

CONCEPTOS GENERALES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

ÍNDICE

PÁGINA

Características formales.

Planeamiento vigente (Origen, legislación en la que se basa, fecha de aprobación).....	3
Contenido (Aspectos regulados en el Plan, según la legislación)	3
Documentación (Organización formal del Plan).....	3
Clasificación del suelo	5
Niveles de definición.....	6
Ordenanzas.....	6

Usos.

Usos (Utilización del concepto en el Plan General)	7
Tabla de usos coexistentes con el de referencia	7
Vivienda.....	8
Otros usos residenciales.....	9
Industria.....	9
Automóviles	10
Locales comerciales	10
Oficinas	12
Enseñanza.....	12
Sanidad	13
Espectáculos e instalaciones turístico- recreativas	13
Religioso.....	14
Intensidades de uso: edificabilidad, aprovechamiento	15

Regulación.

Suelo urbano	17
Unidad de ejecución	17
Suelo urbanizable	17
Suelo urbanizable delimitado	18
Redacción del planeamiento de desarrollo	18
Sectores programados	19

Programas de suelo.....	19
Suelo urbanizable no delimitado	20
Tablas de sectores del suelo urbanizable	21
Aprovechamiento medio	25
Tablas de áreas del suelo urbanizable no delimitado.....	27
Suelo no urbanizable	27

Planeamiento especial.

Planes especiales de reconversión industrial	28
Centro histórico y edificios de interés	29
Planes especiales en el Centro Histórico.....	30
Normas complementarias.....	30
Zonas especiales del suelo urbano	30
Directrices de planeamiento	32

Edificios y usos existentes.

Régimen transitorio	33
---------------------------	----

CARACTERÍSTICAS FORMALES.

PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General Municipal es la figura de planeamiento que establece la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para realizar la ordenación urbanística integral del municipio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, aprobado en 1985, es el documento de origen, con dos modificaciones de su programa de actuación producidas en 1992 y 1998, y las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.

Este documento se adaptó a los cambios de legislación tanto estatal (Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) como autonómica (Ley 10/1988 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja), dando lugar al Plan General Municipal, aprobado por resolución de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de la Rioja de fecha 15 de enero de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 26 de febrero de 2002. La entrada en vigor de sus determinaciones depende por tanto del momento específico en que se produjeron dentro del periodo de vigencia.

El Plan no está adaptado a las determinaciones de la vigente Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, aplicándose el punto 3 de su disposición transitoria primera: "en tanto no se proceda a su adaptación, se aplicarán las determinaciones del planeamiento vigente que no sean contrarias a esta Ley". El plazo máximo para su adaptación acaba en noviembre de 2010.

La redacción del documento desde su origen se ha realizado por los técnicos del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Logroño (Actual Dirección general de Urbanismo).

CONTENIDO.

El Plan General Municipal clasifica el suelo, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

Contiene las previsiones sobre equipamiento, infraestructuras, espacios libres... así como las medidas para la protección de elementos o conjuntos de interés (histórico, cultural, natural, ambiental...).

Su nivel de definición es variable, en función de la clase de suelo.

DOCUMENTACIÓN.

La documentación del Plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la LOTUR, es la siguiente:

- Memoria.
- Planos.

- Normas Urbanísticas.
- Catálogo.
- Programa de Actuación.
- Estudio económico-financiero.

Memoria.

Son los documentos de información que dieron lugar al planeamiento vigente, así como las explicaciones justificativas del mismo. La larga vida desde su redacción en 1985, con sucesivos programas de actuación, hace que la Memoria sea la suma de documentos diferentes sin una coherencia interna.

Planos.

Se consideran como planos principales:

- El juego *Plano de Ordenación General*, que establece la clasificación del suelo (1.2.1) los usos globales (1.2.9.) y los grandes sistemas generales(1.2.14.) para el conjunto del municipio. Su precisión es de escala 1: 5.000.
- El juego *Plano de ordenación del suelo urbano* (3.1.2.) que regula detalladamente dicha clase de suelo en cuanto a usos de referencia, (3.2.8.) edificabilidad, volumetría (3.3.20.), aspectos de gestión (3.3.21.)... Su precisión es de escala 1: 1.000.

Otros planos son los de sectores de planeamiento (4.1.4.), áreas de suelo urbanizable no delimitado (5.1.6.), infraestructuras, los de información contenidos en la Memoria o los incluidos en las Normas Urbanísticas.

Normas Urbanísticas.

Incluyen las Ordenanzas de construcción. El examen del índice general da idea de su estructuración y contenido. En general se ha procurado no incidir en temas ya regulados por normativa de carácter obligatorio (seguridad ante incendios, accesibilidad, habitabilidad...)

Catálogo.

Es una relación de los edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.

A efectos de los dispuesto en el artículo 80 de la LOTUR se consideran incluidos dentro del Catálogo por sus cualidades histórico-culturales los siguientes edificios:

- Barriocepo nº 6 (Iglesia de Santiago) y 40.
- Duquesa de la Victoria nº 1 (Instituto Sagasta).
- Ebro nº 1 (Antiguo Matadero).
- Gallarza nº 2 (Mercado de Abastos).
- Herrerías nº 18 y 34.
- Iglesia, plaza (El Cortijo) nº 17 (Parroquia).
- La Paz, Avenida nº 9 (Escuela de Artes y Oficios).
- Marqués de San Nicolás nº 30 (Iglesia de Palacio), 62, 64, 71, 77, 109, 111 (Convento de la Merced), 160.

Martínez Zaporta nº 7.
Mercaderes nº 7.
Portales nº 2, 12, 16 (Concatedral de La Redonda).
Rodríguez Paterna nº 6, 18.
Ruavieja nº 9, 16, 22, 24, 32.
San Agustín (calle) nº 19 (Museo Provincial).
San Bartolomé nº 2 (Iglesia San Bartolomé), 4 (Palacio del Marqués de Monesterio), 15.

Asimismo, quedan incluidos dentro del Catálogo por las mismas razones los siguientes elementos y construcciones:

Restos del puente Romano de Mantible.
Restos de calzada en Camino Viejo de Fuenmayor.
Muralla y Cubo del Revellín.
Fuente de Santiago.
Puente de Piedra.
Casetas de arbitrios del Puente de Piedra.
Puente de Hierro.

Se consideran catalogados por sus valores ambientales los siguientes ámbitos, incluidos en el Catálogo de Espacios Naturales Protegidos que establece el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja:

Soto de los Americanos.
Huerta de Varea.
Huerta del Iregua.
La Grajera.

Programa de Actuación.

Es el conjunto de actuaciones de iniciativa pública y privada que determinan la estrategia de desarrollo del Plan a medio y largo plazo. Se producen revisiones del programa cada cuatro años aproximadamente, dando lugar a la delimitación de conjuntos de sectores con un aprovechamiento medio común. Por su propia naturaleza es un documento variable en el tiempo. Se puede complementar con Programas de Suelo, documentos al margen del Plan que facilitan la obtención de los sistemas generales y otros objetivos del Plan.

Estudio Económico-Financiero.

Complementa al Programa de Actuación, evaluando los costes de ejecución de las actuaciones públicas y justificando los recursos para acometerlos.

No se incluye en este documento.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el Plan clasifica el suelo en urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable (delimitado y no delimitado) y no urbanizable (protegido en diferentes categorías). En función de la clasificación varían los derechos y obligaciones de los propietarios.

NIVELES DE DEFINICIÓN.

El Plan define sus determinaciones con el nivel de precisión adecuado a cada caso. Así, el *Plano de Ordenación General* es el adecuado para la consulta del suelo no urbanizable, pero para la ordenación precisa del *suelo urbano* resulta insuficiente, y es preciso recurrir al *Plano de Ordenación del Suelo Urbano*.

De forma parecida, las normas propias del **suelo urbano** (título III) son más precisas que las comunes a las distintas clases de suelo (título II), aunque este suelo contiene a su vez zonas sujetas a reglamentación especial, más precisa, entre ellas las ordenanzas referentes al centro histórico y edificios de interés, que tienen un capítulo propio.

Para el **suelo urbanizable delimitado** que todavía no cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado el Plan describe unas características básicas de los sectores en el artículo 4.1.13, fijando su aprovechamiento, zonas, usos dominantes de las mismas... apoyadas por el juego de planos correspondiente.

Con la aprobación de planes parciales o especiales se alcanza en sus ámbitos el mismo nivel de definición que el suelo urbano, incorporándose su ordenación al Plano de Ordenación del Suelo Urbano. Las ordenanzas específicas de los planes parciales o especiales solo aportan las variantes precisas a las del suelo urbano, que les son de aplicación.

En **suelo urbanizable no delimitado** el nivel de definición es inferior. No se establecen sectores, ni se fijan aprovechamientos o usos, aunque sí unas áreas con limitaciones generales a tener en cuenta (artículo 5.1.6 y planos correspondientes).

Al margen de las clases del suelo, se plantean Directrices de planeamiento para determinadas zonas.

ORDENANZAS.

Se entienden tradicionalmente como ordenanzas la normativa municipal para la construcción e implantación de usos en las zonas que cuentan con planeamiento detallado, y que condicionan la redacción del correspondiente proyecto constructivo. Son concurrentes con otras normas de obligado cumplimiento de ámbito estatal o autonómico que atienden a conceptos específicos como la habitabilidad, la seguridad ante incendios, la accesibilidad, etc. Se ha procurado evitar en el Plan los aspectos ya regulados suficientemente por estas normativas concurrentes para no caer en duplicidades.

Las Normas Urbanísticas tienen contenidos típicos de ordenanza, como son los títulos II o III. Aunque formalmente el título II reúne disposiciones comunes a las distintas clases de suelo y el III atiende al suelo urbano, la mayoría de las normas de este título también se aplican en suelo urbanizable con planeamiento propio, cuando éste no indica nada al respecto. Es una actitud deliberada del Plan (artículo 4.4.8), que busca la homogeneidad de la norma y que las ordenanzas de zona se centren en los problemas específicos de su ámbito.

Usos.

En las disposiciones del Plan respecto a usos es conveniente distinguir entre los distintos niveles de utilización del concepto. **Uso global** (dominante en un sector o área), **uso de referencia** (uso pormenorizado que establece el Plan General en suelo urbano y el planeamiento de desarrollo en el urbanizable delimitado) y los **usos concretos** que pueden establecerse y coexistir en los usos de referencia.

Para saber si un uso concreto puede establecerse en una parcela con una calificación determinada se utiliza una tabla (Tabla de usos coexistentes con el de referencia, artículo 2.2.43) que indica la posibilidad, condiciones y situaciones permitidas. En principio es válida para el suelo urbano, aunque puede extenderse al suelo urbanizable que ya cuente con plan parcial o especial, salvo que éste disponga algo diferente al respecto.

Las parcelas dotacionales polivalentes deben fijar su uso concreto mediante un procedimiento específico, previamente a la concesión de licencia.

El “Cuadro de afinidad e incompatibilidad”, anexo al artículo 1.2.23, es útil para los usos a instalar en suelo no urbanizable y para conocer la gama de usos que el planeamiento parcial puede utilizar en los sectores del suelo urbanizable.

El capítulo II del título II regula las condiciones generales de uso, considerando los siguientes:

- Vivienda.
- Otros usos residenciales.
- Industria.
- Automóviles.
- Locales comerciales.
- Oficinas.
- Enseñanza.
- Sanidad.
- Espectáculos e instalaciones turístico-recreativas.
- Religioso.

El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable. Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

El tratamiento de los casos de usos complementarios del principal (programas complejos que engloban diversos usos) se aclara en el artículo 2.2.43.

TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA.

La Tabla de usos coexistentes con el de referencia se incluye en el artículo 2.2.43. Regula la posibilidad de establecer usos concretos en parcelas o zonas de las mismas

calificadas por el planeamiento con un uso de referencia determinado. Las hileras representan los usos de referencia y las columnas los usos que se analizan. El resultado del cruce puede ser simplemente “permitido” o “prohibido” o estar condicionado.

Una condición puede ser la posición dentro del edificio, indicándose así:

A.-En cuerpo constructivo independiente

B.-En sótanos

C.-En semisótanos

D.-En planta baja o entresuelo

E.-En entreplanta

F.-En planta primera de piso

G.-En planta de piso

H.-En edificio mixto, no vivienda

Puede haber condiciones, expresadas mediante números, que significan lo siguiente:

1. En las condiciones específicas establecidas en artículos 2.2.37 y 2.2.38
2. En las condiciones específicas establecidas en el artículo 2.2.43
3. Hasta un máximo de 50 plazas simultáneamente
4. Siempre que tenga acceso directo a un espacio libre de patio de manzana o en el que pueda inscribirse un círculo de 16m de diámetro
5. Solo como uso complementario del principal
6. Solo vivienda de guarda anexo a uso principal permitido
7. Solo casa parroquial, con un máximo de cuatro viviendas
8. Solo para servicio propio
9. En función del uso específico
10. De carácter público
11. No dominante, como parte de un complejo
12. Con las condiciones especiales del artículo 2.2.27 que le sean de aplicación
13. En parcela específicamente calificada
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionales, formación laboral, etc.
15. La entreplanta debe tener su entrada a través de una planta baja, con la que estará obligatoriamente unida. La superficie útil de la actividad no deberá ser mayor en la entreplanta que en la planta baja.
16. En edificio aislado, a 15m mínimo de parcelas con calificación “residencial”, “residencial abierta” o “residencial aislada”
17. Hasta 10 camas máximo
18. En función de su normativa específica

Por ejemplo, si queremos saber la posibilidad de ubicar un centro escolar en una parcela con calificación (uso de referencia) residencial, encontramos el cruce de la primera hilera “residencial” con la columna 7B la siguiente información: AD/E3. Es decir, permitida en cuerpo constructivo independiente, en planta baja o entresuelo, y en planta primera de piso, con la condición esta última de tratarse de un centro con un máximo de 50 plazas ocupadas simultáneamente.

Vivienda.

El uso vivienda se regula en el artículo 2.2.5 y siguientes, con remisión en muchos aspectos a la normativa de habitabilidad (Normas de Habitabilidad en La Rioja decreto 51/2002).

Toda vivienda debe ser exterior y están prohibidas viviendas independientes en situación sótano o semisótano (artículo 2.2.6). Tampoco se permiten bajo cubierta, salvo las excepciones contempladas en el 3.5.13 para determinados edificios protegidos.

Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse el uso vivienda y en qué condiciones.

Los usos de referencia más propios para la vivienda son el “residencial”, el “residencial abierto” y el “residencial aislado” regulados en el artículo 3.3.2. No obstante la tabla las admite en otras situaciones como vivienda de guarda.

Los edificios de uso residencial deben cumplir unas condiciones de tamaño de parcela, altura por plantas, dimensiones de patios, elementos de comunicación vertical, portales, número de plazas de aparcamiento y disposición de las mismas...

El centro histórico y edificios protegidos se regulan por su normativa específica.

La construcción de viviendas en suelo no urbanizable está muy restringida, no admitiéndose más que las unifamiliares aisladas en categoría “secano”, en zonas sin riesgo de formación de núcleo de población, cumpliendo las condiciones específicas de los artículos 6.2.11 y 6.3.7 además de las generales. Necesitan autorización previa.

Otros usos residenciales.

Se entienden como tales los dotacionales que implican alojamiento colectivo (residencias de ancianos, colegios mayores, albergues juveniles, comunidades religiosas...) y los hoteleros de cualquier categoría.

Se regulan en el artículo 2.2.11 y siguientes. Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse estos usos y en qué condiciones.

En la mayoría de los aspectos se aplica la normativa de vivienda.

Las que tienen carácter dotacional podrán instalarse en parcelas específicamente calificadas como “dotacional público” o “dotacional privado” (según el caso) para dicho uso. Los hoteles no constituyen dotación.

La construcción en suelo no urbanizable está restringida, admitiéndose en determinadas categorías según el Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Deben cumplir, además de las generales, las condiciones específicas de los artículos:

- 6.2.11, 6.3.7 (residencias, albergues, hoteles, moteles, campings).
- 6.3.9 (instituciones) con estudio de evaluación de impacto ambiental.

Necesitan autorización previa.

Industria.

El uso "industria" comprende un conjunto de actividades clasificadas en orden a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

Se clasifican las actividades encajándolas en los siguientes tipos:

Talleres independientes:

- Talleres domésticos.
- Artesanía de servicio.
- Talleres de servicio.

Industria:

- Local.

- General.

La clasificación inicial puede modificarse en un sentido u otro (artículo 2.2.16) en función de las medidas correctoras, horario de funcionamiento...

La Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse los distintos tipos y en qué condiciones.

Las condiciones generales se establecen en el artículo 2.1.17 y siguientes. El uso de referencia "industrial" se regula en el artículo 3.3.11.

Los edificios de uso industrial deben cumplir unas condiciones de tamaño de parcela

Otras variantes del uso de referencia industrial son el de almacén- exposición, bodegas e industria- parque, definiéndose este último en el artículo 5.1.3.

Consideración especial, tienen las actividades que necesitan licencia ambiental (En el Plan se mantiene la terminología ya no vigente de Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) con condiciones complementarias reguladas en el artículo 2.2.39 y siguientes.

Hay una normativa específica para las zonas que teniendo uso industrial se ha planteado su sustitución a largo plazo por residencial (artículo 3.8.5) mediante la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). También la hay para industrias existentes en suelo no urbanizable (transitoria tercera).

Automóviles.

Los garajes-aparcamiento se regulan en el artículo 2.2.23. Además de los garajes-aparcamiento se contemplan en la misma subsección las estaciones de servicio, los talleres del automóvil y las cocheras / hangares.

La Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse los distintos tipos y en qué condiciones.

Las condiciones de los accesos a los aparcamientos se establecen en los artículos 2.2.22 y 2.4.3.

Se exigen un determinado número de plazas de aparcamiento por parcela en función del uso (artículo 3.3.5). Es posible la construcción de entresijos para este uso en locales de planta baja (artículo 3.3.4)

En el centro histórico no existe esta obligación, regulándose la posibilidad de ubicarlos en el artículo 3.5.30.

Locales comerciales.

Las distintas modalidades de comercio se clasifican en

A) COMERCIO DETALLISTA TRADICIONAL

1. Hasta 200 m² de superficie útil.
2. Superior a 200 m² de superficie útil.
3. Venta – exposición.

B) COMERCIO EN AUTOSERVICIO

1. Hasta 400 m² de superficie útil
2. Entre 400 y 1.000 m².
3. Entre 1.000 y 3.000 m².

4. Superiores a 3.000 m².

5. Hipermercado.

C) ESTABLECIMIENTOS POR SECCIONES

1. Hasta 2.000 m² de superficie útil (almacén popular).

2. Superior a 2.000 m² de superficie útil (gran almacén).

D) CASH AND CARRY Y VENTA AL POR MAYOR

1. Hasta 500 m² de superficie útil.

2. Superior a 500 m² de superficie útil.

E) VENTA DIRECTA EN FÁBRICA

F) CONJUNTOS COMERCIALES

1. Galería comercial.

2. Mercado.

3. Centros comercial.

4. Centro multiuso.

5. Complejo cívico – comercial.

Se definen en el artículo 1.1.8.

Es relevante en la clasificación el concepto “superficie útil”, definido también en este último artículo.

Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse las diversas modalidades del uso comercial, y en qué condiciones. No se permite el comercio independiente en situación sótano o en planta de piso.

El uso comercial se regula en el artículo 2.2.27 y siguientes, atendiendo a aspectos como la convivencia con otros usos, la posible utilización de sótanos o plantas altas, las condiciones mínimas de altura, iluminación, ventilación, aseos, relaciones con otros usos del edificio...

Las condiciones de explotación (artículo 2.2.26) son de exigencia variable en función de la superficie útil y del tipo de comercio. Pueden exigirse, según el caso, entrada de mercancías diferenciada de la del público, espacio de carga y descarga, aparcamiento para el público, recinto para basuras, estudios de impacto...

Los asimilables al concepto “hipermercado” están muy limitados en su ubicación (parcela con calificación “grandes superficies”) y necesitan una autorización adicional de la Comunidad Autónoma.

La venta directa en fábrica tiene limitado el porcentaje de superficie respecto al total (artículo 3.3.11)

La instalación de comercios en las plantas bajas debe respetar la fachada del edificio como conjunto (artículo 2.5.2) La instalación de elementos salientes en la fachada (marquesinas, toldos, letreros...) se regula en el artículo 2.3.4. Los rótulos tienen una más detallada en el artículo 2.5.7. En el Centro Histórico y edificios de interés la normativa es más restrictiva (artículo 3.5.15 y siguiente).

En las plantas bajas se admite la construcción de entresijos, regulados en el artículo 3.3.4.

La ocupación de zonas calificadas como complementario de la vivienda (puede coincidir con el fondo de los locales, ocupando patio de manzana) está limitada y en algunos

casos reducida al mero almacenado (artículos 2.2.43, 3.3.7, disposición transitoria octava).

Aparte de la tolerancia en otros usos, los usos de referencia específicos para el comercio son el “comercial” (artículo 3.3.8) y el “comercial grandes superficies” (artículo 3.3.9)

Oficinas.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos, seguros.
- b) Servicios profesionales y técnicos, anexos a la vivienda del titular.

Se regulan en el artículo 2.2.31 y siguientes. Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse estos usos y en qué condiciones.

Aparte de la tolerancia en otros usos (parcelas con el uso de referencia “residencial” pueden destinarse a un edificio independiente de oficinas) el uso de referencia específico para oficinas se contempla exclusivamente en el suelo urbanizable.

En general, los servicios profesionales anexos a la vivienda del titular tienen la misma libertad de ubicación que ésta, pero el resto se limita a edificios exclusivos (o cuerpos constructivos con acceso independiente), plantas bajas, entreplantas y plantas primeras de piso.

La instalación de oficinas en las plantas bajas debe respetar la fachada del edificio como conjunto (artículo 2.5.2) La instalación de elementos salientes en la fachada (marquesinas, toldos, letreros...) se regula en el artículo 2.3.4.

Los rótulos tienen una más detallada en el artículo 2.5.7. En el Centro Histórico y edificios de interés la normativa es más restrictiva (artículo 3.5.15 y siguiente).

En las plantas bajas se admite a construcción de entrepisos, regulados en el artículo 3.3.4.

Enseñanza.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Guarderías infantiles.
- b) Preescolar, centros de enseñanza obligatoria, bachillerato, Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional, Artes y Oficios, otros centros de Enseñanza con más de 50 alumnos.
- c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

Se regulan en el artículo 2.2.33 y siguientes. Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse estos usos y en qué condiciones.

Tienen carácter dotacional y podrán instalarse en parcelas específicamente calificadas como “dotacional público”, “dotacional concertado” o “dotacional privado” (según el caso).

La construcción en suelo no urbanizable está restringida, admitiéndose en determinadas categorías según el Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Deben cumplir las condiciones específicas del artículo 6.3.9 (instituciones) además de las generales. Necesitan autorización previa y estudio de evaluación de impacto ambiental.

Sanidad.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro.
- b) Clínicas, Hospitales, otros centros Sanitarios.
- c) Tanatorios.

Se regulan en el artículo 2.2.35. Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse estos usos y en qué condiciones.

Tienen carácter dotacional y podrán instalarse en parcelas específicamente calificadas como “dotacional público”, “dotacional concertado” o “dotacional privado” (según el caso).

La construcción en suelo no urbanizable está restringida, admitiéndose en determinadas categorías según el Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Deben cumplir las condiciones específicas del artículo 6.3.9 (instituciones) además de las generales. Necesitan autorización previa y estudio de evaluación de impacto ambiental.

Espectáculos e instalaciones turístico – recreativas.

A los efectos de estas Normas se clasifican en los siguientes apartados:

A.- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS O LOCALES.

1. Cinematógrafos.
2. Teatros, conciertos.
3. Variedades y folklore.
4. Teleclubs y Salones de actos de Instituciones o asociados a otra actividad (Colegios, organismos, entidades, etc.). Salas de exposiciones, salas de conferencias.

B.- ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCALES O RECINTOS.

1. Campos de fútbol, baloncesto, balonmano, atletismo, etc.
2. Pistas de tenis, patinaje, hockey.
3. Velódromos, circuitos, hipódromos, etc.
4. Boleras, frontones, gimnasios, piscinas, boxeo. Campos de tiro abierto.

C.- ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

1. Restaurantes.
2. Cafés y bares.
3. Cafeterías, chocolaterías, degustación de café.
4. Tabernas y bodegones, mesones.
5. Sociedades gastronómicas y merenderos.

D.- ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS ESPECIALES.

1. Bares especiales categorías A y B.
2. Wiskerías.

3. Clubs.
4. Bares americanos.
5. Pubs.

E.- OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS.

1. Discotecas y salas de baile.
2. Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos cafés cantantes, cafés-conciertos.
3. Salas de bingo, casinos o salas de juego.
4. Máquinas recreativas y de azar, salones recreativos.

Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse las diversas modalidades del uso, y en qué condiciones.

De la tabla se deduce la posibilidad de ocupación de parcelas calificadas como dotaciones públicas o privadas para el uso deportivo o espectáculos, según el caso.

La construcción en suelo no urbanizable está restringida, admitiéndose en determinadas categorías según el Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Deben cumplir las condiciones específicas de los artículos 6.2.13 y 6.3.8 además de las generales. Necesitan autorización previa.

Los establecimientos públicos y otras actividades recreativas se regulan en el artículo 2.2.37, atendiendo a aspectos como la convivencia con otros usos, la posible utilización de sótanos o plantas altas, ventilación, aseos,... en algunos aspectos se aplica lo indicado para el uso comercial.

Existe una normativa específica que regula la ubicación y distancia a mantener entre determinados establecimientos públicos (artículo 2.2.38).

La instalación de establecimientos en las plantas bajas debe respetar la fachada del edificio como conjunto (artículo 2.5.2) La instalación de elementos salientes en la fachada (marquesinas, toldos, letreros...) se regula en el artículo 2.3.4. Los rótulos tienen una más detallada en el artículo 2.5.7. En el Centro Histórico y edificios de interés la normativa es más restrictiva (artículo 3.5.15 y siguiente).

En las plantas bajas se admite la construcción de entrepisos, regulados en el artículo 3.3.4.

La ocupación de zonas calificadas como complementario de la vivienda (puede coincidir con el fondo de los locales, ocupando patio de manzana) está limitada y en algunos casos reducida al mero almacenado (artículos 2.2.43, 3.3.7, disposición transitoria octava).

Religioso.

Se distingue entre:

- a) Templos y capillas.
- b) Catequesis y similares.
- c) Comunidad religiosa.

Para las zonas que cuenten con ordenación, la Tabla de usos coexistentes con el de referencia regula en qué usos de referencia pueden admitirse las diversas modalidades del uso, y en qué condiciones.

Este uso no dispone de subsección propia, por lo que hay que aplicar disposiciones de otros similares, según el caso (enseñanza, otros usos residenciales...)

Tienen carácter dotacional y podrán instalarse en parcelas específicamente calificadas como “dotacional privado” (para uso religioso o comunidad religiosa, según el caso).

La construcción en suelo no urbanizable está restringida, admitiéndose en determinadas categorías según el Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Deben cumplir las condiciones específicas del artículo 6.3.9 (instituciones) además de las generales. Necesitan autorización previa y estudio de evaluación de impacto ambiental.

INTENSIDADES.

Suelo urbano.

En suelo urbano el plan define la intensidad de uso mediante la expresión $St = \dots \text{m}^2\text{t}$, que indica la **edificabilidad** total expresada en el uso de referencia. También puede expresarse mediante un índice, $I = \dots \text{m}^2/\text{m}^2$ que hay que aplicar sobre la superficie neta (dentro de alineaciones) de la parcela.

Frecuentemente no se indica mediante una cantidad concreta, lo que no supone que no esté definida la edificabilidad. En este caso debe calcularse multiplicando la superficie afectada al uso por el número de plantas permitido, incluida la baja.

Así, para un bloque previsto en el Plan para uso residencial, de B+5 alturas y 450 m² en planta, la edificabilidad (si no se especifica de otra manera en el Plan) será $450 \times 6 = 2.700 \text{ m}^2\text{t}$. No computan a efecto de edificabilidad los sótanos, los semisótanos ni los espacios bajo cubierta.

La forma de computar la edificabilidad en los edificios se regula en el artículo 1.1.8 “Definiciones”, **Superficie de techo edificable**.

La legislación urbanística suele referirse a un concepto más amplio, el **aprovechamiento**, que está relacionado tanto con el uso como con su intensidad. Al utilizarse en el plan diversos usos de referencia es preciso establecer algún mecanismo para establecer comparaciones entre las edificabilidades de diferentes usos. Los **coeficientes de ponderación relativa** (artículo 3.9.2) permiten expresar en edificabilidad de uso residencial (aprovechamiento) la edificabilidad de cualquier otro uso de referencia.

Por ejemplo, el aprovechamiento de una parcela o zona con diversos usos de las siguientes características:

Uso de referencia	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t
Residencial	400	1.660
Residencial abierta	350	900
Dotacional privado	600	360

Se calcularía, aplicando los coeficientes de ponderación relativa, de la siguiente forma:

Edificabilidad m²t	Coef. Pond. relativa	Aprovechamiento m²t
1.660	1	1.660
900	1'15	1.035
360	0'8	288
		2.983

Para las dotaciones públicas, aunque tengan edificabilidad, el aprovechamiento es 0. La calificación “libre privada”, aunque carente de edificabilidad, implica aprovechamiento. En este caso el coeficiente se aplica sobre la superficie.

De forma inversa, si para una zona de suelo urbano se define el aprovechamiento y queda pendiente la ordenación detallada (situación característica de los PERI), ésta debe ser tal que el juego de edificabilidades y coeficientes suponga un aprovechamiento igual al prefijado.

Suelo urbanizable delimitado.

En esta categoría de suelo el Plan General determina el aprovechamiento lucrativo de cada zona, que puede expresarse en m²t del uso dominante en dicha zona o en m²t del característico del conjunto del suelo urbanizable delimitado (actualmente el residencial). En este segundo modo de expresión será posible el cálculo del aprovechamiento medio, al suponer la homogeneización de las diferentes zonas. Los coeficientes que se utilizan para ello son los de ponderación relativa entre zonas (artículo 4.2.2).

El planeamiento de desarrollo ordenará el sector estableciendo usos y edificabilidades de tal forma que se agote el aprovechamiento lucrativo en cada zona. Para ello se utilizan coeficientes similares a los de suelo urbano, contenidos en el artículo 4.1.9.

Suelo urbanizable no delimitado.

El Plan General no fija aprovechamientos, sino que define unos parámetros máximos y establece coeficientes propios (artículo 5.1.5). En tanto no se delimitan sectores su normativa coincide con la del suelo no urbanizable.

Suelo no urbanizable.

Para garantizar la condición aislada de las construcciones se establece en términos generales una edificabilidad máxima de 0'1 m²t/m², aunque hay excepciones más limitadoras para viviendas unifamiliares y, en general, debe justificarse la edificación en función del uso. En determinadas categorías y zonas está prohibida la edificación, y en cualquier caso es necesaria la autorización previa.

REGULACIÓN.

SUELO URBANO.

Es el así considerado en el Plan por reunir las condiciones determinadas por la Ley para ello, relacionadas con su consolidación por la edificación o la existencia de servicios. Distingue dos categorías: no consolidado (remitido en el Plan a procesos integrales de urbanización y/o urbanización) y consolidado, que dan lugar a dos tipos de derechos y obligaciones.

El Plan General Municipal establece, entre otros aspectos, su ordenación detallada, asignando usos y tipologías pormenorizadas, y sus niveles de intensidad, instrumentos de gestión... salvo en casos en que se remiten a planeamientos especiales futuros, en los que se hace un señalamiento global de usos y niveles de intensidad.

Normalmente, salvo que esté incluido en una unidad de ejecución, en el suelo urbano consolidado puede construirse sin más trámite previo que la licencia. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión en los que debe resolverse previamente algún aspecto: obtención de suelo público, equidistribución, urbanización...

Los aspectos gráficos figuran en el plano "Ordenación del suelo urbano", en el que se superponen la información referente a usos, alineaciones / volúmenes y ordenanzas / gestión. El significado de sus grafismos se explica en la leyenda correspondiente y en los artículos 3.2.8, 3.3.20 y 3.3.21 de las Normas Urbanísticas.

La regulación detallada del suelo urbano, equivalente a Ordenanzas para dicho suelo, está contenida en el Título III de las Normas Urbanísticas, que completan lo especificado con carácter general en el título II "disposiciones comunes a las distintas clases de suelo".

Unidad de ejecución.

La ejecución del planeamiento urbanístico supone transformar la realidad física y legal de los terrenos, implicando procesos de equidistribución (reparto de cargas y beneficios entre afectados), cesión de terrenos a la Administración, o urbanización (ejecución de las infraestructuras necesarias). Para ello se parte de la delimitación de un ámbito, la unidad de ejecución, la elección de un sistema entre los previstos por la ley (compensación, reparcelación, expropiación, concesión de obra urbanizadora).

La delimitación se hace en acto expreso, con notificación personal a afectados. Aunque en Plan General figuren unidades ya definidas con plazo y sistema de ejecución, deberá procederse posteriormente a la delimitación formal para iniciar el expediente.

En el artículo 3.7.2 de las Normas Urbanísticas se indican las unidades previstas por el Plan y no ejecutadas en suelo urbano.

SUELO URBANIZABLE.

Según la legislación vigente se consideran así los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Tiene dos categorías, la de delimitado y la de no delimitado, en función de que estén o no delimitados los sectores para su posterior desarrollo.

El conjunto de sectores del suelo urbanizable delimitado forma parte del Programa de Actuación del Plan General, es decir, de las acciones que el Plan entiende necesario realizar en un periodo de tiempo determinado y se compromete a su ejecución.

En el suelo urbanizable no delimitado no se fijan plazos temporales para su desarrollo (de hecho no puede considerarse como objetivo del Plan su ocupación total), ni se concretan sectores, usos globales, aprovechamiento... limitándose a establecer unos parámetros básicos a cumplir y la forma de alcanzar la delimitación.

Los sectores son las unidades de planeamiento. Se dividen en zonas, cada una con su uso dominante. El posterior planeamiento de desarrollo (plan parcial o especial) podrá establecer usos pormenorizados en las parcelas resultantes de acuerdo con el Cuadro de Afinidad e Incompatibilidad anexo al artículo 1.2.23.

Suelo urbanizable delimitado.

En suelo urbanizable delimitado el Plan General Municipal fija los sectores para su posterior desarrollo, con asignación de usos globales e intensidades para cada las zonas que establezca y otras condiciones de carácter general.

El Título IV de las Normas Urbanísticas regula el suelo urbanizable delimitado.

El Plan General establece las características principales de los sectores, enumeradas en el artículo 4.1.3. En el Programa de 1992 se determinaba también el número de viviendas máximo. En el de 1998 esta definición corresponde al planeamiento parcial, excepto el caso del sector Ramblasque.

Las determinaciones específicas de cada sector del programa vigente se enumeran en el artículo 4.1.13.

La fijación del aprovechamiento de cada sector permite el cálculo del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado, referencia para el cálculo del derecho de los propietarios al aprovechamiento. El conjunto de sectores del suelo urbanizable delimitado y con aprovechamiento medio común tienen, además una serie de vinculaciones (plazos de ejecución, posibilidad de adjudicación de aprovechamiento en otros sectores...) y constituyen un Programa.

Con la posterior redacción de planeamiento de desarrollo (planes parciales o especiales) se ordenan los sectores, con el mismo detalle que lo hace el Plan General para el suelo urbano.

Redacción del planeamiento de desarrollo.

El plan parcial es la figura utilizada habitualmente, aunque hay sectores de sistemas generales que se desarrollan mediante plan especial.

La redacción de los sectores viene condicionada por una serie de limitaciones, distinguiendo:

- Las específicas de cada sector (4.1.13).
- Las establecidas gráficamente en los planos de sectores de planeamiento, con indicaciones vinculantes o recomendadas según se definen en el artículo 4.1.4.
- Los usos de referencia planteables en función del dominante, establecidos en el Cuadro de afinidad e incompatibilidad (artículo 1.2.23).
- El control de intensidad de los usos compatibles con el dominante (artículo 4.31.1 y siguientes).

- Las normas generales para la redacción de planes parciales (artículo 4.4.1 y siguientes).
- Las directrices de planeamiento, si existen para la zona.

El plan parcial (o especial) ordena asignando usos y edificabilidades, de modo que se cubra la totalidad del aprovechamiento correspondiente al sector mediante la utilización de los coeficientes del artículo 4.1.9 (suelo urbanizable delimitado) o del 5.1.9 (suelo urbanizable no delimitado).

La ordenación de los ya redactados se ha incorporado al plano "Ordenación del suelo urbano".

En el anexo planeamiento de desarrollo se recogen las ordenanzas específicas de los sectores con planeamiento aprobado.

Sectores programados.

Se consideran así los sectores que han estado amparados por un Programa del Plan constituido por varios sectores, en contraposición con los delimitados individualmente.

Históricamente se han sucedido tres conjuntos de sectores, en función de las necesidades de crecimiento:

1. Los previstos en el primer cuatrienio del Plan general original de 1985, que no llegaron a realizarse.
2. Los correspondientes a la revisión de Programa de 1992, divididos en dos cuatrienios, de los que se ejecutaron los del primer cuatrienio y el sector Piqueras, perteneciente al segundo cuatrienio. Aprovechamiento medio primer cuatrienio: 0'500225 m^{2t} / m² de uso característico residencial. Aprovechamiento medio segundo cuatrienio: 0'552515 m^{2t} / m² de uso característico residencial.

Los de la revisión de programa de 1998. Aprovechamiento medio: 0'523022 m^{2t} / m² de uso característico residencial.

Programas de suelo.

Los sucesivos Programas de actuación del Plan General suponen la clasificación de suelo urbanizable de una serie de sectores con distintos aprovechamientos, y que puede incluir sectores completos con aprovechamiento 0 (sistemas generales).

La existencia de un sistema de reparto de aprovechamientos (aprovechamiento medio) permite la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos de aprovechamiento 0, compensando a sus propietarios con aprovechamiento en sectores con exceso.

Por otra parte, la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento de los sectores al Ayuntamiento posibilita la incorporación al patrimonio municipal del suelo de solares destinados a la construcción.

Los Programas de suelo son instrumentos que ha utilizado el Ayuntamiento en paralelo con las revisiones de Programa de 1992 y 1998 para gestionar con agilidad la obtención de suelo para sistemas generales y reservarse en los sectores residenciales aprovechamiento suficiente para tener una presencia en el mercado de suelo.

Con cada revisión de Programa de actuación del Plan General se aprobó en paralelo un Programa de suelo, en el que se definen los convenios que el Ayuntamiento está dispuesto a asumir para compensar en otros sectores a los propietarios de sistemas generales, concretando la cuantía del aprovechamiento en función del sector de origen y destino, así como un orden de prioridades.

El convenio, con el reconocimiento de aprovechamiento en un sector excedentario, se tiene en cuenta en la redacción del documento de gestión correspondiente (proyecto de compensación o reparcelación).

Se pueden plantear programas de suelo con otras finalidades. En la actualidad el programa de 1999-2006 se considera cumplido en sus aspectos de obtención de suelo, convocando el Ayuntamiento concursos de enajenación en función de la urbanización de los sectores.

Suelo urbanizable no delimitado.

En esta categoría de suelo el Plan General municipal define los criterios para delimitar los correspondientes sectores, (como los relativos a tamaño, usos, intensidades...), los equipamientos y sistemas generales que deban ejecutarse, y las prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

Las principales maneras de desarrollar el suelo así clasificado serían:

1. Incorporándose en el futuro al Programa de Actuación municipal, para lo cual se definirían sectores como el actual suelo delimitado, afectados por el aprovechamiento medio del conjunto.
2. Actuando independientemente del Programa, para lo que se delimitaría el sector por el Ayuntamiento previa suscripción de un Convenio (en el caso de iniciativa particular) fijando compromisos para las actuaciones necesarias: ejecución de infraestructuras, etc. Los sectores delimitados hasta el momento son los de la tabla adjunta.

El Título V de las Normas Urbanísticas regula esta categoría de suelo. En su artículo 5.1.6 se describen las determinaciones específicas para cada área.

Desde el Plan se definen áreas para acotar usos posibles e intensidades máximas, y figuran en la tabla adjunta. Y en el juego de planos "Áreas del suelo urbanizable no delimitado".

Al no estar definidos los parámetros fundamentales no es posible evaluar los posibles aprovechamientos de los terrenos incluidos en esta categoría.

Tablas de sectores del suelo urbanizable.

PROGRAMA 1992.

SECTOR	SUPERFICIE Has.	ZONA	SUPERFICIE Has.	USO DOMINANTE	APROVECHAMIENTO (m ² t. uso residencial)	Nº VIVIENDAS
RÍO BAJERO	6,6	1	6,6	residencial	74.250	495
MADRE DE DIOS	9,5	1	9,5	residencial	72.000	480
SIETE INFANTES DE LARA ¹	31,1	1	14,7	residencial	165.375	1.102
		2	16,4	parque urbano		
PIQUERAS	13,9	1	13,5	residencial	131.550	974 ²
		2	0,4	S.G. comunicaciones		
EL CUBO	26,2	1	26,2	residencial	235.800	1.572
LA ESTRELLA SUR	2,9	1	2,9	residencial	17.400	116
LA PORTALADA II	60,6	1	60,6	industrial	290.880	0
RÍO LACALZADA	4,8	1	4,8	residencial	43.200	288
UNIVERSIDAD	25,2	1	15,1	S.G. enseñanza universitaria	0	0
		2	10,1	S.G. depuradora		
RÍO MAYOR	12,8	1	12,8	S.G. deportivo	0	0
193,60					1.030.455	5.027

¹ Incluyendo la parte clasificada como urbana por sentencia judicial. Sin ella, superficie total = 27'2389 Has, superficie zona 1 = 13'1467 Has, superficie zona 2 14,0922 Has, aprovechamiento lucrativo 146.061 m²t, número máximo de viviendas 986.

² Inicialmente 877.

PROGRAMA 1998.

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE m ²	USO DOMINANTE	VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO (m ² t. de uso dominante).
LA CAVA	1	149.525	Residencial	1.121	137.088
	2	6.701	Sistema General Comunicaciones		—
EL ARCO	1	242.937	Residencial	1.550	162.378
	2	25.109	Sistema General Comunicaciones		—
VALDEGASTEA	-	429.375	Residencial	2.323	260.845
GUINDALERA	1	193.272	Residencial	1.100	119.499
	2	3.990	Sistema General Comunicaciones		—
FARDACHÓN	1	235.237	Residencial	1.350	144.931
	2	4.002	Sistema General Comunicaciones		—
SANTA JULIANA	1	73.495	Residencial	630	76.269
	2	9.058	Sistema General Parque urbano		—
	3	5.023	Sistema General Viario		—
RÍO LOMO	1	115.716	Comercial		41.263
	2	27.479	Sistema General Comunicaciones y Equipamiento Comunitario		5.000
LAS TEJERAS	1	122.170	Comercial		27.000
	2	118.839	Sistema General Equipamiento Comunitario		47.536
LA RIBERA-CAMPUS	1	276.120	Sistema General Parque Urbano		3.828
	2	86.673	Sistema General Equipamiento Comunitario y viario		—
	3	9.788	Dotacional privado		8.092
LOS LIRIOS	1	176.696	Residencial	1.325	178.875
	2	24.738	Sistema General Comunicaciones		—
EL CAMPILLO	1	325.042	Residencial	1.634	221.439
	2	29.970	Sistema General Comunicaciones		—
RAMBLASQUE	1	431.555	Residencial unifamiliar	275	165.002
	2	26.713	Sistema General Comunicaciones		—
LA ARENA	-	127.564	Sistema General Espacios Libres: Deportivo		63.702

3.274.514

11.308

DELIMITACIONES FUERA DEL PROGRAMA.

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE m ²	USO DOMINANTE	EDIFICABILIDAD m ² t	APROVECHAMIENTO (m ² t uso dominante).	Nº VIVIENDAS*
PORTALADA III	1	269.811	Industrial		113.605	
	2	14.201	Sistema General			
VALPARAÍSO I	1	596.103	Industrial extensivo		98.357	
	2	31.705	Sistema General			
LAS CAÑAS	1	1.416.367	Industrial		566.547	
	2	270.101	Industria parque		108.040	
	3	91.684	Sistema General			
PARQUE DIGITAL	1	304.254	Parque digital			
	2	76.354	S. G. espacios libres			
	3	37.429	Sistema General deportivo	18.715		
PEDREGALES	1	143.200	Residencial	122.378	89.897	1.074
	2	69.890	S. G. comunicaciones y equipamiento	25.000		
RÍO BATÁN	1	37.564	Residencial	19.249	13.345	180
	2	1.977	S. G. espacios libres			
SUR	1	1.592.741	Residencial	757.700	624.979	6.040
	2	105.859	S. G. comunic. y esp. libres			
	3	114.698	S. G. equipamiento			
	4	38.491	S. G. infraestruc. y esp. libres			
CAMINO DE FUENMAYOR	1	438.129	Residencial	358.370	264.266	3.000
	2	173.709	S. G. espacios libres			
	3	14.570	S. G. comunicaciones			
ZABALLOS	1	321.588	Residencial	137.910*	123.602	1.046
	2	36.403	S. G. espacios libres			
	3	8.236	S. G. deportivo	4.118		
VALDEGASTEA II	1	102.257	Residencial	59.923	44.194	500
	2	28.687	S. G. espacios libres			

11.840

6.336.008

*Para uso residencial

*El 50 % de VPO

DENSIDADES Y APROVECHAMIENTO POR VIVIENDA EN SECTORES RESIDENCIALES.

Programa 1992.

SECTOR	APROVECHAMIENTO (m ² t uso residencial)	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD Viv / Ha.	APROV / VIVIENDA
RÍO BAJERO	74.250	495	75	150
MADRE DE DIOS	72.000	480	50,5	150
SIETE INFANTES ³	165.375	1.102	75	150
PIQUERAS	131.550	974 ⁴	72,1	135
EL CUBO	235.800	1.572	60	150
LA ESTRELLA SUR	17.400	116	40	150
LA PORTALADA II	290.880			
RÍO LACALZADA	43.200	288	60	150
UNIVERSIDAD	0	0		
RÍO MAYOR	0	0		
	1.030.455	5.027	26	147

Programa 1998.

SECTOR	APROVECHAMIENTO (m ² t uso residencial)	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD Viv / Ha.	APROV / VIVIENDA
LA CAVA	137.088	1.121	75	123'3
EL ARCO	162.378	1.600	66	101'48
VALDEGASTEA	260.845	2.323	54	112'3
GUINDALERA	119.499	1.100	57	108'6
FARDACHÓN	144.931	1.350	57	107'3
SANTA JULIANA	76.269	630	75	121
RÍO LOMO	61.895			
LAS TEJERAS	40.500			
LA RIBERA- CAMPUS	11.920			
LOS LIRIOS	178.875	1.325	75	135
EL CAMPILLO	221.439	1.634	51	135'5
RAMBLASQUE	297.003	275	6	600
LA ARENA				
	1.712.642	11.358	34'7	117'41

³ Incluyendo la parte clasificada como urbana por sentencia judicial. Sin ella, superficie total = 27'2389 Has, superficie zona 1 = 13'1467 Has, superficie zona 2 14,0922 Has, aprovechamiento lucrativo 146.061 m²t, número máximo de viviendas 986

⁴ Inicialmente 877.

Sectores delimitados fuera de programa.

SECTOR	EDIFICABILIDAD m²t	APROVECHAMIENTO (m²t uso residencial)	Nº VIVIENDAS*	DENSIDAD Viv / Ha.	EDIFIC/ VIVIENDA
PORTALADA III		34.082			
		0			
VALPARAÍSO I		39.343			
		0			
LAS CAÑAS		169.964'04			
		32.412			
		0			
PARQUE DIGITAL		54.345			
		0			
	18.715	0			
PEDREGALES	122.378	89.897	1.074	75	114
	25.000	0			
RÍO BATÁN	19.249	13.345	180	48	107
		0			
SUR	757.700	624.979	6.040	38	125
		0			
		0			
		0			
CAMINO DE FUENMAYOR	358.370	264.266	3.000	68	119
		0			
		0			
ZABALLOS	137.910*	123.602	1.046	32	132
		0			
	4.118	0			
VALDEGASTEA II	59.923	44.194	500	49	120
		0			

*Para uso
residencial

1.490.429

11.840
*El 50 %
de VPO

Aprovechamiento medio.

Para el cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se deben hacer homogéneos los aprovechamientos definidos para cada sector, ya que pueden estar expresados en distintas unidades en función de los diferentes usos dominantes de zona (residencial, comercial grandes superficies, dotacional privado...). Para ello se utilizan unos coeficientes de ponderación establecidos en el Plan.

SECTOR	ZONA	EDIFICABILIDAD (m ² t del uso dominante)	KH.	APROVECHAMIENTO (m ² t de uso residencial)
	1	137.088	1	137.088
EL ARCO	1	162.378	1	162.378
VALDEGASTEA	--	260.845	1	260.845
GUINDALERA	1	119.499	1	119.499
FARDACHÓN	1	144.931	1	144.931
SANTA JULIANA	1	76.269	1	76.269
RÍO LOMO	1	41.263	1,5	61.895
LAS TEJERAS	1	27.000	1,5	40.500
RIBERA-CAMPUS	1,3	14.900	0,8	11.920
LOS LIRIOS	1	178.875	1	178.875
EL CAMPILLO	1	221.439	1	221.439
RAMBLASQUE	1	165.002	1,8	297.003
				1.712.642

El **aprovechamiento medio** será:

$1.712.642 / 3.274.514 = 0'523022$ m²t de uso residencial / m² de suelo.

El aprovechamiento medio es relevante para el cálculo de los derechos de los propietarios de terrenos en esta categoría de suelo, que son indiferentes respecto al uso o aprovechamiento asignado por el planeamiento en su terreno. Con la normativa actual, el derecho es proporcional a la superficie, aplicando la siguiente fórmula:

Aprovechamiento = 0'9 x Superficie x 0'523022 m²t.

Es decir, al propietario de 10.000 m² de suelo urbanizable delimitado le corresponden 4.707'2 m²t de aprovechamiento, expresado en uso residencial.

Tablas de Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.

		Superficie m ²	Usos dominantes	Intensidad	Aprov. máximo
1	ORILLA IZQUIERDA	630.152	Residencial, residencial unifamiliar	50 viv/Ha. 15 viv/Ha.	0'421875 0'337500 (1)
2	VALPARAÍSO	1.492.235	Industrial extensivo	0'165m ² /m ²	0'082500 (2)
3	CAMINO DE VIANA	680.178	Residencial unifamiliar	15 viv/Ha.	0'337500 (1)
5	EBRO	1.118.208	Residencial unifamiliar	15 viv/Ha.	0'337500 (1)
6	OESTE	914.895	Residencial	50 viv/Ha.	0'421875
7	PRADO VIEJO	735.219	Comercial extensivo, Dotacional extensivo	0'165m ² /m ²	0'123750 (3) 0'082500 (4)
8	SUR	87.671	Residencial unifamiliar Dotacional extensivo	15 viv/Ha. 0'165m ² /m ²	0'337500 (1) 0'082500 (4)
9	CASCAJOS	873.405	Residencial, residencial unifamiliar	50 viv/Ha. 15 viv/Ha.	0'421875 0'337500 (1)
10	CALLEJA VIEJA	395.200	Residencial	15 viv/Ha.	0'150000
13	EL CORTIJO	251.692	Residencial unifamiliar	15 viv/Ha.	0'337500 (1)
		7.718.855			

- (1) Expresado en uso residencial. Equivalente a 0'187500m²/m² de uso residencial unifamiliar.
 (2) Expresado en uso residencial. Equivalente a 0'165m²/m² de uso industrial extensivo.
 (3) Expresado en uso residencial. Equivalente a 0'165m²/m² de uso comercial extensivo.
 (4) Expresado en uso residencial. Equivalente a 0'165m²/m² de uso dotacional extensivo.
 (5) Expresado en uso residencial. Equivalente a 0'4m²/m² de uso industrial.

Nota: Los parámetros expresados en la tabla son condiciones máximas, estando pendiente la fijación de características de los sectores.

Se han delimitado sectores que han suprimido (Camino de Fuenmayor, Portalada III, Las Cañas, Río Batán) o reducido el tamaño de las áreas originales.

SUELO NO URBANIZABLE.

Es el que el Plan considera necesario preservar del desarrollo urbano por sus valores, o por resultar inadecuados para el mismo.

En función del valor específico a preservar se establecen las diversas categorías de suelo. Cada una de estas categorías supone un mecanismo diferente de protección, y en un mismo terreno pueden operar dos o más categorías. Las que se han denominado "Suelo protegido por características propias del terreno" (que incluye "Monte", "Sotos", "Vegas-huerta", "Secano" y "No adecuado para su urbanización") constituirían el entramado básico de categorías. Un segundo sistema, "Suelo protegido por elementos existentes" (resultado de la agrupación de "Infraestructuras", "Cauces", "Elementos de interés paisajístico", "Elementos de interés cultural" y "Elementos de interés recreativo") matiza las compatibilidades resultantes del otro sistema, bien aumentando su nivel de compatibilidad, bien disminuyéndolo.

Las diversas categorías se representan gráficamente en el "Plano de Ordenación General". En cuanto a normativa, está contenida en el artículo 6.1.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas, junto con el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" anexo al artículo 1.2.23.

Las actividades y construcciones en esta clase de suelo están muy limitadas, estando condicionadas en la mayor parte de casos a la obtención de una autorización previa.

PLANEAMIENTO ESPECIAL.

PLANES ESPECIALES DE RECONVERSIÓN INDUSTRIAL.

El Plan General propugna la sustitución de industrias en zonas que se consideran mal ubicadas, y su sustitución por viviendas. Para ello delimita ámbitos sujetos a futuros planes Especiales de Reforma Interior, para los que se fija el aprovechamiento y altura máxima, quedando pendiente su redacción. El artículo 3.8.5 de las Normas Urbanísticas indica los objetivos, condiciones y régimen provisional.

Para orientar su futura ordenación y lograr una coherencia entre los distintos ámbitos el Ayuntamiento se ayuda en algunos casos de directrices de planeamiento, documento de carácter interno que no constituye planeamiento propiamente dicho.

Se consideran como suelo urbano no consolidado, siendo la referencia en cuanto a derechos el aprovechamiento medio del conjunto del PERI.

En determinadas circunstancias es posible la segregación del PERI de parcelas o grupos de parcelas, mediante modificación puntual del Plan General, para adelantar su paso a suelo residencial. En cualquier caso se mantiene la consideración de no consolidado y el aprovechamiento medio del PERI de origen como referencia para el derecho al aprovechamiento.

El plazo para la ejecución de los PERIs es de 24 años, contado a partir de la fecha de su delimitación, resultando los siguientes:

Nº	Denominación	Publicación Delimitación en BOR	Plazo (años)	Fin plazo
6	Valdegastea I	20-06-1992	24	20-06-2016
7	Valdegastea II	20-06-1992	24	20-06-2016
8	Calle Fueros	20-06-1992	24	20-06-2016
9	Avenida de Burgos	20-06-1992	24	20-06-2016
10	General Yagüe	20-06-1992	24	20-06-2016
11	Cerámica Moreno	20-06-1992	24	20-06-2016
12	Paula Montalt	20-06-1992	24	20-06-2016
13	Calle Guipúzcoa	20-06-1992	24	20-06-2016
14	Avenida Lobete I	20-06-1992	24	20-06-2016
15	Avenida Lobete II	20-06-1992	24	20-06-2016
16	Marqués de Larios	20-06-1992	24	20-06-2016
17	Poeta Prudencio	20-06-1992	24	20-06-2016
19	Estambrera I	20-06-1992	24	20-06-2016
20	Río Chiquito	20-06-1992	24	20-06-2016
22	Álamo y Ceballos	20-06-1992	24	20-06-2016

23	Pedregales	20-06-1992	24	20-06-2016
24	Quebradizo	20-06-1992	24	20-06-2016
26	Carretera Laguardia	14-11-1998	24	14-11-2022
27	Calle Entrena	14-11-1998	24	14-11-2022
28	San Antonio	14-11-1998	redacción	01-01-2018
29	Calle Rodejón	14-11-1998	24	14-11-2022
33	San Felices	14-11-1998	24	14-11-2022
35	Calle Fábricas	14-11-1998	24	14-11-2022
36	Avenida Burgos II	14-11-1998	24	14-11-2022
38	Camino de Oyón	14-12-2000	24	14-12-2024
39	Narciso Monturiol	14-12-2000	24	14-12-2024
40	Fray Diego Leiva	14-12-2000	24	14-12-2024
42	Prado Viejo I	14-12-2000	24	14-12-2024
43	Prado Viejo II	14-12-2000	24	14-12-2024
44	Portillejo I	14-12-2000	24	14-12-2024
45	Prado Viejo III	14-12-0200	24	14-12-2024
47	Calle Cadena	14-10-2003	24	14-10-2027

CENTRO HISTÓRICO Y EDIFICIOS DE INTERÉS.

Las Normas Urbanísticas incluyen las Ordenanzas para el Centro Histórico y edificios de interés (artículos 3.5.1 y siguientes), derivadas del Plan Especial del Centro Histórico de 1979. Se establecen unos grados de protección del I al V, formándose el Catálogo con los edificios más relevantes (artículo 3.5.31). Existen fichas de la totalidad de edificios protegidos, a consultar en la oficina del Casco Antiguo.

Las zonas de especial interés arqueológico tienen una normativa específica (artículo 3.4.5), aunque también hay precauciones de este tipo en la totalidad del centro histórico y su entorno (artículo 3.5.24)

Existen zonas, habitualmente manzanas completas, que tienen Planes Especiales específicos. Además de los Planes Especiales, algunas zonas tienen normativa propia, como las siguientes:

- Calle Portales (artículo 3.6.1 y siguientes).
- Calle Juan Lobo (artículo 3.5.33).
- Manzana triangular (Mayor – Puente – Avda. de Viana) (artículo 3.5.33).
- Museo de La Rioja (artículo 3.5.33).
- Plaza del Mercado (artículo 3.5.33).
- Marqués de San Nicolás nº 97 – 105.
- Marqués de San Nicolás nº 14 - 28 y Puente nº 1 – 13.
- Marqués de San Nicolás nº 51 - 63.
- Herrerías nº 2 - 14.
- Rodríguez Paterna nº 15 (artículo 3.5.33).

- Marqués de San Nicolás- Cofradía del Pez (artículo 3.5.33).

PLANES ESPECIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO.

Con carácter general, el Plan propugna en su artículo 3.5.32 la elaboración de planes especiales que abarquen ámbitos coincidentes normalmente con manzanas completas. Los ámbitos redactados o en redacción son los siguientes:

- PERI nº2 “Herrerías”.
- PERI nº5 “Mercaderes”.
- PERI nº30 “Casa de la Virgen”.
- PERI nº31 “Barriocepo” (pendiente de redacción).
- PERI nº32 “Carnicerías”.

Se trata de documentos complejos, tanto por su contenido informativo como por su normativa, que requieren la consulta directa.

NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Regulan ámbitos que se consideran conjuntos homogéneos. Actualmente están regulados los siguientes ámbitos:

- Barrio de El Cortijo.
- Barrio de Varea.
- Casas Baratas.
- Barrio de Yagüe (núcleo inicial).
- Grupo Las Gaunas.
- Grupo Virgen de la Esperanza.

Los Planes Parciales pueden contener sus propias Ordenanzas, que resultan operativas incluso tras su incorporación al suelo urbano. Asimismo el planeamiento especial de cualquier tipo, puede contener en su documentación normativa específica.

En las zonas que se perciban como conjuntos homogéneos (Barrio Martín Ballesteros, etc.) aun no estando afectadas por las Normas Complementarias, se pueden exigir condiciones tendentes a garantizar la integración de la actuación propuesta en el conjunto correspondiente.

ZONAS ESPECIALES DEL SUELO URBANO.

Además del centro histórico y las afectadas por normas complementarias tienen un tratamiento especial las siguientes zonas del suelo urbano:

- Francisco de La Mata (artículo 3.4.1).
- Gran Vía (artículo 3.4.2).
- Palacetes del Espolón (artículo 3.4.3).
- Plan Chile (artículo 3.4.4).
- Zonas de especial interés arqueológico (artículo 3.4.5).

- Las Gaunas (artículo 3.4.6).
- Plaza de Toros (artículo 3.4.7).
- La Portalada (artículo 3.4.8).
- San Adrián (artículo 3.4.10).
- Montesoria (artículo 3.4.11).
- Mercado de los Pimientos (artículo 3.4.12).
- Club Deportivo – Divino Maestro (artículo 3.4.13).
- Poeta Prudencio (artículo 3.4.14).
- Escultor Daniel (artículo 3.4.15).
- Campo Viejo (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.8.8 “San Felices 1” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.8.9 “San Felices 2” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.8.10 “San Felices 3” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.8.12 “San Felices 5” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.8.13 “Unipapel” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.9.3 “Bueno Hnos” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.9.4 “Gaor-Inoxgar” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.8 “Calzados Cruan” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.10 “Marrodán” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.9.5 “Almacenes y Servicios Rioja” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución N.7.4 “Mercadal I” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución N.7.5 “Mercadal II” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución N.8.3 “Río Isla” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.6 “Marqués de Larios III” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.9 “Marqués de Larios 32” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.17 “Carrocerías” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.18 “Transportes Ruiz” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.19 “Aldusa” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.11.20 “Ram” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución K.10.2 “Carretera de Laguardia” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución K.10.3 “Extrapiel” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.14.4 “Vareia” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución M.14.5 “Vareia II” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución N.12.3 “Avda. Lobete 64” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución N.12.4 “Muebles Lis” (artículo 3.4.16).
- Dotación en Avda. Mendavia (artículo 3.4.16).
- Plaza Martín Ballesteros (artículo 3.4.16).
- Once de junio, 3 y Avda. Portugal, 36 (artículo 3.4.16).
- Vara de Rey, 10 a 22.

- Unidad de ejecución P.8.1 “Iberdrola” (artículo 3.4.16).
- P.E.R.I. nº37 “Circunvalación” -unidad de ejecución P.8.2 “Cruz Andrés”- (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.12.7 “Punto Richard’s” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución P.12.9 “Sapje” (artículo 3.4.16).
- Valderuga (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución Q.10.3 “Piegralgallo” (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución “Prado Viejo I – 1” (artículo 3.4.16).
- Complejo hospitalario “San Millán – San Pedro” (artículo 3.4.16).
- Monasterio Madre de Dios: zona de viviendas (artículo 3.4.16).
- Monasterio Madre de Dios: zona de Estudio de Detalle (artículo 3.4.16).
- Salvatorianos (artículo 3.4.16).
- Sistema general deportivo (artículo 3.4.16).
- Unidad de ejecución N.12.5 “Residencial Lobete 2005” (artículo 3.4.16).
- Manzana Bomberos (artículo 3.4.16).
- Carrocerías Ugarte (artículo 3.4.16).
- Avenida de Burgos nº72 – 82 (artículo 3.4.16).
- Vitoria nº 33 y 35 y Rey Pastor nº 1 (artículo 3.4.16).
- Escolapios (artículo 3.4.16).
- Parcela B de Maristas (artículo 3.4.16).
- Palacio de Justicia (artículo 3.4.16).

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO.

La fragmentación de las zonas pendientes de planeamiento en sectores, ámbitos para futuros PERI, etc. hace que pueda perderse en ocasiones la necesaria visión de conjunto del planeamiento. Para paliar este problema el Ayuntamiento cuenta con estudios concretos para determinadas zonas, que tienen el carácter de documentos de trabajo, internos y no vinculantes, denominados Directrices de planeamiento.

Las situaciones más características para el establecimiento de Directrices son las siguientes:

1. Zonas de suelo urbano industrial sujetas a renovación mediante PERI
2. Zonas amplias que abarcan varios sectores de planeamiento en suelo urbanizable delimitado.
3. Áreas de suelo urbanizable no delimitado.

Las redactadas en la actualidad son las siguientes:

- San Lázaro (suelo urbano)
- Cascajos – Pedregales – avda. de Lobete (suelo urbano).
- Área Sur (suelo urbanizable 1998).
- Sur y Prado Viejo (urbanizable no delimitado).
- Zona Norte y las Cañas (urbanizable no delimitado).

Pueden consultarse en la Dirección General de Urbanismo, negociado de Urbanismo.

EDIFICIOS Y USOS EXISTENTES.

RÉGIMEN TRANSITORIO.

Es el que se aplica a los edificios o usos existentes previamente a la entrada en vigor del Plan, o a los terrenos en los que está prevista la redacción de planeamiento (sectores, PERIs) que todavía no se ha producido.

Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado se toleran en general las disconformidades en altura, profundidad edificable, vuelos... (disposiciones transitorias cuarta a séptima) salvo en edificios fuera de ordenación (artículo 3.1.1). Se aplica un régimen menos tolerante a las construcciones inadecuadas en patio de manzana, bien se califique como espacio libre privado o complementario de vivienda (transitoria octava)

Suelo urbano no consolidado.

Se regula en la transitoria segunda. El sujeto a PERI, con lo dispuesto genéricamente en la disposición transitoria undécima, o lo específicamente establecido para el PERI (artículos 3.8.1 y siguientes). Los PERIs correspondientes a zonas de renovación industrial tienen unas condiciones comunes (artículo 3.8.5).

Suelo urbanizable delimitado.

Rige lo dispuesto en los artículos 4.4.10 y 4.4.11, que siguen el 17 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. En algunos casos los propios planes parciales o especiales establecen medidas de tolerancia.

Suelo urbanizable no delimitado.

Hay una remisión genérica a lo dispuesto para el no urbanizable, con las matizaciones de los artículos 5.1.10 y la transitoria decimotercera para construcciones. (Ver tabla) Cuando se delimita un sector en esta categoría de suelo, el régimen es el del urbanizable delimitado

Suelo no urbanizable.

Las construcciones no acomodadas al Plan se regulan por la disposición transitoria duodécima. (Ver tabla). Las actividades extractivas, por la transitoria novena.

Industria.

Las construcciones industriales tienen una regulación propia (transitoria tercera). El plazo de tolerancia establecido para el suelo no urbanizable y el urbanizable no delimitado está actualmente agotado, y el régimen de los edificios es el de construcciones fuera de ordenación.