
<b>Observaciones</b>	
No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.	

**ARTÍCULO 193. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores terciarios y su desarrollo a través de Planes Parciales.**

Superficie mínima del Sector	2 Ha.
Uso característico	Comercial y de oficina
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Residencial excepto residencia colect. , agropecuario
Tipología	Edificación abierta
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Altura máxima	9,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. G. de equipamiento	Mínimo 5 % de la superficie del Sector
Cesiones para S. L. de equipamiento	10 % de la superficie del Sector
<b>Observaciones</b>	
No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.	

**ARTÍCULO 194. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores dotacionales y su desarrollo a través de Planes Parciales.**

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Dotacional público o privado
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Residencial excepto residencia colect., agropecuario
Densidad máxima	Edificación abierta
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Altura máxima	9,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. G. de equipamiento	Mínimo 5 % de la superficie del Sector



Cesiones para S. L. de equipamiento	10 % de la superficie del Sector
<b>Observaciones</b> No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.	

### **ARTICULO 195. - Procedimiento para la Delimitación de Sectores**

Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 76 y 149.6 de la LOTUR.

Los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado podrán delimitarse previamente a la redacción del mismo, mediante Modificación Puntual del Plan General. El promotor o propietario podrá realizar consulta previa al Ayuntamiento, según lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la L.O.T.U.R.

La aprobación definitiva del documento de delimitación conferirá al Sector el régimen establecido en la L.O.T.U.R. y reglamentación que la desarrolle, para el Suelo Urbanizable Delimitado.

El documento por el que se solicite la delimitación del Sector deberá contener como mínimo:

1. Planos, a escala suficiente, del área exacta que va a formar parte del Sector, en los que se reflejará la estructura de la propiedad, los usos existentes, las edificaciones existentes, la relación con las infraestructuras territoriales existentes y sus relaciones territoriales dentro del contexto del Plan General.
2. Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.
3. Planos en los que se determine la magnitud de la propuesta y sus pormenores para permitir valorar su impacto sobre la población, el medio natural, el valor cultural y el paisaje.
4. Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
5. Memoria informativa y justificativa que contemple al menos:
  - a. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
  - b. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.
  - c. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en los Artículos 190, 191, 192, 193 y 194 de estas Normas.
  - d. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.
    - i. Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.
    - ii. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.
    - iii. Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.



- iv. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).

6. Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

#### **ARTICULO 196. - Determinaciones de los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado**

Los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado, deberán contener además de las determinaciones indicadas en estas Normas, al menos las siguientes:

1. Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.
2. Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
3. En la memoria informativa y justificativa se contemplará:
  - a. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.
  - b. Justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos con la aprobación de la Delimitación del Sector o en el Convenio a que se refiere el artículo 115.2, que pudiera suscribirse.
  - c. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en los Artículos 190, 191, 192, 193 y 194 de estas Normas, expresando las soluciones concretas adoptadas para su cumplimiento.
  - d. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.
    - i. Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.
    - ii. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.
    - iii. Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.
    - iv. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).
4. Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.



## ***FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN***





<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 1</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 13</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
<b>Situación actual y descripción</b> Al Sur-Oeste del Suelo Urbano, vial de nueva apertura perpendicular a la Calle Canal.		
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 8 viviendas)	<b>Superficie total</b>	3.828 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie con aprovechamiento</b>	3.191 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie viario</b>	637 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie S. G.</b>	
	<b>Aprovechamiento medio</b>	1,5005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>Evaluación económica urbanización</b>		63.700 €
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 5.744 m <sup>2</sup> t
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna
<b>Observaciones</b> Se precisa reparcelación		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 2</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 13</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
<b>Situación actual y descripción</b> Al Sur-Oeste del Suelo Urbano, vial de nueva apertura perpendicular a la Calle Canal.		
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 7 viviendas)	<b>Superficie total</b>	3.530 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie con aprovechamiento</b>	2.980 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie viario</b>	550 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie S. G.</b>	
	<b>Aprovechamiento medio</b>	1,5195 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>Evaluación económica urbanización</b>		55.000 €
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 5.364 m <sup>2</sup> t
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna
<b>Observaciones</b> Se precisa reparcelación		



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 3**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>PLANO 13</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
<b>Situación actual y descripción</b> Al Oeste del Suelo Urbano, vial de nueva apertura resultado de ampliar una senda de acceso a fincas ya existente. En las traseras de la calle Arroyo hasta la confluencia con la Calle Canal.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 5 viviendas)		<b>Superficie total</b> 2.314 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie con aprovechamiento</b> 1.864 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie viario</b> 450 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie S. G.</b>	
		<b>Aprovechamiento medio</b> 1,4500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
		<b>Evaluación económica urbanización</b> 45.000 €	
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 3.355 m <sup>2</sup> t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b>			

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>PLANO 13</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
<b>Situación actual y descripción</b> Al Oeste del Suelo Urbano, vial de nueva apertura perpendicular a la Calle Arroyo.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 6 viviendas)		<b>Superficie total</b> 2.980 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie con aprovechamiento</b> 2.475 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie viario</b> 505 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie S. G.</b>	
		<b>Aprovechamiento medio</b> 1,4950 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
		<b>Evaluación económica urbanización</b> 50.500 €	
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 4.455 m <sup>2</sup> t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b> Se precisa parcelación			



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 5**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		PLANO 13	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Situación actual y descripción</b> Al Oeste del Suelo Urbano, prolongación de la calle Campo.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 4 viviendas )		<b>Superficie total</b>	1.933 m2
		<b>Superficie con aprovechamiento</b>	1.616 m2
		<b>Superficie viario</b>	317 m2
		<b>Superficie S. G.</b>	
		<b>Aprovechamiento medio</b>	1,5048 m2t/m2s
		<b>Evaluación económica urbanización</b>	31.700 €
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 2.909 m2t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b> Se precisa reparcelación			

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 6**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		PLANO 13	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Situación actual y descripción</b> Al Oeste del Suelo Urbano, vial de nueva apertura perpendicular a la Calle Arroyo.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 6 viviendas )		<b>Superficie total</b>	2.818 m2
		<b>Superficie con aprovechamiento</b>	2.448 m2
		<b>Superficie viario</b>	370 m2
		<b>Superficie S. G.</b>	
		<b>Aprovechamiento medio</b>	1,5637 m2t/m2s
		<b>Evaluación económica urbanización</b>	37.000 €
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 4.406 m2t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b> Se precisa reparcelación			



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 7**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		PLANO 13	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Situación actual y descripción</b> Al Oeste del Suelo Urbano, prolongación de la calle Arroyo.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 7 viviendas)		<b>Superficie total</b>	3.560 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie con aprovechamiento</b>	2.981 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie viario</b>	579 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie S. G.</b>	
		<b>Aprovechamiento medio</b>	1,5072 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
		<b>Evaluación económica urbanización</b>	57.900 €
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 5.366 m <sup>2</sup> t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b> Se precisa reparcelación			

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 8**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		PLANO 13	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Situación actual y descripción</b> Al Nor-Oeste del Suelo Urbano, vial de nueva apertura perpendicular a la Avenida D. Alberto Martín Gamero.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viario y viviendas. (Max. 11 viviendas )		<b>Superficie total</b>	5.274 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie con aprovechamiento</b>	4.321 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie viario</b>	953 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie S. G.</b>	
		<b>Aprovechamiento medio</b>	1,4747 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
		<b>Evaluación económica urbanización</b>	95.300 €
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 7.779 m <sup>2</sup> t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viario según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b> Se precisa reparcelación			



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 9**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		PLANO 13	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Situación actual y descripción</b> Al Norte del Suelo Urbano, vial de nueva apertura aprovechando un camino existente, perpendicular a la Avenida D. Alberto Martín Gamero.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viaro y viviendas. (Max. 13 viviendas )		<b>Superficie total</b> 6.890 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie con aprovechamiento</b> 5.362 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie viario</b> 1.528 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie S. G.</b>	
		<b>Aprovechamiento medio</b> 1,4007 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
		<b>Evaluación económica urbanización</b> 152.800 €	
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 9.651 m <sup>2</sup> t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viaro según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b> Se precisa reparcelación			

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 14**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		PLANO 13	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Situación actual y descripción</b> Zona de bodegas tradicionales de uso particular. Se trata de completar la urbanización de la zona dotándola de servicios y de crear una zona de expansión y parque colindante a la pista deportiva existente.			
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Bodegas tradicionales, viario, dotacional deportivo y parque.		<b>Superficie total</b> 9.377 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie con aprovechamiento</b> 4.207 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie viario</b> 2.451 m <sup>2</sup>	
		<b>Superficie S. G.</b> 2.719 m <sup>2</sup>	
		<b>Aprovechamiento medio</b> 0,4487 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
		<b>Evaluación económica urbanización</b> 381.050 €	
<b>Sistema de ejecución</b> Compensación	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 100 % = 4.207 m <sup>2</sup> t	
<b>Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local</b> Viaro según ordenación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Según ordenación.	
<b>Observaciones</b>			



Logroño, mayo de 2010.

Por Rabanaque y Asociados

Luis A. Vicente Peraita  
Arquitecto

Esperanza Rabanaque  
Arquitecta

Nuria Herranz Pascual  
Abogada



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE

# CAMPROVÍN

(LA RIOJA)

**CATÁLOGO DE PATRIMONIO CULTURAL MUNICIPAL**



## MEMORIA

El Catálogo de Patrimonio Cultural Municipal se redacta según lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo en La Rioja, en virtud del cual sus determinaciones forman parte de del Plan General Municipal de Camprovín.

Asimismo se han tenido en cuenta las siguientes Normas:

- Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA
- Normas con carácter supletorio:
  - Ley 16/1985, de 25 de junio, del PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL
  - Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico - artístico (BOE 77, de 30 de marzo de 1963).

### MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Se establece la protección de algunos edificios, construcciones y elementos arquitectónicos, urbanos y zonas con restos arqueológicos en orden a la conservación de valores históricos, artísticos, arquitectónicos, paleontológicos, arqueológicos, etnológicos y sociales.

Aunque la importancia y el grado de interés de los edificios catalogados son muy distintos, no se diferencian niveles de protección, ni se regulan a priori, los modos de intervención sobre dichos edificios. Por tanto, el P.G.M. no guía ni controla el resultado final de las obras a realizar, por entender que las intervenciones se acometerán con mayor conocimiento desde el hecho proyectual concreto.

Según se establece en las Fichas, será el Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja quien valore en cada caso la adecuación de las posibles actuaciones, siendo preceptivo y vinculante su informe favorable para la concesión de licencia de obra o colocación de rótulos, señales y símbolos, que afecte a cualquier edificación de este Catálogo.

Se delimitan entornos de protección de algunos de estos edificios. Otros quedan incluidos en zonas cuyos valores tipológicos o ambientales quedan salvaguardados por las ordenanzas específicas de las mismas.

La protección establecida por este Plan General se recoge en las distintas fichas así como en el TÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE de las Normas Urbanísticas. En cuanto a los entornos de protección de algunos edificios en Suelo No Urbanizable y zonas arqueológicas, se recoge en la ficha de AFECCIONES A LOS LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO DE LA RIOJA de las Normas Urbanísticas.

### CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

La inclusión y protección de inmuebles en este Catálogo se plantea de acuerdo con la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA. Se incluyen los siguientes edificios y elementos:



- a) Edificios con protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2004, catalogados expresamente por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, por su interés histórico, artístico y arquitectónico:
1. Iglesia Parroquial de San Martín
  2. Ermita de la Virgen del Tajo
  3. Iglesia de San Román en Mahave
  4. Casa en la Plaza de la Iglesia nº 1
  5. Casa en la Calle de la Cuesta nº 4
  6. Casa en la Calle Canal nº 4 y 4 A
  7. Casa en la Travesía de la Canal nº 8
  8. Casa en el Callejón del Horno nº 3
  9. Casa en la Calle Mayor nº 3
  10. Casa en la Calle Santa Isabel nº 10
  11. Casa en la Calle del Arroyo nº 23
- b) En cuanto a Patrimonio Arqueológico no existen zonas arqueológicas declaradas como Bienes de Interés Cultural según la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja pero sí zonas de interés susceptibles de contener restos a analizar con metodologías arqueológicas. Se recogen en este Catálogo según datos facilitados por los servicios de la Dirección General de Cultura, con el sistema de protección por ella establecido, además de ser considerada su delimitación como una Afección en Suelo No Urbanizable.
- c) Protección genérica de las bodegas y calados al apreciar el Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, valores etnográficos. (No se incluye ficha en el Catálogo. Se establece la protección en la Ficha de Zona de Ordenación)

Se solicita, con la tramitación de este Plan General, que por la Consejería de Cultura queden desechados como Bienes Culturales de Interés Regional el resto los inmuebles relacionados en el punto 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA de este término municipal o, en su caso, se proceda por la misma a su incoación como tales.

Logroño, abril de 2009.

Por Rabanaque y Asociados

Luis A. Vicente Peraita  
Arquitecto

Esperanza Rabanaque  
Arquitecta

Nuria Herranz Pascual  
Abogada



## FICHAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS



<b>1. IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MARTÍN</b>		
<b>Uso actual</b> Religioso	<b>Propiedad</b> Iglesia Católica	<b>Época origen</b> Parece realizada a partir del 2º tercio del XVI y remodelada hasta 1966
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> EQUIPAMIENTO	<b>Uso propuesto</b> EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
		
<p><b>Descripción</b>                      Construcción en piedra sillar. Consta de tres naves a igual altura de tres tramos, cubiertas con crucerías estrelladas con combados curvos en el primero y con terceletes en el resto, sobre arcos apuntados y pilares cilíndricos exentos y ménsulas. Cabecera ochavada de cinco paños con crucería estrellada con combados curvos sobre ménsulas. La sacristía está al Sur de la cabecera y se cubre con crucería sencilla. La portada está en el segundo tramo, al lado Sur, y es de medio punto moldurado.                      La torre primitiva se derrumbó en 1835 y fue sustituida por un nuevo campanario construido sobre la puerta de entrada al comenzar la guerra civil, en 1936, hasta que se construyó la actual, de hormigón, obra de D. Gerardo Cuadra Rodríguez, inaugurada en 1966.                      Iniciada en el segundo tercio del siglo XVI, con intervención de Juan Pérez de Solarte, y terminado hacia 1580 por Martín Pérez de Solarte, aunque quizá la planta e inicio del alzado corresponda a comienzos de siglo. Una restauración en los años 70 eliminó el coro alto. Edificio de interés histórico artístico y arquitectónico.</p>		
<p><b>Estado de conservación</b>                      No parece tener problemas estructurales aunque presenta deficiencias.</p>		
<p><b>Entorno</b>                      No se delimita</p>		
<p><b>Protección</b>                      Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.</p>		



<b>2. ERMITA DE LA VIRGEN DEL TAJO</b>		
<b>Uso actual</b> Religioso	<b>Propiedad</b> Iglesia Católica	<b>Época origen</b> Siglos XII y posteriores
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> NO URBANIZABLE	<b>Zona de ordenación</b> S.N.U. INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO	<b>Uso propuesto</b> EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
		
<p><b>Descripción</b> El edificio parece remontarse al siglo XII, pero de esa fecha sólo se conserva la cabecera rectangular; el resto es posterior. La planta de la nave es rectangular, tiene cuatro tramos que se cubren con bóveda de cañón elipsoidal sobre arcos de la misma sección. La cabecera es cuadrada, cubierta con una bóveda de medio cañón con arco triunfal de medio punto sobre pilastras. A los pies hay una espadaña de ladrillo con dos vanos, y al sur, en el segundo tramo, se abre el ingreso de medio punto en ladrillo. Está situada en lo alto de una loma y su construcción es de sillarejo y mampostería. En el interior conserva un pequeño retablo romanista de finales del siglo XVI y, en tiempos, la imagen gótica siglo XIV de la Virgen del mismo nombre que la ermita, actualmente conservada en la sacristía de San Martín. Edificio de interés histórico artístico y arquitectónico.</p>		
<p><b>Estado de conservación</b> Bueno</p>		
<p><b>Entorno</b> Según planos</p>		
<p><b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.</p>		



<b>3. IGLESIA DE SAN ROMÁN EN MAHAVE</b>		
<b>Uso actual</b> Religioso en residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> 1862
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> NO URBANIZABLE	<b>Zona de ordenación</b> S.N.U. DE PROTECCIÓN A LAS HUERTAS TRADICIONALES DEL NAJERILLA (HT-6)	<b>Uso propuesto</b> EL MISMO
		
<b>Descripción</b> Construcción de sillería y ladrillo. Consta de una nave de dos tramos y cabecera cuadrada, con arcos de medio punto y pilas toscanas soportando, aristas en cabecera y lunetos en el resto. La sacristía se encuentra al Sur de la cabecera, cubierta con cielo raso. Entrada en arco apuntado al Sur, en el último tramo, con escudo de armas de los señores en la clave, y encima espadaña de dos huecos. Fue totalmente rehecha en 1862. Edificio de interés histórico y arquitectónico.		
<b>Estado de conservación</b>		
<b>Entorno</b> No se delimita		
<b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.		



<b>4. CASA EN LA PLAZA DE LA IGLESIA Nº 1</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Siglo XVIII
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<p><b>Descripción</b> Edificio de planta rectangular y fachada a tres calles; construido en sillería y sillarejo, tiene dos plantas y bajocubierta. La fachada principal es plana con tres ejes de huecos, que son ventanas con recercado de oreja, separados por pilastras. La entrada se sitúa en el eje derecho, con arco adintelado. Alero de hormigón de intervención reciente. Edificación de interés histórico y arquitectónico.</p>		
<p><b>Estado de conservación</b> Se desconoce el estado interior del edificio. El estado de la fachada es deficiente.</p>		
<p><b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección</p>		
<p><b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.</p>		



<b>5. CASA EN LA CALLE DE LA CUESTA Nº 4</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Probablemente del XVII
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<p><b>Descripción</b> Edificio de planta rectangular y fachada a dos calles; construido en sillarejo, tiene dos plantas y bajocubierta. La fachada principal es plana con tres ejes de huecos, que son ventanas con arco adintelado de ladrillo y balcón en primera planta en el centro. La entrada se sitúa un poco desplazada del eje central, con dintel de madera. Alero de canecillos de madera. Edificación de interés histórico y arquitectónico.</p>		
<p><b>Estado de conservación</b> Se desconoce el estado interior del edificio. El estado de la fachada es deficiente.</p>		
<p><b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección</p>		
<p><b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.</p>		



<b>6. CASA EN LA CALLE CANAL Nº 4 Y 4A</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial y hospedaje	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Siglo XVIII y XIX
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<p><b>Descripción</b> Edificios de planta cuadrada entre medianeras; contruidos en mampostería, vista en planta baja, tienen dos plantas y bajocubierta. En ambos la fachada principal es plana con tres ejes de huecos, que son ventanas y balcón en primera planta en el centro. Los dinteles son de madera. Las entradas se sitúan en el eje central, con dintel de madera. Alero de canchillos de madera. Han sido rehabilitadas recientemente para destinarlas a turismo rural. Edificaciones de interés histórico y arquitectónico.</p>		
<p><b>Estado de conservación</b> Bueno</p>		
<p><b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección</p>		
<p><b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.</p>		



<b>7. CASA EN LA TRAVESÍA CANAL Nº 8</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Siglo XVIII hasta el XXI.
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<p><b>Descripción</b> Edificio de planta rectangular y fachada a tres calles. El edificio original tendría dos plantas, con o sin bajocubierta, pero se le ha añadido una tercera. Las plantas inferiores son de sillarejo con sillares en esquinazos e impostas a la altura de los forjados. Las fachadas son planas de composición irregular. Se ha añadido una tercera planta revocada con dinteles de madera y mochetas de ladrillo. Recientemente rehabilitada. Edificación de interés histórico y arquitectónico.</p>		
<p><b>Estado de conservación</b> Bueno</p>		
<p><b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección</p>		
<p><b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.</p>		



<b>8. CASA EN LA CALLEJÓN DEL HORNO Nº 3</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Siglo XVIII
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<b>Descripción</b> Edificio entre medianeras. Ejemplo significativo de arquitectura popular de planta baja de mampostería vista y entramado de madera con entrepaños de adobe revocado y pintado de blanco en alzadas (posiblemente en este caso el adobe haya sido sustituido). Edificación de interés histórico y arquitectónico.		
<b>Estado de conservación</b> Bueno		
<b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección		
<b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.		



<b>9. CASA EN LA CALLE MAYOR Nº 3</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Siglo XVIII hasta el XXI
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<b>Descripción</b> Edificio entre medianeras. Recientemente rehabilitado, conserva su entramado de madera original con apoyos de piedra en planta baja, la planta baja de mampostería incluyendo algunos de sus huecos originales. Es un ejemplo significativo de arquitectura popular. Edificación de interés histórico y arquitectónico.		
<b>Estado de conservación</b> Bueno		
<b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección		
<b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.		



<b>10. CASA EN LA CALLE SANTA ISABEL Nº 10</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Siglo XIX
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<b>Descripción</b> Edificio entre medianeras. Ejemplo significativo de arquitectura popular de dos plantas más bajocubierta, de sillería y sillarejo. Con un eje de huecos de arcos adintelados de ladrillo. Edificación de interés histórico y arquitectónico.		
<b>Estado de conservación</b> Se desconoce el estado interior del edificio. El estado de la fachada es deficiente.		
<b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección		
<b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.		



<b>11. CASA EN LA CALLE DEL ARROYO Nº 23</b>		
<b>Uso actual</b> Residencial	<b>Propiedad</b> Privada	<b>Época origen</b> Siglo XVIII
<b>Régimen de protección según Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</b> Protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda		
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>Clasificación de suelo</b> URBANO	<b>Zona de ordenación</b> CASCO TRADICIONAL	<b>Uso propuesto</b> RESIDENCIAL
		
<b>Descripción</b> Edificio entre medianeras. Ejemplo significativo de arquitectura popular de dos plantas más bajocubierta, de sillería y sillarejo. Con huecos muy transformados, adintelados. Edificación de interés histórico y arquitectónico.		
<b>Estado de conservación</b> Se desconoce el estado interior del edificio. El estado de la fachada es deficiente.		
<b>Entorno</b> No se delimita entorno de protección		
<b>Protección</b> Cualquier actuación sobre él deberá contar con informe favorable, previo a la concesión de licencia de obras, de colocación de rótulos, señales y símbolos o instalación de infraestructuras, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Será vinculante.		



## ZONAS ARQUEOLÓGICAS



Núm.	Nombre	Coord. UTM		Tipología	Clasificación Cultural	Nivel de protección
037-01	Calera de las Majadas	521387	4690286	Calera	Moderno - Contemporáneo	Rojo
037-02	Tejera	522860	4689293	Tejera	Moderno - Contemporáneo	Verde
037-03	Camprovín	522837	4689118	Hábitat: Aire Libre	Medieval, Moderno - Contemporáneo	Amarillo
037-04	Despoblado de las Majadas	521340	4690404	Hábitat: Aire Libre	Romano Altoimperial	Amarillo
037-05	Chozo de Herrera	521843	4689608	Otros. Chozo	Moderno - Contemporáneo	Amarillo
037-06	Chozo 1 de la Rad	522979	4690236	Otros. Chozo	Moderno - Contemporáneo	Amarillo
037-07	Tejera de los Moricos	522698	4689657	Tejera	Moderno - Contemporáneo	Verde
037-08	Tumbas de Valdurio	525713	4689146	Necrópolis	Indeterminado	Amarillo
037-09	Cuevas rupestres en Peña Harinera	521375	4689950	Cueva	Medieval, Moderno - Contemporáneo	Amarillo
037-10	Molino de Las Suertes	521292	4689831	Molino	Moderno - Contemporáneo	Verde
037-11	Corrales 1 de la Caileja	525143	4688882	Otros. Corrales	Moderno - Contemporáneo	Amarillo
037-12	Corrales de las Eras	522691	4689235	Otros. Eras pajares y corrales	Moderno - Contemporáneo	Amarillo
037-13	Taller de Silex de Mahave	520494	4689976	Hábitat: Aire Libre	Neolítico	Amarillo
037-14	Guardaviñas 1	520218	4690251	Guardaviñas	Moderno - Contemporáneo	Rojo
037-15	Despoblado de Mahave	520663	4690476	Hábitat: Aire Libre	Romano altoimperial	Amarillo
037-16	Guardaviñas de Santa	520381	4689586	Guardaviñas	Moderno - Contemporáneo	Rojo
037-17	Horno de Las Majadas	521346	4690327	Horno	Indeterminado	Rojo
037-18	Túmulo del Rebollar de Solana de la Virgen	523738	4688899	Túmulo	Indeterminado	Amarillo
037-19	Ermita de Ntra. Sra. del Tajo	523316	4688963	Ermita	Altomedieval	Rojo
037-20	Corral de los Lavaderos	522909	4688618	Otros. Corral. Colmenar	Moderno - Contemporáneo	Amarillo

(1) Respecto a los niveles de protección se establecen tres grupos de acuerdo con la actuación que requiere cada uno de los yacimientos en caso de resultar afectados:

- ❖ **Yacimientos protegidos (rojo):** Comprende los yacimientos declarados B.I.C. y aquellos cuya entidad ha sido suficientemente contrastada por excavaciones, conocimiento de su existencia por bibliografía, etc. Incluiríamos aquí las estructuras (puentes, guardaviñas, ermitas...) cuyo estado físico o entidad histórica induzcan a su conservación. Sería un grupo abierto a la incorporación de nuevos yacimientos procedentes de los grupos naranja y verde.
- ❖ **Yacimientos por caracterizar arqueológicamente (amarillo):** Este grupo se correspondería con restos de estructuras (puentes, guardaviñas, ermitas...) en estado ruinoso y carentes de evidente entidad como para estar en el grupo rojo, así como todo tipo de yacimientos considerados a priori como tales, independientemente de la cantidad y calidad del material recogido durante su prospección. Se incluirán los cascos urbanos.

Cualquier actuación sobre ellos tendría que ser precedida de una serie de medidas establecidas por la Consejería de Cultura, encaminadas a la caracterización arqueológica de



los mismos, que determine la entidad de éstos para poder clasificarlos dentro del grupo rojo o del grupo verde.

Las actuaciones que se llevaría a cabo en estos podrían ser de varios tipos, pudiéndose realizar una, varias o todas las propuestas:

1. Realización de sondeos, lo suficientemente representativos en extensión encaminados a determinar su entidad
2. Prospección intensiva de la zona.
3. Seguimiento arqueológico
4. Realización de registro complementario de características (fotografías, planos, dimensiones) en el momento de su posible destrucción.
5. Estudio documental del enclave (leyendas, archivos)
6. Otros.

- ❖ **Elementos culturales (verde):** Sería el grupo de elementos culturales o yacimientos considerados de menor trascendencia, cuyos datos ya han sido recogidos en las fichas realizadas en la prospección arqueológica, y que no requieren mayor intervención. Ejemplos: chozos, corrales, refugios.



Expt.: EA 05/06, PGM de Camprovín  
Asunto: Memoria Ambiental  
Ref.: ACB/Ordenación del Territorio  
Fecha: 23.05.2011

## MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CAMPROVÍN

La presente Memoria Ambiental tiene por objeto valorar la integración de los aspectos ambientales presentes en la documentación de aprobación provisional del Plan General Municipal (PGM) de Camprovín, así como incorporar a dicho Plan las determinaciones finales que sean precisas, con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR). Esta Memoria Ambiental forma parte, junto con otras actuaciones, del proceso de evaluación ambiental de planes y programas establecido en la normativa de aplicación vigente.

Además, y de acuerdo con el artículo primero de la Ley 9/2006, de 28 de abril, también se persigue el promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas.

### I. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Esta Memoria Ambiental se dicta al amparo de la normativa siguiente:

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente (BOE núm. 102, de 29 de abril de 2006).
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (BOR núm. 59, de 4 de mayo de 2006).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE núm. 154, de 26 de junio de 2006).
- Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas (BOR núm. 47, de 15 de abril de 2009).
- Ley 5/2002, de 8 de octubre, de protección del medio ambiente de La Rioja (BOR, núm. 124, de 12 de octubre de 2002).
- Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural (PEPMAN) de La Rioja (BOR núm. 78, de 30 de junio de 1988)
- Ley 11/2006, de 30 de diciembre de 2006, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2007 (BOR núm. 172, de 30 de diciembre de 2006).
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE) (BOE núm. 171, de 19 de julio de 2006).
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente
- Resolución nº 866, de 18 de diciembre de 2006, del Director General de Calidad Ambiental por la que se aprueba el documento de referencia para los planes urbanísticos e instrumentos de Ordenación del Territorio de La Rioja (*derogado por el Decreto 20/2009*).

### II. JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES

El promotor del Plan, el Ayuntamiento de Camprovín, redactó el documento de Avance del PGM, el cual fue sometido a exposición pública (BOR núm. 29, de 26.02.05 y núm. 35, de 12.03.05). Posteriormente, el Pleno de dicha Administración en sesión celebrada el 09.03.2006, aprobó



inicialmente el documento de PGM junto con la Evaluación Ambiental de dicho municipio, el cual fue puesto a disposición del público (BOR núm. 42, de 28.03.06). A continuación, se realizó un nuevo trámite de información pública a efectos medioambientales del Informe de Sostenibilidad Ambiental (BOR núm. 63, de 30.05.07). La aprobación provisional se produjo por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el 24.04.2008.

Según establece el artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente; que se elaboren o aprueben por una Administración Pública y que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria. El mismo artículo 3 entiende que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente los planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias de ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

Además, en el artículo 11 de Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas, los Planes Generales Municipales deberán someterse a evaluación ambiental se efectuará tanto en su primera redacción como en sus posibles revisiones.

En los artículos 7 y 12 de la citada Ley 9/2006, de 28 de abril, y en el artículo 8 del citado Decreto 20/2009, de 3 de abril, se establece que finalizada la fase de consultas, se elaborará una Memoria Ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarán:

- I. El proceso de evaluación ambiental.
- II. El Informe de Sostenibilidad Ambiental y su calidad.
- III. El resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración.
- IV. La previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa.

Esta Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del Plan.

Durante la tramitación del Plan General Municipal de Camprovín se ha producido la aprobación de una nueva normativa urbanística. De tal forma que la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), viene a sustituir, a partir del día cuatro de noviembre de 2006, a la anterior Ley 10/1998, de 2 de julio, de idéntico nombre.

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece en su artículo 15 la obligatoriedad de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de someterse a evaluación ambiental.

Por otra parte, es necesario mencionar que la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, regula en los artículos 16 y 18 del Título III –Derecho de participación pública en asuntos de carácter medioambiental- tanto la participación del público en la elaboración de planes y programas relacionados con el medio ambiente, como la observación, por parte de las Administraciones Públicas, de las garantías en materia de participación en relación con la elaboración, modificación y revisiones de las disposiciones de carácter general en materia de Ordenación del Territorio rural y urbano y utilización de los suelos.

La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el PGM antes de su aprobación definitiva. Será realizada para el caso de los planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial aprobados inicialmente antes del 31.12.2008 por el órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y, en todo caso, con el acuerdo del órgano ambiental. Órganos éstos cuyas competencias, para el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja corresponden, respectivamente, a la Dirección General de Política Territorial y a la Dirección General de Calidad Ambiental, pertenecientes ambas a la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial.

### **III. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEFINIDA POR EL DOCUMENTO DE REFERENCIA**



La amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe de contener el Informe de Sostenibilidad Ambiental, fueron determinados por la Dirección General de Calidad Ambiental a través de un Documento de Referencia específico para dicho plan.

Para las actuaciones referentes al proceso de información ambiental, se consultaron a las siguientes Administraciones públicas afectadas y público interesado:



**ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PÚBLICO INTERESADO**

Art. 10.1.b, Ley 9/2006, de 28 de abril

**ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS****Administración del Estado**

Delegación del Gobierno en La Rioja

Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja

Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Ebro

**Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja**

Consortio de Aguas y Residuos de La Rioja

Dirección General de Desarrollo Rural

Dirección General de Turismo

Dirección General de Cultura

Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja

Dirección General de Salud Pública

Dirección General de Medio Natural

Consejería de Hacienda, Secretaría General Técnica

Dirección General del Instituto de Calidad de La Rioja

Dirección General de Obras Públicas

Dirección General de Ordenación y Desarrollo Económico

**Administración Local (términos municipales colindantes)**

Ayuntamientos de Baños de río Tobía, Ledesma de la Cogolla, Castroviejo, Arenzana de Arriba, Arenzana de Abajo y Cárdenas

**PÚBLICO INTERESADO**

Ecologistas en Acción

Colectivo Ecologista Riojano (CER)

Colectivo Ecologista de Arnedo y El Cidacos (CEAC)

Fundación para el estudio y conservación de las aves riojanas (FRECA)

Tabla nº 1. Administraciones públicas afectadas y público interesado

**IV. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CAMPROVÍN**

Camprovín cuenta únicamente con una Delimitación de Suelo Urbano aprobada el 28.04.87 (BOR núm. 81, de 09.07.87).

Según la documentación aportada por el promotor, se pueden distinguir de forma esquemática una serie de aspectos considerando los diferentes tipos de suelo.

**Suelo Urbano:**

- Mantenimiento del modelo territorial.
- Completar la trama existente con los terrenos que cumplan con el artículo 41 de la L.O.T.U.R., resolviendo los problemas de borde.



- No incluir como Suelo Urbano el caserío de Mahave por tratarse de una finca privada carente de espacios y servicios públicos.
- Mantenimiento del estándar de Zonas Verdes.
- Proteger el patrimonio Histórico-Artístico.

Suelo Urbanizable:

- Prescindir del Suelo Urbanizable Delimitado por considerar suficiente a corto plazo el existente.
- Establecer las medidas necesarias para incorporar al desarrollo urbano los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado

Suelo No Urbanizable:

- Relación adecuada entre los aprovechamientos agropecuarios y los valores ambientales.
- Establecimiento de las categorías de protección y las afecciones existentes.

El PGM clasifica todo el suelo del término municipal de Camprovín en alguna de las clases siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TIPO
Suelo Urbano	Consolidado
	No Consolidado
Suelo Urbanizable	No Delimitado
Suelo No Urbanizable	Especial de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja-Najerilla (MA-1)
	Especial de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja-Najerilla (MA-1) con protección forestal
	Especial de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja-Najerilla (MA-1) y Masas Arbóreas
	Especial de Protección a las Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6)
	Especial de Protección a las Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6) con Protección Forestal
	Especial de Protección a las Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6) con Protección a las Riberas y Cauces
	Especial de Protección Forestal
	Especial de Protección a las Carreteras
	Genérico de Protección a las Masas Arbóreas
	Genérico inadecuado para el desarrollo urbano

Tabla nº 2. Clasificación del suelo

En el Suelo Urbanizable, se establecen dos zonas en la categoría de No Delimitado, una situada en la parte oeste del actual núcleo urbano (uso residencial) y otra junto a la carretera LR-113.

El Plan General Municipal incluye una serie de categorías de protección especial provenientes del P.E.P.M.A.N.R., concretamente las relativas a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica situada al sureste y las Huertas Tradicionales del Najerilla que abarcan ambos márgenes de dicho río al noroeste del término municipal. A estas categorías se le suman las de especial protección forestal derivadas de la ley de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.

Ocupando la parte central del municipio, se contempla también un Suelo No Urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano y Suelo No Urbanizable de Protección de Masas Arbóreas.

## V. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El proceso de evaluación ambiental constará, según define el apartado primero del artículo 7 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, de las siguientes actuaciones:

- a) La elaboración de un Informe de Sostenibilidad Ambiental, cuya amplitud, nivel de detalle y grado de especificación será determinado por el órgano ambiental.
- b) La celebración de consultas.
- c) La elaboración de la Memoria Ambiental.
- d) La consideración del informe de sostenibilidad ambiental, del resultado de las consultas y de la memoria ambiental en la toma de decisiones.
- e) La publicidad de la información sobre la aprobación del Plan.

Por lo tanto, esta Memoria Ambiental se redacta para dar cumplimiento del apartado c) del citado artículo 7, dentro del proceso de evaluación ambiental. Para ello, fue elaborado el Informe de Sostenibilidad Ambiental (denominado Documento de Síntesis Ambiental por parte del promotor) del Plan General Municipal de Camprovín y se llevaron a cabo las consultas tal y como se detalla a continuación.

Fue redactado el documento de Avance y en el Pleno del Ayuntamiento de 01.03.05 se acordó someterlo a exposición pública por plazo de un mes (BOR núm. 35, de 12.03.05).

La Aprobación Inicial del Plan General Municipal de Camprovín se realizó el 09.03.06 y fue sometida a información pública durante un período de un mes (BOR núm. 42, de 28.03.06).

Ya dentro del proceso de evaluación ambiental, con fecha 01.12.05 se solicitaron Consultas Previas a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, de tal manera que el órgano ambiental pudiera redactar el Documento de Referencia, según establece el artículo 9.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril. En dicho documento, se especifica tanto la amplitud y nivel de detalle que debe contener el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General Municipal de Camprovín, como los criterios ambientales estratégicos y los indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad del mismo. Así, en fecha 21.03.05 la Dirección General de Calidad Ambiental emite el citado Documento de Referencia, el cual es remitido el 11.05.06 al órgano promotor, el Ayuntamiento de Camprovín, junto con copia de los informes recabados durante la fase de Consultas Previas, para que procediera a la redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental fue finalizado en noviembre de 2005 y sometido a exposición pública en julio de 2006 durante un período de 45 días. En mayo de 2007 se somete nuevamente a información pública el ISA por un plazo de 20 días (BOR núm. 63, de 10.05.07). En el apartado VIII de esta Memoria se realiza una evaluación del resultado de las consultas realizadas.

Finalmente, el Pleno del Ayuntamiento en fecha 24.04.08 decidió aprobar provisionalmente el documento de PGM y enviarlo para su aprobación definitiva a la COTUR.

La tabla siguiente lleva a cabo un repaso del proceso de evaluación ambiental seguido y de los documentos elaborados en cada fase del proceso y se hacen constar algunos datos de referencia como fechas relacionadas o lugares de consulta.

Fechas	Fases de la tramitación del PGM	Fases de la evaluación ambiental	Documentos generados	Órgano responsable	Fecha/ Publicación	Lugar de consulta
Febrero 2005- Marzo 2006	Avance		Avance PGM	Ayuntamiento	Pleno 01.03.06	Ayuntamiento D.G. Política Territorial
	Información Pública				BOR 29 26.02.05 BOR 35 12.03.05	
Marzo 2006- Junio 2007	Aprobación Inicial		PGM	Ayuntamiento	Pleno 09.03.06 BOR 42 28.03.06	Ayuntamiento D.G. Política Territorial
	Información Pública	Consultas	ISA	Ayuntamiento D.G. Política Territorial		
Abril 2008	Aprobación Provisional		PGM / ISA	Ayuntamiento	Pleno 24.04.08	Ayuntamiento
Enero 2009	Aprobación Definitiva		Acuerdo de suspensión	COTUR	30.01.09	
Junio 2009	Aprobación Provisional		PGM / ISA	Ayuntamiento	Pleno 25.06.09	Ayuntamiento



Enero 2010	Aprobación Definitiva		Acuerdo de suspensión	COTUR	29.01.10	
Agosto 2010	Aprobación Provisional		PGM / ISA	Ayuntamiento	Pleno 05.08.09	Ayuntamiento
Octubre 2010	Aprobación Definitiva		Acuerdo de suspensión	COTUR	01.10.10	
Abril 2011	Informe		PGM / ISA	Ayuntamiento	12.04.11	Ayuntamiento
Mayo 2011	Elaboración de la MA	Propuesta de MA	Solicitud de Acuerdo	D.G. de Política Territorial	23.05.11	
		Acuerdo del órgano ambiental			Acuerdo a la MA	
	Aprobación Definitiva		Resolución de Aprobación Definitiva	D.G. Política Territorial	Pendiente	Ayuntamiento D.G. Política Territorial BOR

Tabla nº 3. Proceso de Evaluación Ambiental

ISA: Informe de Sostenibilidad Ambiental | COTUR: Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo | MA: Memoria Ambiental | PGM: Plan General Municipal | BOR: Boletín Oficial de La Rioja.

## VI. ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) fue redactado en noviembre de 2005 y sometido a exposición pública en marzo de 2006 y en mayo de 2007. Tras detectarse ciertas carencias, se redactó un nuevo ISA en octubre de 2007, que junto con el Plan General Municipal fue aprobado provisionalmente en Pleno del Ayuntamiento de 24.04.08. Posteriormente se redactaron dos ISAs más (junio de 2009 y mayo de 2010) subsanando las deficiencias detectadas en las fases de consultas. Estos ISAs han sido aprobados provisionalmente junto con el proyecto de PGM de Camprovín en Pleno del Ayuntamiento de fecha 01.10.09 y 05.08.10. El contenido de los ISAs se ajusta al artículo 8 y al Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, y recoge además, las orientaciones e indicaciones establecidas en el Documento de Referencia aprobado por el órgano ambiental.

El contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental se ajusta a los mínimos establecidos en el Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, según valoración del órgano ambiental, y recoge además, las orientaciones e indicaciones establecidas en el Documento de Referencia. El contenido de dicho Informe se divide en los apartados siguientes:

1. Descripción esquemática de las determinaciones estructurales.
2. Análisis, diagnóstico y valoración Ambiental del ámbito afectado por la formulación del PGM que se plantea.
3. Identificación y valoración de los impactos ambientales de las actuaciones que propone el Plan General.
4. Propuestas de Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
5. Programa de Supervisión de los efectos del P.G.M. propuesto.
6. Informe de viabilidad económica.
7. Documento de síntesis.

El ISA en sus primeros apartados realiza un análisis del PGM de Camprovín, definiendo los objetivos de este último, y analizando las distintas categorías de suelo y la localización de las infraestructuras en cada categoría.



Posteriormente, efectúa un estudio y análisis de los usos actuales del suelo, identifica las variables que pueden verse afectadas por la ejecución del Plan así como los recursos ambientales valiosos del entorno y realiza una valoración de los diferentes aspectos de la calidad del medio en función de criterios legales y/o calidad, diversidad, madurez. Rareza, naturalidad, representatividad, fragilidad, estabilidad, estructura de la vegetación, productividad, importancia para la vida silvestre, etc. A continuación se divide el término municipal en Unidades Ambientalmente Homogéneas y se identifican las actuaciones del Plan que pueden originar Impactos Ambientales y la incidencia en el Planeamiento de la Normativa Ambiental. Finalmente, las Conclusiones o Diagnóstico Ambiental del Ámbito Municipal indican que el “Planeamiento municipal es ambientalmente correcto”.

En el apartado 3 del ISA se identifican y valoran de los impactos ambientales de las actuaciones que propone el Plan General. Asimismo, se analiza tanto la evolución de la alternativa 0 (o de “no intervención”) como la evolución del planeamiento propuesto. La evaluación de impactos se realiza mediante unas fichas de caracterización de los impactos identificados, corrigiéndose la práctica totalidad de las actuaciones que podían suponer un impacto negativo en el medio y concluyendo que no hay ninguna actuación que suponga un impacto crítico. La evaluación de los impactos y el resultado de las consultas realizadas se analizan en los apartados VII y VIII de esta Memoria Ambiental.

Finalmente, se han propuesto una serie de Medidas protectoras, correctoras y compensatorias, así como un Programa de Supervisión de los efectos del Plan General propuesto.

## VII. PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS

Las actuaciones impactantes consideradas en el ISA como MODERADAS son las siguientes:

- incremento del suelo urbano residencial y su incidencia en la calidad de las aguas
- mantenimiento de la zona de bodegas tradicionales y su incidencia en los riesgos de hundimientos
- mantenimiento de la zona industrial y su incidencia en la calidad del agua, el aire y el paisaje
- incremento del suelo urbanizable no delimitado y su incidencia en el paisaje y la calidad de las aguas
- las infraestructuras necesarias para la implantación de servicios en los núcleos de población y que atraviesan el suelo no urbanizable, tales como líneas eléctricas, carreteras, etc.
- los usos permitidos en la zona de afección de los márgenes de cauces y ríos.

## VIII. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

Durante la fase de consultas previas, necesarias para delimitar el alcance y nivel de detalle del Informe de Sostenibilidad Ambiental, las alegaciones e informes recibidos en esta Dirección General fueron remitidos por los organismos siguientes: Dirección General de Salud Pública, Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja y Dirección General de Calidad Ambiental.

Durante la fase de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado de los documentos de Aprobación Inicial del Plan se recibieron los informes de las instituciones y organismos siguientes:

ADMINISTRACIONES Y PÚBLICO INTERESADO QUE INFORMARON	FECHA
Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja	20.07.06
Consejería de Hacienda y Empleo	27.07.06
Dirección General de Salud Pública	18.08.06
Dirección General de Medio Natural	14.08.06
Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja	04.09.06



Tabla nº 4. Administraciones y Público interesado que informaron

La tabla siguiente recoge en resumen el contenido de las aportaciones anteriores:

### APORTACIONES PRESENTADAS DURANTE LA FASE DE CONSULTAS

#### 1. Dirección General de Salud Pública

Aportaciones:

“...con las medidas preventivas y las protecciones propuestas, el potencial impacto ambiental es compatible con la protección de la salud pública.”

#### 2. Consortio de Aguas y Residuos de La Rioja

Aportaciones:

Es necesario representar en los planos los sistemas generales de saneamiento y depuración existentes (colectores generales e instalaciones de depuración) así como los de la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales municipal y su acceso.

#### 3. Dirección General de Calidad Ambiental

Aportaciones:

##### 1. Abastecimiento de Agua.

- Según se recoge en el Plan Director de Abastecimiento de Agua a Poblaciones de la C.A.R. (2002-2015), el abastecimiento de este municipio se engloba en el Subsistema Najerilla. En este sentido, deberá describirse con más detalle el sistema de abastecimiento del municipio que se menciona en los apartados 1.4.- *Modelo de la estructura territorial y urbana. Servicios e infraestructuras urbanas* y 2.1.15.1.- *Abastecimiento de agua* del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Por otra parte, deberá justificarse que las previsiones de crecimiento y desarrollo del Plan General Municipal garantizan la satisfacción de la demanda de agua potable, en función de la estimación (m/año) dada en el Plan Director de Abastecimiento para este municipio :

AÑO 2000	AÑO 2010	AÑO 2015
22.585	24.709	24.709

##### 2. Saneamiento y depuración de aguas residuales.

- Deberá describirse con más detalle el sistema de saneamiento del municipio que se menciona en los apartados 1.4.- *Modelo de la estructura territorial y urbana. Servicios e infraestructuras urbanas* y 2.1.15.2.- *Saneamiento* del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Por otra parte, deberá justificarse que las previsiones de crecimiento y desarrollo de Plan General Municipal garantizan el saneamiento y depuración de las aguas residuales generadas.
- Se deberán graficar los sistemas generales de saneamiento y depuración, entendiendo por tales los colectores generales y las instalaciones de depuración y sus accesos.

##### 3. Residuos.

- El Plan deberá realizar una propuesta detallada de gestión de los distintos tipos de residuos generados en el municipio según la normativa vigente en la materia y teniendo en cuenta las infraestructuras disponibles en la actualidad en La Rioja, que será evaluada en su correspondiente apartado del Informe de Sostenibilidad Ambiental (2.1.15.5.- *Eliminación de residuos sólidos*).

##### 4. Suelos y Áreas degradadas.

- En la normativa de aplicación del Plan se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Los titulares de las actividades potencialmente contaminadoras del suelo está obligados, de acuerdo con el citado real decreto, a remitir antes de enero de 2007 un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad.
- En el apartado correspondiente a los espacios del municipio degradados ambientalmente por la actividad humana deberán incluirse los puntos incontrolados de vertido de residuos detectados en el municipio.

##### 5. Normativa ambiental.

- El apartado 2.7.- Incidencia en el planeamiento de la normativa ambiental deberá completarse con la siguiente legislación:

- Estatal:
    - Evaluación de Impacto Ambiental: Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental; Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente; ley 27/2006, de 18 de julio, por el que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
    - Aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de aguas (modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social).
    - Residuos: Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero; Real Decreto 833/1998, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos y Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica esta Ley 20/1986.
    - Participación y derecho a la información: Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, por la que se deroga la Ley 38/1995.
  - Comunidad Autónoma de La Rioja:
    - Actividades clasificadas: Ley 5/2002, de 8 de octubre, de protección del medio ambiente de La Rioja.
    - Evaluación de Impacto Ambiental: Ley 5/2002, de 8 de octubre, de protección del medio ambiente de La Rioja.
6. Plan de vigilancia ambiental.
- Deberán desarrollarse las definiciones o metodología de cálculo de los indicadores propuestos.

#### 4. Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja

Aportaciones:

“El proyecto no afecta a ninguna carretera competencia de esta Demarcación de Carreteras.”

#### 5. Consejería de Hacienda y Empleo

Aportaciones:

“...no tiene competencias para informar sobre el asunto tratado en fase de consultas previas.”

#### 6. Dirección General de Medio Natural

Aportaciones:

- En la ficha del Suelo No Urbanizable preservado por su inadecuación para el desarrollo urbano (Pág. 142) el régimen de usos se remite a un Cuadro de Usos (Pág. 130) en el que no aparece reflejada dicha categoría.
- Se establece una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal en donde se incluyen los bosques existentes fuera del Monte de Utilidad Pública. Sin embargo, existen algunas pequeñas masas arbóreas, principalmente de quejigo, que no están incluidas y que se recogieron en una ortofoto en el informe de la DG de Medio Natural.
- No se han representado correctamente los límites del Monte de Utilidad Pública existente en el municipio, “Sasco Sancho y Valderraso”, nº 33 del Catálogo (en el informe de la D.G. de Medio Natural se incluyó un mapa con la delimitación correcta).
- En el Cuadro de Usos citado anteriormente se considera la tala de arbolado (conservación) en la mayor parte de las Zonas de Suelo No Urbanizable como uso autorizable por la COTUR, considerándose que este requisito debiera suprimirse y pasar a considerarse como uso permitido, al igual que se establece en la categoría de SNU Forestal. En todo caso, y de acuerdo con el artículo 14.1 del PEPMAN “*quedan exceptuadas de este requisito las talas en choperas que disten más de 5 metros del dominio público hidráulico de los cursos de agua y las talas en los Montes de Utilidad Pública o Protectores incluidos en los Planes de Aprovechamientos debidamente aprobados por la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*”.
- En el caso de los crecimientos urbanos afecten a vías pecuarias, caso del Suelo Urbanizable No delimitado situado en el borde de la carretera LR-113, la planificación de los Planes parciales correspondientes deberá de tener en cuenta:
  1. Deberá mantenerse en todo momento la continuidad física de la vía pecuaria. Podrán realizarse algunos ajustes de trazado en función del diseño de la trama urbana siempre que se respeten los enlaces con el resto de las vías pecuarias.



2. La anchura a respetar deberá ser estudiada caso a caso en función de las características de la misma: antecedentes históricos, clasificación y deslinde, pertenencia a la Red Principal, etc.
3. La vía pecuaria deberá ser independiente del viario interno del Plan Parcial, por lo que no podrá ser asfaltada ni urbanizada al igual que el resto de las calles. Se podrán admitir diversos tratamientos superficiales más o menos "blandos", desde camino rural con tratamiento superficial de tierra, zona verde con sendero abierto o vía verde con zona de pavimento especial. Se fomentará la plantación de arbolado en sus márgenes, pudiendo permitirse la instalación de algunos equipamientos recreativos tales como bancos, fuentes, etc.
4. El tránsito por la misma deberá ser independiente del tráfico rodado ordinario de los viales urbanizados, con el fin de facilitar, además del paso de ganado, los usos recreativos (peatonal y carril-bici). En ellos estará permitido, si fuera necesario para el acceso a fincas, el tránsito de vehículos agrícolas.

Según establece el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, durante la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán de recabarse los informes tanto de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, como de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras. Además, se hace especial referencia a que estos informes serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental. Por ello, se recogen a continuación las conclusiones de dichos informes emitidos a petición de la COTUR.

Con fecha 15.05.09 la Confederación Hidrográfica del Ebro emite informe sobre el PGM de Camprovín, informando favorablemente tanto en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, como respecto a las nuevas demandas hídricas.

En fecha 20.07.06 Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja informó que ninguna carretera de su competencia era afectada por el PGM de Camprovín.

## **IX. ACUERDO DEL ÓRGANO AMBIENTAL A LA PRESENTE MEMORIA AMBIENTAL**

Con fecha 24.05.11 se hizo entrega al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja de la propuesta de Memoria Ambiental del PGM de Camprovín, como requerimiento previo para dar su conformidad a la misma, según lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

## **X. CONCLUSIONES FINALES DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores referentes al proceso de evaluación ambiental y al contenido de la presente Memoria Ambiental, se considera que:

- Se redactó el Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente al PGM de Camprovín, el cual se ajusta a lo establecido en el artículo 8 y el Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril y en la Resolución nº 866, de 18 de diciembre de 2006, del Director General de Calidad Ambiental.
- Se llevó a cabo un proceso de Consultas, según los términos de la Ley 9/2006, de 28 de abril.
- Se considera que se han tenido en cuenta las aportaciones de los diferentes informes y alegaciones, presentados durante las fases de Consultas y que se ha justificado su incorporación a los documentos del PGM de Camprovín. Todo ello con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.
- Se deberá observar lo indicado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, tanto respecto al Plan de Vigilancia Ambiental/Medidas previstas para el seguimiento, como respecto a las medidas correctoras y preventivas propuestas.
- El Ayuntamiento de Camprovín, como órgano promotor, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de su PGM; además de identificar con prontitud los



efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. El órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja participará en dicho seguimiento.

- Una vez aprobado definitivamente el PGM de Camprovín, y como actuación final del proceso de evaluación ambiental, se deberá de dar publicidad de la información sobre la aprobación de dicho Plan, en los términos establecidos por el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.
- La evaluación ambiental del PGM de Camprovín; realizada según la normativa vigente y de la cual esta Memoria Ambiental forma parte, no excluirá la aplicación de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos. Asimismo, será tenida en cuenta dicha Memoria Ambiental en la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que lo desarrollen; conforme lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de la Ley 9/2006, de 28 de abril.
- Se solicitó al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja su acuerdo a la presente Memoria Ambiental.
- El contenido de la presente Memoria Ambiental será tenido en cuenta en la toma de decisiones.

Logroño, 23 de mayo de 2011

**Anabel Campos Burgui**  
Técnico de EVALUACIÓN AMBIENTAL



Número: EAE Nº 3/2005

Expediente: Plan General Municipal

Promotor: Ayuntamiento de Camprovín

Referencia: E.C.F.

Fecha: 26/05/11

**ILMO. SR. D. LUIS GARCÍA DEL VALLE MANZANO  
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL**

### **ASUNTO: ACUERDO DEL ÓRGANO AMBIENTAL A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CAMPROVÍN**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que exige el acuerdo del órgano ambiental para la aprobación de los correspondientes planes y programas, y una vez examinados:

- La documentación aportada por el promotor acerca del Plan General Municipal de referencia a lo largo de la tramitación de su procedimiento de evaluación ambiental.
- La propuesta de Memoria Ambiental presentada por la Dirección General de Política Territorial con fecha 24 de mayo de 2011.
- El informe emitido a este respecto por el Servicio de Integración Ambiental con fecha 26 de mayo de 2011.

Se considera que este Plan resulta conforme con los principios del desarrollo sostenible, siempre y cuando se cumpla el siguiente condicionado ambiental, que no exime del cumplimiento de las medidas contempladas en su Informe de Sostenibilidad Ambiental y su documentación complementaria, en tanto no sean contradictorias con las aquí dictadas:

#### Capítulo I.- Medidas preventivas y correctoras.

##### 1.-Protección de la atmósfera y del ambiente acústico.

1.1.-El Plan General Municipal y las ordenanzas municipales existentes deberán ajustarse a las nuevas disposiciones previstas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y su normativa de desarrollo, así como a los futuros planes y programas estatales y autonómicos para la protección de la atmósfera y para minimizar los efectos negativos de la contaminación atmosférica.

1.2.- Durante la fase de construcción de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo de este Plan se dispondrán los medios necesarios para minimizar la generación de polvo, gases contaminantes, ruidos y vibraciones mediante el mantenimiento preventivo de los motores de la maquinaria, la optimización de los planes de trabajo y la reducción de los recorridos de la maquinaria pesada, con el fin de contribuir a reducir las emisiones causantes del cambio climático mediante el empleo de las mejores tecnologías disponibles.



1.3.- Se recomienda la adaptación de la planificación urbanística de desarrollo a los aspectos microclimáticos del territorio (diseños de alineaciones y estructura urbana de las nuevas áreas, orientación de los edificios, arquitectura bioclimática pasiva, etc.), así como facilitar o exigir la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares, tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas.

1.4.- En lo que respecta a las posibles afecciones acústicas de las vías de comunicación existentes o previstas sobre los nuevos desarrollos urbanísticos, se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1.5.- El municipio deberá contar con una ordenanza de protección frente a la contaminación acústica y vibraciones, según se establece en la normativa vigente en esta materia.

## 2.- Protección del sistema hidrológico.

2.1.- Las actuaciones previstas en el Plan deberán adaptarse en todo caso a las disposiciones establecidas en el Plan Director de Abastecimiento de Agua a Poblaciones 2002- 2015 y en el Plan Director de Saneamiento y Depuración de Aguas 2007- 2015 o en sus futuras revisiones o modificaciones, salvo en casos excepcionales que deberán ser debidamente justificados.

2.2.- Previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico asociado a este Plan deberá garantizarse adecuadamente el suministro de agua potable, de forma que quede satisfecha la demanda de agua prevista a través de las infraestructuras de captación, tratamiento, distribución o almacenamiento necesarias para ello.

2.3.- Se recomienda la implantación de medidas de ahorro del agua potable, como la instalación de dispositivos de control del caudal, sistemas de riego eficiente, detección de fugas, etc.

2.4.- Las actuaciones derivadas del desarrollo del Plan que requieran la captación de aguas del cauce o del subsuelo mediante la apertura de pozos, así como el vertido de aguas residuales tratadas a cauce deberán contar con la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

2.5.- El desarrollo urbanístico de este Plan deberá disponer de redes de alcantarillado separativas de las aguas pluviales. Los edificios de nueva construcción o remodelación integral deberán contar con conducciones y conexiones separadas de aguas residuales y pluviales para su posterior adecuada integración a la red municipal.

2.6.- Las nuevas urbanizaciones deberán disponer de algún sistema de aprovechamiento de las aguas pluviales, previendo los sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego de zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permita la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa.

2.7.- Las actuaciones de reordenación en suelo urbano de más de 50 viviendas en bloque o 20 viviendas aisladas o adosadas que dispongan de zona verde o espacio libre deberán contar con algún sistema de aprovechamiento contemplado en el apartado anterior, salvo justificación de su inviabilidad.

2.8.- Los vertidos de aguas residuales a las redes de los sistemas de saneamiento y depuración de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo de este Plan deberán ser autorizados y tratarse con el fin de garantizar el cumplimiento de los umbrales establecidos para los parámetros marcados en la normativa vigente en La Rioja.

2.9.- Los promotores, ya sean públicos o privados, que acometan la ejecución de nuevas actuaciones y opten por conectar sus vertidos a las redes de saneamiento municipales o a los



colectores generales para que las aguas residuales generadas por dicha actuación sean tratadas en instalaciones públicas de depuración de aguas residuales, deberán participar en los gastos de construcción o ampliación de aquéllas, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales, modificada por la Ley 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para el año 2007.

2.10.- La ejecución de obras sobre la zona de Dominio Público Hidráulico o de policía (100 m de anchura a ambos lados de un cauce público) requerirá la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.

2.11.- En caso de que los terrenos afectados por las actuaciones del Plan se encuentren en zona inundable (periodo de avenida de 500 años), se recuerda al promotor la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

2.11.1.- En la planificación de desarrollo de este Plan se recomienda respetar en las márgenes una anchura libre de 10 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce con objeto de preservar la servidumbre de paso destinada al personal de vigilancia y ejercicio de actividades de pesca y salvamento, entre otras. En todo caso, esa anchura libre será de, al menos, 5 m.

2.11.2.- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) para la de 500 años.

2.11.3.- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 m, salvo que se hubieran adoptado en el entorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

2.12.- Durante la fase de construcción de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo de este Plan se evitará el movimiento de maquinaria por cauces y las actuaciones que, directa o indirectamente puedan afectar negativamente a la calidad de las aguas, tales como vertido de aceites o grasas procedentes de la maquinaria.

### 3.- Protección del suelo y la geomorfología.

3.1.- Se evitará su contaminación por el vertido incontrolado de residuos, cumpliendo en todo caso la legislación vigente en esta materia y las disposiciones establecidas en el Plan Director de Residuos 2007- 2015 o sus futuras revisiones o modificaciones, salvo en casos excepcionales que deberán ser debidamente justificados.

3.2.- Se procederá al sellado y restauración de los puntos incontrolados de residuos existentes en el municipio.

3.3.- En caso de detectarse la existencia de suelos contaminados en la ejecución de cualquier actuación de desarrollo del Plan, así como al solicitar una licencia o autorización para efectuar un cambio de uso o actividad en suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante en el pasado, deberá comunicarse este hecho a la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua y actuar de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

3.4.- Durante la fase de construcción de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo de este Plan, se tendrán en cuenta las siguientes medidas preventivas:

3.4.1.- Tanto los depósitos de materiales como las zonas de aparcamiento de la maquinaria se localizarán en zonas que no afecten al medio natural y se hallen provistas de las medidas necesarias para evitar la afección a los suelos.



3.4.2.- En caso de utilizar en las explanaciones o en la urbanización materiales de préstamo, se utilizarán preferentemente materiales adecuados recuperados procedentes de plantas autorizadas de tratamiento de residuos de construcción y demolición. En caso de no disponer de éstos, los materiales de préstamo deberán proceder de explotaciones mineras debidamente autorizadas.

3.4.3.- No se realizarán tareas de mantenimiento de maquinaria, vehículos y herramientas a motor en las zonas de actuación, salvo en las áreas adecuadamente habilitadas para ello.

3.4.4.- Se delimitarán todas las zonas en obras con el fin de evitar afecciones más allá de lo estrictamente necesario.

3.4.5.- La capa superficial de tierra vegetal será retirada conservándose adecuadamente para su posterior utilización en la restauración. El acopio se realizará en cordones de 2 m de altura máxima.

#### 4.- Protección de la vegetación.

4.1.- En la fase de ejecución de las infraestructuras, instalaciones o actividades derivadas del desarrollo de este Plan se utilizarán especies autóctonas para las labores de revegetación.

#### 5.- Protección de la fauna.

5.1.- Las instalaciones eléctricas de las infraestructuras, instalaciones o actividades derivadas del desarrollo de este Plan deberán cumplir el Decreto 32/1998, de 30 de abril, por el que se establecen normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas con objeto de proteger la avifauna.

#### 6.- Protección de los espacios naturales.

6.1.- En el desarrollo de sectores urbanizables colindantes con zonas protegidas se intentará establecer espacios de amortiguación de usos que eviten impactos indirectos sobre dichos espacios, como sistemas generales o zonas verdes asociadas.

6.2.- No deberá interrumpirse la conectividad ecológica existente entre espacios naturales a través de vías pecuarias, cauces hidrológicos, etc. Estos elementos de conexión deberán mantener su funcionalidad.

#### 7.- Protección del paisaje.

7.1.- Al finalizar las obras de ejecución de este Plan se retirarán correctamente todos aquellos materiales que no se vayan a utilizar con posterioridad y se llevará a cabo la limpieza exhaustiva, restauración vegetal e integración paisajística del emplazamiento y de los caminos de acceso.

7.2.- En el caso de que se produzcan tierras inertes sobrantes durante la fase de ejecución de las infraestructuras, instalaciones o actividades derivadas del desarrollo de este Plan, se recomienda destinarlas a la restauración paisajística de espacios degradados o a la restauración de canteras.

7.3.- Las obras a ejecutar en el desarrollo del Plan deberán respetar los valores culturales y arquitectónicos existentes en la zona.

### Capítulo II.- Programa de Vigilancia Ambiental.

1.- El órgano responsable del seguimiento del Plan remitirá un informe cuatrienal en el que se hará referencia a los aspectos indicados en el Programa de Vigilancia Ambiental propuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en este condicionado, se evaluará la eficacia de las medidas correctoras adoptadas y, en su caso, se propondrán medidas adicionales o modificaciones en la periodicidad de los controles a realizar.

2.- En caso de que se presenten circunstancias excepcionales que impliquen deterioros ambientales o situaciones de riesgo, se emitirá un informe especial, sin perjuicio de las



comunicaciones que procedan a los órganos competentes, y con el fin de poder tomar las medidas extraordinarias que procedan.

3.- Del examen de esta documentación podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, en función de una mejor consecución de los objetivos de la presente Memoria Ambiental.

#### Capítulo III- Condiciones adicionales.

1.- Si una vez emitida esta Memoria Ambiental se manifestase algún otro impacto severo o crítico sobre el medio ambiente, el órgano sustantivo por iniciativa propia o a solicitud del órgano ambiental podrá suspender cautelarmente la ejecución del Plan, hasta determinar cuáles son las causas de dicho impacto y se definan las medidas correctoras precisas para corregirlo o minimizar sus efectos.

2.- La presente Memoria Ambiental no prejuzga ni exige al promotor de cualesquiera otros informes o autorizaciones que fueran necesarios con arreglo a la normativa sectorial correspondiente y cuya obtención, cuando resulte pertinente, deberá ser gestionada por el interesado.

3.- En caso de que este Plan sea objeto de modificaciones sustanciales posteriores a esta Memoria Ambiental, deberá consultar ante el órgano ambiental sus posibles efectos sobre el medio ambiente, así como la necesidad o no de someter de nuevo el citado Plan al procedimiento de evaluación ambiental.

Por todo ello, se considera ADECUADA la valoración realizada en la Memoria Ambiental de los aspectos ambientales integrados en la propuesta del Plan General Municipal de Camprovín.

En Logroño, a 27 de mayo de 2011

**José M<sup>a</sup> Infante Olarte**

Director General de Calidad Ambiental y Agua

