

# **GUÍA PRÁCTICA PARA FACILITAR LA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS**

Licencias de obras, actividades, autorizaciones previas en suelo no urbanizable, ocupación en dominio público, actuaciones comunicadas y declaraciones responsables.

## ÍNDICE

### 0. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

### 1. REQUISITOS BÁSICOS DE PRESENTACIÓN PARA CUALQUIER TRAMITACIÓN

### 2. ACTUACIONES COMUNICADAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

#### 2.1 DEFINICIÓN (A continuación se mencionan las actuaciones más habituales, ampliándose la información dentro del título)

##### - En edificios o espacios privados:

Limpieza y pintura interior de los edificios (incluidos patios y medianeras)...

Demolición y construcción de tabiques, suelos, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, revestimientos y carpintería interior...

Cerramiento de balcones, doble acristalamiento o doble carpintería, toldos, rejas, persianas (excepto en planta baja)...

Nueva implantación, cambio de titularidad o de actividad (inocuas), apertura de despachos profesionales...

Urbanizaciones interiores, acondicionamiento de solares, sondeos y prospecciones...

Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m2 de superficie.

##### - En espacios públicos:

Andamios en planta baja, vallado de locales o portales, vallado para acopio de materiales, casetas de obras, silos, generadores eléctricos, vehículos de brazo, contenedores...

Mesas informativas (o recogida de firmas), tótems informativos, reparto de publicidad, autobuses o trailers de publicidad...

Mimos, retratistas...

Unidades móviles de retransmisión de eventos...

Casetas o carpas aisladas menores de 12 m2, ...

Bajas de terrazas concedidas

Instalación de sombrillas, calefactores, mamparas, apilado de mobiliario (en terrazas concedidas)

Instalación de barricas o mesas altas en el Centro Histórico.

Acometidas de servicios públicos, catas informativas, regularización de averías...

#### 2.2 PROCEDIMIENTO

#### 2.3 DOCUMENTACIÓN

#### 2.4 OTRAS CONSIDERACIONES GENERALES

### 3. LICENCIAS DE OBRAS Y ACTIVIDADES

#### 3.1 DEFINICIÓN (A continuación se mencionan las actuaciones más habituales, ampliándose la información dentro del título)

##### - Obras

Edificaciones de nueva planta

Reforma, ampliación y modificación de estructura o del aspecto exterior de las edificaciones o de la distribución interior (construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos comunes del edificio), modificación del número de viviendas o del uso del establecimiento.

Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

Construcción de barracones y quioscos para exposición y venta.

Instalación de rótulos sobre edificios o soportes independientes de la edificación (tótem).  
 Instalación de marquesinas para comercio.  
 Vallas o cercas de precaución de obras, construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.  
 Ejecución de catas, pozos...  
 Acodalamiento de fachadas.  
 Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.  
 Demolición de edificios.  
 Revestimientos de fachadas con aplacados de piedra o chapa.  
 Construcción e instalación de chimeneas.  
 Colocación de rótulos, banderas y anuncios  
 Colocación de toldos, puertas, persianas o rejas en planta baja.  
 Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.  
 Reparación de cubiertas y azoteas.  
 Autorización Previa para la modificación del aspecto exterior de los edificios.  
 Cerramiento o cercado de terrenos y solares.

- Actividades inocuas:

Nueva instalación de todo tipo de uso.  
 Modificación, sustitución o ampliación de uso  
 Implantación de actividades en viviendas.

- Otras

Movimiento de tierras, eliminación de arbolado y arbustos así como limpieza y desbroce de solares.  
 Instalación y funcionamiento de grúas  
 Obras de urbanización en el interior de parcela.

### 3.2 PROCEDIMIENTO

### 3.3 DOCUMENTACIÓN

### 3.4 REPAROS MÁS HABITUALES y CRITERIOS INTERPRETATIVOS

Análisis de Reparos en **Obra nueva de VIVIENDAS**

Análisis de Reparos en **Reformas de VIVIENDAS**

Análisis de Reparos en **Reformas de PORTAL e instalación de ASCENSOR**

Análisis de Reparos en **Acondicionamiento/reforma de LOCALES para una ACTIVIDAD**

## 4. LICENCIAS AMBIENTALES

### 4.1 DEFINICIÓN (A continuación se mencionan las actuaciones más habituales, ampliándose la información dentro del título)

Bares, restaurantes, cafeterías, cafés-conciertos, discotecas...

Tiendas de animales, supermercados con más de 750 m<sup>2</sup> de superficie útil...

Establecimientos para piercing, tatuajes y micro pigmentación, consultas médicas con diagnóstico por imagen o con producción de residuos sanitarios...

Academias de baile, de música...

Industrias, talleres, almacenaje de productos tóxicos o inflamables...

#### 4.2 PROCEDIMIENTO

#### 4.3 DOCUMENTACIÓN

#### 4.4 REPAROS MÁS HABITUALES y CRITERIOS INTERPRETATIVOS

##### Análisis de Reparos en **RESTAURACIÓN Y HOSTELERÍA**

Normativas analizadas: Plan General Municipal, Código Técnico de la Edificación, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios, Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición y Normativa Sanitaria

##### Análisis de Reparos en **ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Normativas analizadas: Plan General Municipal, Código Técnico de la Edificación, Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, Condiciones mínimas de seguridad y salud en lugares de trabajo, Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales

### 5. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

#### 5.1 DEFINICIÓN (A continuación se mencionan las actuaciones más habituales, ampliándose la información dentro del título)

Edificaciones de nueva planta.

Reforma, ampliación y modificación de estructura o aspecto exterior de los edificios.

Instalación o modificación de ascensores.

Modificación de balcones, repisas y elementos salientes.

Reparación de cubiertas y azoteas.

Actividades ambientales.

Nueva instalación de actividades inocuas.

#### 5.2 PROCEDIMIENTO

#### 5.3 DOCUMENTACIÓN

#### 5.4 REPAROS MÁS HABITUALES y CRITERIOS INTERPRETATIVOS

### 6. AUTORIZACIONES EN DOMINIO PÚBLICO

#### 6.1 DEFINICIÓN (A continuación se mencionan las actuaciones más habituales, ampliándose la información dentro del título)

Ocupación temporal de la vía pública por:

##### - Obras

Vallado de precaución por obras

Andamios

Máquinas elevadoras

Grúas

##### - Actividades

Actividades informativas, de sensibilización, publicitarias y promocionales, que vayan acompañadas de casetas o carpas de más de 12 m<sup>2</sup>

Actividades recreativas: bailes, exhibición de animales vivos, exposiciones artísticas o culturales, hostelería...

Atracciones de feria: carruseles, circos...

Castañeras, churrerías...

Espectáculos públicos: cines, teatros, conciertos, festivales, circo, desfiles...

Eventos deportivos

Mercadillos y ferias: Navidad, Feria del Libro...

Cuestaciones, mesas petitorias con fines solidarios...

Mercadillos solidarios

Puestos de venta

Venta ambulante en fiestas: sólo en San Bernabé y San Mateo.

- Apertura de zanjas

- Terrazas de veladores

Convencional, compuesta por mesas y sillas.

Cubierta por toldo, terraza convencional con toldo, generalmente anclado al pavimento.

Con cerramiento estable a 2 y 3 caras, compuesta por paramentos anclados al pavimento.

## 6.2 PROCEDIMIENTO

## 6.3 DOCUMENTACIÓN

## 6.4 REPAROS MÁS HABITUALES Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

# 7. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

## 7.1 DEFINICIÓN

Cualquier actividad distinta a la explotación de los recursos naturales.

## 7.2 PROCEDIMIENTO

7.2.1 Compatibilidad de uso

7.2.2 Construcciones

7.2.3 Tramitación

## 7.3 DOCUMENTACIÓN

## 7.4 REPAROS MÁS HABITUALES Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

## 0.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO

La búsqueda de la simplificación administrativa ha alcanzado a los instrumentos de intervención del suelo. Con el objetivo de agilizar los trámites administrativos, la licencia urbanística, como técnica de control preventivo, está siendo sustituida por otros mecanismos de control a priori más sencillos: declaración responsable o comunicación. Esto implica una transformación del modelo de control local sobre las actividades urbanísticas privadas, tradicionalmente asentado sobre la licencia urbanística.

Ante el escenario de diversidad normativa que afecta ampliamente al ámbito urbanístico, se ha comprobado que a los ciudadanos y entidades representativas de los mismos les resulta complicado discernir el régimen jurídico aplicable a las múltiples actividades y usos urbanísticos, así como a las ocupaciones de dominio público. Esto se traduce en la duplicidad de trámites o bien la incorrecta presentación de las solicitudes y documentación requerida, lo que acarrea la consecuente emisión de informes de reparos, y con ello, el retraso en la tramitación de los procedimientos.

En este contexto, y fruto de las preocupaciones manifestadas en la Mesa de trabajo para la Eliminación de Trabas Administrativas por parte de todos sus representantes (Corporación Local, Grupos Políticos Municipales, Técnicos y los distintos Colegios Profesionales afectados), se ha elaborado, por la Dirección General de Urbanismo, una GUÍA PRÁCTICA URBANÍSTICA, que sin bien no tiene carácter normativo, es un documento que pretende clarificar, adaptar y estructurar de una forma accesible las actividades y usos más habituales sujetos a las distintas técnicas autorizatorias, en su más amplio sentido. Se aborda también el tema de la documentación a presentar en los distintos procedimientos y su tramitación. Todo ello con el fin más inmediato de facilitar su comprensión por el conjunto de la ciudadanía, y con ello, alcanzar mayores dosis de eficacia, eficiencia y seguridad jurídica, reduciéndose las cargas administrativas al máximo y simplificando en todo lo posible la tramitación administrativa.

Esta guía pretende ser, a su vez, un documento dinámico, y revisable anualmente por esta Dirección General, que contará con la oportuna publicación pretendiéndose así potenciar la transparencia, la participación y su reutilización por la sociedad. El 13 de diciembre de 2017 se ha dado cuenta de este documento en el Comité de Calidad del Ayuntamiento de Logroño, trasladándose el Acta de dicho comité a la Junta de Gobierno Local celebrada el 20 de diciembre de 2017.

Este Ayuntamiento en sus relaciones con los ciudadanos, puede intervenir en el ejercicio de sus derechos a través de las técnicas de intervención que se recogen en la legislación. En lo que respecta a la presente GUIA PRÁCTICA las agruparemos por bloques.

**BLOQUE A:** Sometimiento a COMUNICACIÓN O DECLARACION RESPONSABLE que denominamos ACTUACIONES COMUNICADAS: Consiste en que el ciudadano pone en conocimiento de la Administración la realización de una actividad, pudiendo iniciar la actividad u obra objeto de la misma sin tener que esperar una Resolución expresa del Ayuntamiento. *(Se analizan en el punto 2)*

**BLOQUE B:** Sometimiento a LICENCIA PREVIA U OTROS ACTOS DE CONTROL PREVENTIVO que denominamos LICENCIAS O AUTORIZACIONES: Consiste en que el ciudadano tiene que solicitar a la Administración la realización de una actividad y, por lo tanto, ha de esperar una Resolución expresa positiva del Ayuntamiento para iniciar la obra objeto de su solicitud. *(Se analizan en los puntos 3, 4, 5 y 6)*

BLOQUE C: Control posterior al inicio de la actividad que denominamos LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y DE FUNCIONAMIENTO: Consiste en que el ciudadano para utilizar o poner en funcionamiento una obra o actividad, previamente autorizada, debe solicitar una autorización municipal, lo que supone que el Ayuntamiento precisa realizar la comprobación de la obra realizada o instalación efectuada, y el ciudadano tiene que esperar la Resolución expresa favorable del Ayuntamiento para ocupar o poner en funcionamiento la obra o actividad objeto de su solicitud. *(Se analiza en el punto 7)*

## 1.-REQUISITOS BÁSICOS DE PRESENTACIÓN PARA CUALQUIER TRAMITACIÓN

Para tramitar cualquiera de las solicitudes anteriores mencionadas en los bloques reseñados es necesario que se aporten unos datos básicos e imprescindibles. Estos datos son los siguientes:

1. Identificación del solicitante o de la persona que lo represente: Si es persona física: indicar nombre, apellidos y nº del DNI; si se trata de una persona jurídica: indicar nombre de la sociedad y el número de identificación fiscal.

En ambos supuestos y en el caso de que el solicitante no esté dado de alta en la Base de datos de Estadística de este Ayuntamiento siempre hay que adjuntar fotocopia del DNI o CIF (Este es el supuesto de personas o sociedades que nunca han tenido relación con este Ayuntamiento).

Cuando las solicitudes se hacen telemáticamente el solicitante deberá disponer de firma electrónica.

2. Identificación del medio electrónico y del domicilio o dirección (lugar físico), a efectos de notificaciones (que permita el traslado de modo fehaciente del acto de contestación de la solicitud).
3. Descripción del objeto de la solicitud.
4. Dirección exacta del inmueble o solar, con todas sus características para una identificación inequívoca. El bien, inmueble o solar estará incorporado a la base de objetos municipal, por lo que la designación debe corresponder con uno de los incluidos en la misma.
5. Lugar, fecha y firma del solicitante.



## 2.- ACTUACIONES COMUNICADAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

Tal y como se señalaba en la Introducción, el BLOQUE 1 se refiere a las ACTUACIONES COMUNICADAS O DECLARACIONES RESPONSABLES. Este procedimiento va a ser, y de hecho viene siendo, el más utilizado por los ciudadanos, puesto que además es el que, de acuerdo con la legislación vigente, debe ser utilizado como regla general (artículo 84 bis de la Ley de Bases de Régimen Local)

Este tipo de intervención administrativa no existía en la legislación de régimen local hasta finales de la pasada década. El ciudadano que solicitaba cualquier tipo de licencia tenía que esperar a obtener una Resolución que le permitiera iniciar la actividad en un procedimiento en ocasiones innecesariamente largo en el tiempo y complejo si se mira desde la perspectiva ciudadana.

Como consecuencia de la trasposición a la legislación española de la Directiva Europea Volkerstein, para garantizar la libre prestación de servicios y actividades comerciales en la Unión Europea, y eliminar las cargas administrativas innecesarias y discriminatorias que limitaban el libre ejercicio de la actividad comercial, se aprobaron las leyes Ómnibus y la Ley 17/2009, de 23 de noviembre de Libre Acceso a las Actividades y Servicios, se introdujeron modificaciones en la Ley de Bases de Régimen Local y en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La consecuencia era la creación de un procedimiento muy simplificado para la tramitación de algunas licencias urbanísticas municipales que se denominaron Actuaciones Comunicadas y Declaraciones Responsables.

La regla general es que el inicio de actividades comerciales y de servicios se someta al procedimiento de Actuación Comunicada o Declaración Responsable, en vez de sujetarlas a licencia municipal previa, dejando como residual los supuestos en que el desarrollo de la actividad comercial puede sujetarse a licencia municipal previa.

Esta regulación unida a la diversidad de tipologías de establecimientos comerciales (sobre todo en cuanto a su superficie) dio lugar a que dicho precepto precisara de una especificación o concreción de los tipos de actividades comerciales que se tenían que sujetar a uno u otro procedimiento, siempre respetando el principio general.

Es la Ley 12/2012 de 26 de diciembre de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados Servicios la que ha venido a realizar dicha concreción utilizando como criterio esencial, además de una relación contenida en un anexo, un límite máximo de superficie de exposición y venta al público del establecimiento que era de 300 m<sup>2</sup> y que se ha ido incrementando posteriormente hasta los 1000 m<sup>2</sup>, por encima de los cuales resulta necesario la obtención de licencia municipal previa, de tal modo que permite que la inmensa mayoría de los establecimientos se puedan iniciar por el procedimiento de Declaración Responsable, conocido popularmente como Licencia Express.

Con posterioridad, este Ayuntamiento de Logroño ha modificado las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal para adaptarlo a dicha legislación. La regulación municipal de los supuestos y del procedimiento de Actuaciones Comunicadas y Declaración Responsable se encuentra recogida en los artículos 2.1.27 y 2.1.28 con la remisión previa del punto 2 del artº 2.1.1. de dichas Normas Urbanísticas.

## 2.1. DEFINICIÓN

Las declaraciones responsables o comunicaciones son los actos mediante los cuales los ciudadanos informan al Ayuntamiento de las actividades u obras que van a realizar, e implican que asumen el cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente.

Se tramitarán por este procedimiento abreviado las actividades comerciales minoristas y de prestación de servicios en establecimientos permanentes, incluidos las obras de acondicionamiento necesarias (siempre que no precisen proyecto), que cumplan las siguientes condiciones:

- Estar incluidas en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, mencionado anteriormente.
- Tener una superficie de exposición y venta al público igual o inferior a 1000 m<sup>2</sup>. En esta superficie no se computarán los espacios de almacenamiento, vestuarios, etc., es decir, solo afecta a la superficie que pueden ocupar los clientes.
- No estar ubicadas en edificios sujetos a nivel de protección I, II, III y IV, o en entornos de monumentos.

En general se trata de pequeñas obras que no requieren ni proyecto ni dirección facultativa, sino, y solo en determinados casos, requieren la presentación de una memoria valorada y la descripción de las precauciones necesarias en ejecución de la obra, además de planos de estado actual y propuesta.

Con respecto a las actividades éstas serán de las consideradas inocuas y el cambio de titularidad (sin modificación de las condiciones iniciales) en el caso de las sometidas a licencia ambiental.

Agrupándolas por materias, este procedimiento abreviado se aplicará solo en los siguientes casos, y con las condiciones que se señalan:

### A. OBRAS EN EDIFICIOS

#### A1. Obras de conservación

Están comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como obras de limpieza y pintura interior de los edificios, o de patios y medianeras que no den a la vía pública, o fachadas exteriores que no requieran colocación de andamios en el espacio público.

**No serán actuaciones comunicadas** cuando se precise la colocación de andamios en la vía pública, necesiten camión cesta o elevador en la acera y la sustitución de aplacados de piedra o chapa metálica (porque necesitan dirección facultativa)

#### A2. Obras de acondicionamiento menor:

- En VIVIENDAS: demolición y construcción de tabiques, suelos, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estuco y demás revestimientos y carpintería interior.

No debe modificar sustancialmente el uso de vivienda, ni alterar el número de viviendas, excepto la agrupación de dos viviendas contiguas.

Tampoco debe afectar a los elementos comunes, especialmente a la estructura y a los conductos generales, ni al aspecto exterior del edificio; no se admite sobrepasar las sobrecargas con las que fueron calculadas.

**No serán actuaciones comunicadas** la demolición de tabiques en viviendas para dejarlas diáfanos (requieren Dirección Facultativa), ni las reformas de viviendas cuando cambien de ubicación o aumenten los elementos de fontanería (requiere Proyecto y Dirección Facultativa), ni la sustitución de ascensores, calderas, etc. con obra civil, ni las instalaciones de agua y saneamiento generales del edificio (requiere informe de varias unidades)

- En LOCALES: no deben afectar ni a la distribución interior ni a la estructura, ni a conductos generales, ni implique una modificación de las condiciones de seguridad contra incendios.

#### A3. Modificación del aspecto exterior:

- En actuaciones individuales que modifiquen el aspecto exterior de los edificios por encima de la planta baja, será necesaria la autorización municipal previa de un modelo aprobado por la comunidad de propietarios (cerramiento de balcones, doble acristalamiento o doble carpintería, toldos, rejas, persianas...). También están incluidas las viviendas en planta baja, entresuelo y adosadas.
- En locales de planta baja se incluyen las obras exteriores siempre que no impliquen modificación de los elementos volados, salientes y elementos comunes de la fachada. En estos casos no es necesaria la autorización de la comunidad de propietarios.
- Instalación de antenas parabólicas, aparatos de aire acondicionado...

**No serán actuaciones comunicadas** las Autorizaciones Previas para la modificación del aspecto exterior de los edificios (como sustitución de carpinterías, cerramiento de balcones, instalación de toldos, etc.)

## B. ACTIVIDADES

- B1. Cambio de TITULARIDAD de licencias vigentes, siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió licencia ni las medidas correctoras impuestas.
- B2. Cambio de ACTIVIDAD para locales con licencia en vigor, siempre que concurren la totalidad de los siguientes requisitos:
- El cambio se producirá solo entre actividades inocuas o de una actividad sometida a licencia ambiental a una inocua.
  - La nueva actividad deberá estar permitida por las Normas Urbanísticas del Plan General
  - El cambio no llevará aparejadas obras o éstas serán de las permitidas en este procedimiento abreviado.
- B3. Apertura de DESPACHOS PROFESIONALES, excepto aquellos que por la necesidad de la instalación de equipos o utillaje especial puedan considerarse como actividad sometida a licencia ambiental o precisen medidas correctoras.
- B4. Actividades de nueva implantación, solo actividades INOCUAS y siempre que concurren la totalidad de los siguientes requisitos:
- Que no pueda considerarse como actividad sometida a licencia ambiental ni precise de medidas correctoras.
  - Que no precise obras, excepto las comprendidas en el apartado A2.

- La nueva actividad deberá estar permitida por las Normas Urbanísticas del Plan General.

### C. OCUPACIÓN TEMPORAL DEL DOMINIO PÚBLICO

#### C1. Ocupación del espacio público POR OBRAS:

- En la acera (y calles peatonales) únicamente se autorizará: Andamios en planta baja y vallado para acondicionamiento de fachada en locales o portales y vallado para acopio de materiales en función del espacio disponible.
- En banda de aparcamiento señalizada: vallado para acopio de materiales, casetas de obras, silos, generador eléctrico o similar, vehículos de brazo con protección peatonal.

Deberá solicitarse simultánea o posteriormente a la licencia de obras.

#### C2. Ocupación del espacio público POR ACTIVIDADES:

- En la acera (y calles peatonales) únicamente se autorizará:
  - o Mesas informativas o de recogida de firmas
  - o Tótems informativos o similares
  - o Unidades móviles de retransmisión de eventos
  - o Casetas o carpas aisladas de 12 m<sup>2</sup> máximo
  - o Otras actividades no mercantiles (que no precisen transporte, agua, electricidad, ni empleen animales, ni recintos cerrados)
  - o Reparto individualizado de publicidad
  - o Instalación de sombrillas, calefactores, mamparas longitudinales y apilado de mobiliario en una terraza para la que ya se dispone de autorización, así como la baja de dicha autorización.
  - o La instalación de barricas o mesas altas en el Centro Histórico
  - o Prórrogas de autorizaciones ya concedidas.
- En la banda de aparcamiento: Autobuses o trailers sin sobresalir a la banda de circulación de vehículos, debiéndose desarrollar la actividad en el interior.
- En la calzada: publicidad móvil.

#### C3. Ocupación del espacio público POR APERTURA DE ZANJAS:

- Acometidas de servicios públicos sin afectar a jardines, únicamente de forma perpendicular a la fachada del edificio al que se acomete (incluyéndose arquetas de superficie máxima 40 x 40 cm)
- Sustitución de elementos existentes (válvulas de gas, tubos rotos, arquetas deterioradas, etc.) o catas informativas para localizar servicios o conocer el firme existente con reposición inmediata a su estado original.
- Regularización de averías (para cumplir el procedimiento de reparaciones urgentes)

### D. OTROS

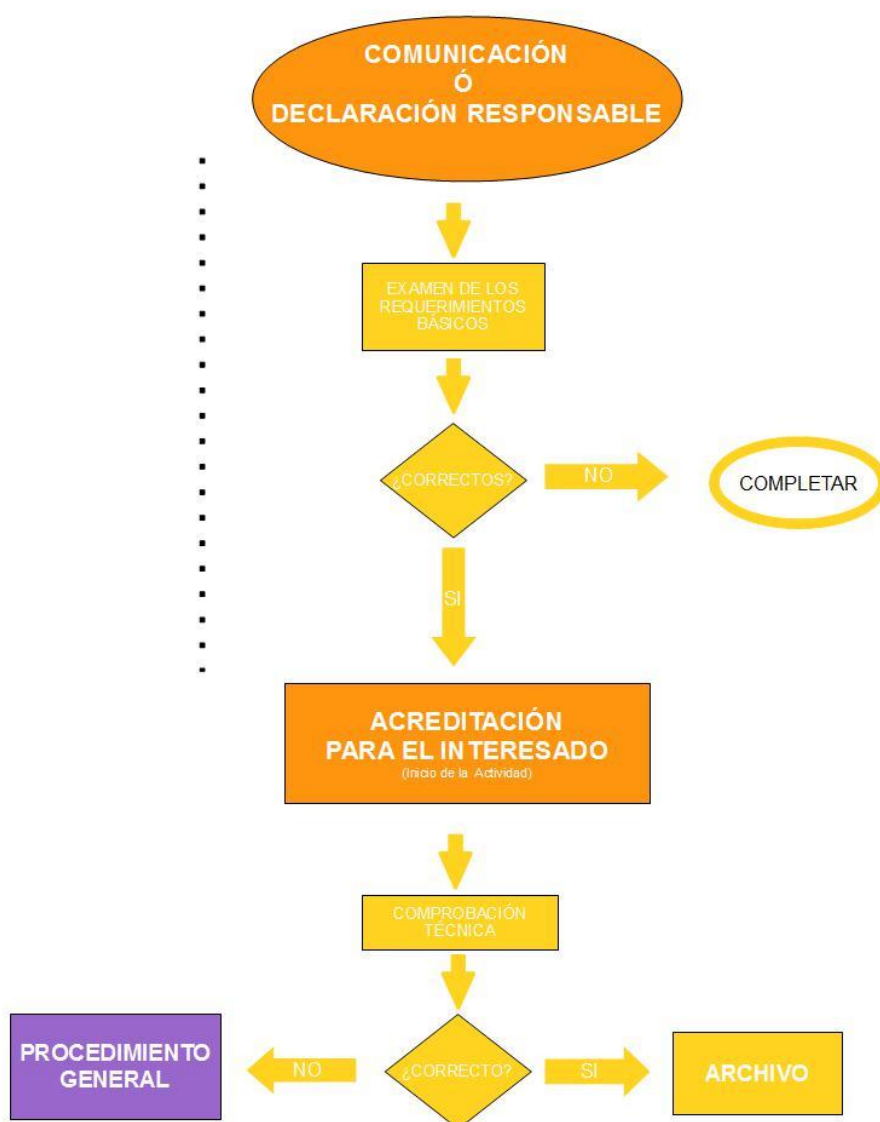
- Urbanización interior, entendiendo como tal: ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se altere en más de 1 metro la rasante del terreno, ni se afecta con las obras a ningún servicio o instalación pública.

- Limpieza, desbroce y nivelación de solares con las limitaciones del apartado anterior.
- Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado.
- Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m2 de superficie.
- Construcción o instalación de barracones de obra en terreno privado.

## 2.2. PROCEDIMIENTO

La tramitación de estos expedientes, por definición, comienza y termina con la propia comunicación a la Administración de la obra o la actividad que se va a realizar. Se trataría de un procedimiento especial, abreviado con respecto al procedimiento general.

### PROCEDIMIENTO ABREVIADO



En la comunicación, además de aportarse los datos básicos señalados en el punto anterior, se acompañará la documentación precisa en función del tipo de obra o actividad que vaya a realizarse.

Comprobado que reúne los requisitos mencionados, la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la comunicación marca la fecha en la que podrá iniciarse la obra o actividad mencionada.

En el caso de tramitaciones telemáticas esa fecha es la de la comunicación, es decir que de forma inmediata a enviar la comunicación ya puede iniciarse la obra o ejercer la actividad.

En el caso de presentar la comunicación de forma presencial la comprobación de los requisitos se hace en ventanilla, delante del presentador y se sella el impreso presentado. Ese es el momento desde el que puede iniciarse la obra o ejercer la actividad.

A partir de la entrada (telemática o presencial) de la comunicación se inicia una tarea interna que consiste en la verificación municipal del cumplimiento de la normativa. Si de este examen posterior se estima que la actuación comunicada no es tal (por no cumplir los requisitos del punto anterior), en un plazo no superior a 15 días se le notificará al interesado de que ajuste su actuación a las normas establecidas, señalándole el procedimiento de solicitud de licencia que corresponda.

Si la verificación es positiva la Administración se da por “enterada” y se archiva el expediente.

### 2.3. DOCUMENTACIÓN

La documentación complementaria a la que se aludía en el apartado anterior será:

CLASIFICACIÓN		DOCUMENTACIÓN
GRUPO		
	SUBGRUPO	
<b>A. OBRAS EN EDIFICIOS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Descripción escrita y/o gráfica de la obra</li> <li>- Presupuesto</li> <li>- Estudio Básico de Seguridad (en aquellos trabajos que supongan un riesgo de caída de los trabajadores)</li> <li>- Y las que correspondan según el subgrupo</li> </ul>
A1. Conservación		- Nombramiento de la Dirección Facultativa si se precisa la colocación de andamios (solo para fachada interior o medianeras)
A2. Acondicionamiento menor	Viviendas	
	Locales	- Declaración del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-SI y DB-SU)
A3 Modificación del aspecto exterior		- Modelo aprobado por la comunidad de propietarios
<b>B. ACTIVIDADES</b>		
B1. Cambio de titularidad		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se aportarán los datos del anterior titular</li> <li>- En el caso de actividades sometidas a distancias, se aportará documentación que acredite el traspaso de la titularidad del negocio.</li> </ul>

B2 Cambio de actividad		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se aportarán los datos de la anterior actividad.</li> <li>- Descripción escrita y/o gráfica de las obras y presupuesto, si las hubiera.</li> <li>- Declaración del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-SI y DB-SU)</li> <li>- En el caso de actividad de bar con licencia de terraza en vigor, deberá aceptarse o renunciarse expresamente a la licencia de terraza del anterior titular.</li> <li>- Plano de distribución indicando: metros cuadrados, luz de emergencia y extintor.</li> </ul>
B3 Despachos profesionales		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria de la actividad a desarrollar</li> <li>- Certificado de empadronamiento para justificación de que el despacho es anejo a la vivienda del titular.</li> <li>- Plano de la vivienda indicando que la superficie dedicada a despacho profesional es menor del 50%</li> <li>- Presupuesto detallado de la obra a realizar, si es el caso.</li> </ul>
B4 Nueva implantación (inocuas)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Declaración del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-SI y DB-SU)</li> <li>- Memoria descriptiva de la nueva actividad.</li> <li>- Plano de distribución indicando: metros cuadrados, luz de emergencia y extintor</li> </ul>
<b>C. OCUPACIÓN TEMPORAL DEL DOMINIO PÚBLICO</b>		
C1. Por obras		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria descriptiva de la actuación</li> <li>- Dimensiones del espacio a ocupar</li> <li>- Excepto para los contenedores y sacos de escombros, para el resto de ocupaciones se exigirá también:</li> <li>- Justificación de la necesidad de ocupar el dominio público para esta actuación</li> <li>- Nº de expediente o Resolución por la que se concede la licencia de obras.</li> <li>- Fotos actualizadas de la zona a ocupar y su entorno</li> <li>- Fechas y dimensiones para las que se solicita la ocupación</li> </ul>
C2. Por actividades	Apilado de mobiliario, mamparas y las barricas o mesas altas en el Centro Histórico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nº de expediente o resolución por la que se concede la licencia de bar</li> <li>- Plano acotado de la zona de actuación</li> <li>- Fotos actualizadas de la zona a ocupar y su entorno</li> <li>- Dimensiones del área a ocupar</li> <li>- Autorización del titular del establecimiento comercial, cuando las mamparas se sitúen frente a un establecimiento comercial en calles peatonales.</li> </ul>
	Resto de actividades	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria descriptiva de la actuación (excepto en lo relacionado con terrazas)</li> <li>- Fechas para las que se solicita la actividad</li> <li>- Excepto para las actividades de publicidad se exigirá también:</li> <li>- Justificación del pago de la tasa o su exención</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Copia del DNI, CIF o similar del solicitante (solo en caso de no haber realizado solicitudes anteriores)</li> <li>- Fotos actualizadas de la zona a ocupar y su entorno</li> <li>- Dimensiones del área a ocupar.</li> </ul>
C3. Apertura de zanjas		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria descriptiva de la actuación</li> <li>- Plano acotado de la zona de actuación</li> <li>- Presupuesto</li> </ul>
<b>D. OTROS</b>		
	Urbanización interior, acondicionamiento de solares, sondeos y prospecciones y barracones en obra	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Descripción escrita y/o gráfica de la obra</li> <li>- Presupuesto</li> </ul>
	Derribo de cubiertos provisionales de una planta y menos de 50 m2 de superficie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria técnica</li> <li>- Precauciones</li> <li>- Fotografías</li> </ul>

## 2.4. OTRAS CONSIDERACIONES GENERALES

En esta tipo de tramitación (procedimiento abreviado) el solicitante debe declarar, bajo su responsabilidad, que la actuación comunicada que se presente no implicará una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios o, un incumplimiento del Código Técnico de Edificación, del DB-SI y/o DB-SU por este motivo.

En el supuesto del cambio de titularidad el solicitante debe declarar que se mantienen las condiciones exigidas en la licencia original.

Igualmente, el solicitante debe declarar que las actuaciones solicitadas están comprendidas en los supuestos especificados en este capítulo.

En ningún caso se entenderán adquirido por silencio administrativo derecho alguno de aquellas comunicaciones realizadas cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la comunicación no fuera posible la indicación municipal antes citada.

Tampoco se entenderán adquiridos por silencio administrativo derechos cuyas comunicaciones vayan en contra de la legislación o planeamiento urbanístico.

Por estar la totalidad del término municipal de Logroño afectado por Servidumbres Aeronáuticas (RD 733/2015, de 24 de julio, de servidumbres del aeropuerto de Logroño-Agoncillo) **tanto las personas físicas como jurídicas deberán solicitar el acuerdo previo favorable de autorización, en materia de servidumbres aeronáuticas, de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).**

El formulario de solicitud puede descargarse en el siguiente enlace cuando se señala la ubicación por coordenadas:

[http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257994/f\\_ap\\_ssa\\_slc.pdf](http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257994/f_ap_ssa_slc.pdf)

y en siguiente enlace cuando se señala la ubicación por dirección:

[http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257994/f\\_ap\\_ssa\\_slc.pdf](http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257994/f_ap_ssa_slc.pdf)

Se girará liquidación tributaria por el acto que corresponda.



### 3.- LICENCIAS DE OBRAS Y ACTIVIDADES

Este apartado 3 (junto al 4, 5 y 6) inicia el denominado BLOQUE B que se caracteriza porque la Administración somete a un control previo las actuaciones de uso y edificación del suelo y el subsuelo, de los ciudadanos, lo que comúnmente se denomina LICENCIAS O AUTORIZACIONES. Coloquialmente el ciudadano tiene que esperar una Resolución expresa positiva del Ayuntamiento para iniciar la obra objeto de su solicitud o la actividad.

#### 3.1. DEFINICIÓN

Estarán sujetos a obtener la licencia previa todas aquellas obras y actividades que no puedan enclavarse como actuaciones comunicadas, descritas en el punto anterior. Básicamente son todas aquellas para las que se requiera un Proyecto Técnico o, aun no requiriéndolo, afecten a servicios municipales como agua, saneamiento, vados, etc., o bien afecten a edificios protegidos.

Las obras de acondicionamiento y reforma en locales e inmuebles cuya finalidad sea la implantación de una actividad concreta, se tramitará como licencia conjunta de obras y actividades. Si la actividad requiere licencia ambiental, la licencia también será conjunta pero se tramitará con el procedimiento contenido en el apartado 4.

Definiéndolas por grupos serían:

#### A. OBRAS

A1. MAYORES: Edificaciones de NUEVA PLANTA o intervenciones integrales, asimilables a reedificación, modificación del uso característico de la edificación.

A2. REFORMAS:

- Reforma, ampliación y modificación de estructura o del aspecto exterior de las edificaciones o de la distribución interior que modifiquen el número de viviendas o modifiquen el uso del establecimiento.
- Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos que modifiquen elementos comunes del edificio.
- Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
- Obras menores cuya escala las conceptúe (a juicio del Ayuntamiento) como obras de reforma o nueva planta.

A3. MENORES:

A3.1 Requieren Proyecto y Dirección Facultativa:

- Construcción de barracones y quioscos para exposición y venta.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Instalación de rótulos sobre edificios o soportes independientes de la edificación (tótem).

A3.2 Requieren Dirección Facultativa:

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras, construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

- Ejecución de catas, pozos...
- Acodalamiento de fachadas.
- Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta.
- Cambio de ubicación o aumento del número de elementos de fontanería (fregaderos, baños,...)
- Revestimientos de fachadas con aplacados de piedra o chapa, tanto la sustitución y revisión, como de nueva ejecución.
- Construcción e instalación de chimeneas.

**A3.3 No requieren Dirección Facultativa:**

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios (excepto los situados sobre la cubierta de los edificios)
- Colocación de postes
- Colocación de toldos en planta baja, de fachadas que recaigan sobre espacio público.
- Colocación de puertas, persianas o rejas en planta baja (excepto la sustitución que es comunicada).
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 m. la cota del terreno, como actuación previa a una construcción futura.
- Construcción o instalación de barracones de obra.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Autorización Previa para la modificación del aspecto exterior de los edificios.
- Cerramiento o cercado de terrenos y solares.

**B. ACTIVIDADES:**

- Nueva instalación de todo tipo de uso.
- Modificación, ampliación, sustitución o ampliación de uso
- Implantación de actividades en viviendas.

Siempre dentro de las actividades consideradas inocuas.

**C. OTRAS**

- C1. Acciones sobre el territorio: movimiento de tierras, extracción de áridos, sondeos y prospecciones, eliminación de arbolado, arbustos y monte bajo, limpieza y desbroce de solares, divisiones urbanísticas de las parcelas,
- C2. Instalación y funcionamiento de grúas
- C3. Demolición de edificios de más de una planta o altura superior a 4 m.
- C4. Obras de urbanización en el interior de parcela.

### 3.2. PROCEDIMIENTO

La tramitación de estos expedientes comienza con la solicitud a la Administración de la obra o la actividad que se va a realizar.

Con la solicitud, además de aportar los datos básicos señalados en el punto 1, se acompañará la documentación precisa en función del tipo de obra o actividad que vaya a realizarse.

La tramitación, propiamente dicha, se inicia con la validación de los Requisitos básicos, por parte del personal administrativo de la Dirección General de Urbanismo. Si la solicitud se hace de forma presencial, esta comprobación se realiza delante del solicitante en el momento de entrega, en la ventanilla, del formulario.

Comprobado que los requisitos básicos son correctos el expediente se pasa a supervisión técnica. En caso contrario, será necesario que el solicitante complete o aclare los datos.

*El número de informes técnicos varía en función de la obra o actividad de que se trate. Como mínimo existirá el denominado de Obras, entendiéndose comprendida la actividad si se trata de una licencia conjunta. Pueden necesitar también informe de la O.M.R.H.E. Topografía, Aguas, Dominio Público, Movilidad, Bomberos, etc.*

La concesión de la licencia municipal no exime del cumplimiento de otras normativas que sean de aplicación al caso, de carácter autonómico o estatal. Además en algunos supuestos y de forma previa a la concesión de licencia, es necesario el control/autorización de otras administraciones.

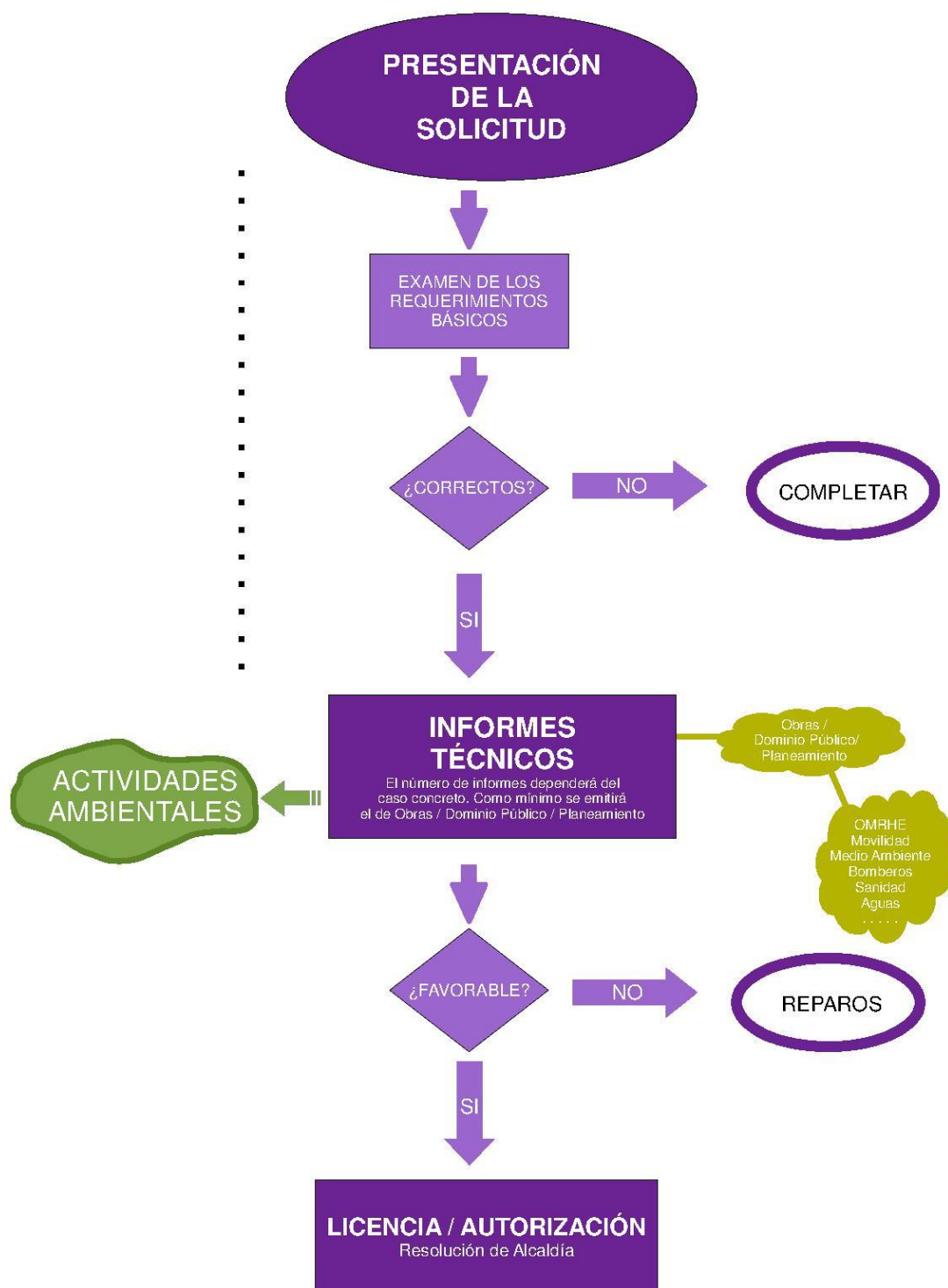
Por estar la totalidad del término municipal de Logroño afectado por Servidumbres Aeronáuticas debe prestarse especial atención a la necesidad de **acuerdo previo favorable de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)**. Este trámite lo solicitará el Ayuntamiento de Logroño para lo cual el interesado debe aportar una separata al proyecto en el que se incluya:

- Plano de situación en coordenadas oficiales
- Planos de planta, secciones y fachadas acotados e indicando la cota del terreno sobre el nivel del mar
- Descripción de los materiales de acabado
- Formulario de solicitud para su remisión a AESA, que puede descargarse en el siguiente enlace:

[http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257986/f\\_ap\\_ssaa\\_lc.pdf](http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257986/f_ap_ssaa_lc.pdf)

El procedimiento para la obtención de la licencia previa se refleja en la figura anexa.

## PROCEDIMIENTO GENERAL



### 3.3. DOCUMENTACIÓN

Además de la documentación básica contemplada en el capítulo 1, con la solicitud de licencia deberá aportarse la documentación complementaria que corresponda, según el tipo de obra y actividad que vaya a realizarse, según el cuadro adjunto:

CLASIFICACIÓN	DOCUMENTACIÓN	
GRUPO		
SUBGRUPO		
<b>A. OBRAS</b>		
A1. MAYORES (requerirá la constitución de una fianza)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto Técnico</li> <li>- Proyecto de Telecomunicaciones</li> <li>- Nombramiento de la Dirección Facultativa</li> <li>- Programa de Control de Calidad</li> <li>- Estudio de Seguridad y Salud (en su caso)</li> <li>- Cuestionario de datos para el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja (en viviendas libres)</li> </ul>	
A2. REFORMA (podrá requerir la constitución de una fianza)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto Técnico</li> <li>- Nombramiento de la Dirección Facultativa</li> </ul>	
A3. MENORES (si lleva andamios, requerirá la constitución de una fianza)	A3.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto Técnico</li> <li>- Nombramiento de la Dirección Facultativa</li> </ul>
	A3.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria descriptiva</li> <li>- Nombramiento de la Dirección Facultativa</li> <li>- Presupuesto</li> <li>- En el caso de <u>vallado de obras</u> se aportará: plano de emplazamiento acotado y características del vallado.</li> </ul>
	A3.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria descriptiva</li> <li>- Presupuesto</li> <li>- En el caso de <u>Rótulos y Toldos</u> además aportarán: características, descripción, dimensiones y contenido.</li> <li>- En el caso de <u>Autorizaciones Previas</u> para modificación del aspecto exterior de los edificios aportarán: Acuerdo o Certificado del Secretario de la Junta de propietarios con elección de color, material y modelo y solicitud de la comunidad de propietarios.</li> </ul>
<b>B. ACTIVIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto Técnico</li> <li>- El resto de la documentación exigida para obras Mayores, Reforma o Actividades</li> </ul>	
<b>C. OTRAS</b>		
C1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto Técnico</li> <li>- Nombramiento de la Dirección Facultativa</li> </ul>	
C2. GRÚAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano de ubicación con área de barrido de la pluma</li> <li>- Póliza seguro de cobertura mínima de 150.523,05 €</li> <li>- Certificado acreditativo del perfecto estado antes de la instalación</li> <li>- Certificado de control de funcionamiento y seguridad</li> </ul>	

C3. DEMOLICIONES	- Proyecto Técnico - Nombramiento de la Dirección Facultativa - Otros documentos en función del tipo de demolición
C4 URBANIZACIÓN INTERIOR	- Proyecto Técnico - Nombramiento de la Dirección Facultativa

### 3.4. REPAROS MÁS HABITUALES Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

Las actuaciones en las que se formulan mayor número de reparos en los expedientes de Licencia de obras y actividades tramitadas en el Ayuntamiento de Logroño son: Obra nueva de Viviendas, Reformas de Viviendas, Reforma de Portales e Instalación de Ascensores.

#### Análisis de Reparos en OBRA NUEVA DE VIVIENDAS

##### NORMATIVA PLAN GENERAL MUNICIPAL (P.G.M.)

##### **Documentación (Art.1.1.8)**

Será necesario aportar planos acotados justificando la superficie de techo edificable, teniendo en cuenta para ello los criterios señalados en el artº 1.1.8 de las NNUU del PGM y cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los planos serán a pequeña escala y con cotas generales.
- b) Debe señalarse las superficies que computan al 100%, al 25% y las que no computan.
- c) Para el cómputo de la edificabilidad de los portales, deberá plantearse un portal teórico con itinerario continuo hasta las escaleras y el ascensor y que cumpla los mínimos señalados en el artº 2.4.3 de las NNUU del PGM. El resto de la superficie que exceda de la solución teórica no computará.
- d) Los balcones de superficie inferior a 6 m2 computan al 25%. En los de superficie superiores, los primeros 6 m2 no computan y el resto computa al 25%.

##### **Secado de ropa (Art. 2.2.9)**

Se deberá resolver el secado de ropa para todas las viviendas. Solo se admiten secadoras cuando no existe la posibilidad de instalar tendederos.

##### **Garajes-aparcamientos (Art. 2.2.23)**

En los planos de los garajes deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) Deberá señalarse las plazas normalizadas grandes, las plazas normalizadas pequeñas y las no normalizadas.
- b) Deberá acotarse además de las dimensiones de las plazas, los estrechamientos entre pilares y otros obstáculos.
- c) Deberá dibujarse el itinerario (radios de giro y pendientes) desde la calle hasta la planta correspondiente, incluida la acometida al pasillo de circulación.
- d) Deberá dibujarse también la maniobra de acceso libre de obstáculos con radio exterior igual o superior a 4,50 m (en las plazas con obstáculos enfrente que invadan la calle de circulación).

- e) Sólo se permiten obstáculos que reduzcan la anchura de las plazas en los extremos de las mismas. Cuando los pilares reducen la anchura en zonas intermedias las plazas grandes pasan a pequeñas y las pequeñas a no normalizadas.
- f) Las plazas de aparcamiento con obstáculos laterales como muros, verjas etc., necesitan un sobre ancho de 10 cm. por cada lateral obstruido.

#### **Elementos de remate superior de los edificios (Art. 2.3.2)**

En los planos de planta de cubierta y de sección deberán reflejarse tanto la envolvente máxima, como la cubierta inclinada realmente ejecutable.

#### **Retranqueos y variaciones de la alineación (Art. 3.2.6)**

Los entrantes de acceso a los portales tendrán una profundidad inferior a 1,50 m. y cumplirán las condiciones señaladas en el artículo mencionado.

*En una obra de estas características, por ejemplo, los INFORMES NECESARIOS serían:*

- 1) *Dirección General de Vivienda del Gobierno de La Rioja (Habitabilidad).*
- 2) *OMRE (en su caso)*
- 3) *Obras*
- 4) *Topografía*
- 5) *Aguas*
- 6) *Dominio Público*
- 7) *Movilidad*
- 8) *Bomberos*

Análisis de Reparos en <b>REFORMAS DE VIVIENDAS</b>
---

**NORMATIVA    DECRETO 28/2013 CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD**

Todas las viviendas que se reformen deberán cumplir el Decreto 28/2013 por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja y deberán justificar los siguientes aspectos:

- a) Superficie útil mínima de la vivienda
- b) Superficies de todas las habitaciones, cocina y baños.
- c) El acceso a los cuartos de baño no se permitirá directamente desde los salones ni desde los comedores o cocinas.
- d) Podrán disponer de acceso directo al cuarto de baño desde el dormitorio cuando la vivienda esté dotada de otro cuarto de baño completo con acceso desde un pasillo o vestíbulo.

**NORMATIVA    PLAN GENERAL MUNICIPAL (P.G.M.)****Condiciones (Art.2.2.6)**

En las segregaciones de una vivienda en dos viviendas, además de cumplir las condiciones de habitabilidad, las nuevas viviendas deberán cumplir las condiciones de vivienda exterior señaladas en este artículo. Se requiere informe favorable de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de La Rioja

**Locales adaptados a vivienda**

Los locales que se adapten para uso de vivienda deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Deberán aportar un compromiso del promotor de modificar la Escritura de Obra Terminada (o Declaración de Obra Nueva cuando no se disponga del anterior) una vez obtenida la licencia.
- b) Requiere informe favorable de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de La Rioja.
- c) Los patios a los abran los huecos de las estancias deberán ser aptos para la iluminación y ventilación y cumplir las condiciones señaladas en el artº 2.3.3 de las NNUU del PGM.
- d) Deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
- e) No se permite el uso de vivienda en entreplantas ni entrepisos.
- f) No se permite en aquellos edificios que el número de viviendas permitido por el PGM esté agotado.

**Modificación del aspecto exterior del edificio (Art. 2.5.3)**

De forma previa a la sustitución de la carpintería exterior La Comunidad de Propietarios deberá tramitar la Autorización Previa y aportar el acuerdo en el que se adopta el modelo a colocar.



*En una obra de estas características, por ejemplo, los INFORMES NECESARIOS serían:*

- 1) *Obras*
- 2) *OMRE (en su caso)*
- 3) *Dirección General de Vivienda del Gobierno de La Rioja (Habitabilidad)*

Análisis de Reparos en <b>REFORMA DE PORTAL E INSTALACIÓN DE ASCENSOR</b>
---

Documentación y condiciones que deben cumplir:

### 1. ACCESO

- a. El portal deberá tener un hueco de entrada o conjunto de puertas practicables no menor de 1,30 m. de luz (**artº 2.4.3** de las **NNUU del PGM**).

### 2. DIMENSIONES DE LA ESCALERA

- a. Para poder reducir la escalera deberán presentar un estudio acreditativo de la necesidad y la conveniencia de la instalación y de que se han agotado los procedimientos y técnicas para ajustarse a lo dispuesto en el **artº 2.4.2** de las **NNUU del PGM**.
- b. Según el **DB SUA del CTE** y el **anejo B del DA DB SUA/2** podrían ser admisibles anchuras de hasta:
  - 0,80 m o  $P/160$  en escaleras previstas para evacuación descendente.
  - 0,80 m o  $P/(160-10h)$  en escaleras previstas para la evacuación ascendente.

P=Número de personas

h=Altura de evacuación descendente

- c. Cuando se planteen escaleras curvas deberán aportar un plano de detalle de las escaleras acotado.
- d. La anchura mínima se medirá entre paramentos no en el peldaño.
- e. La altura libre será de 2,00 m. medida perpendicular a la losa de la escalera y no a la huella de los peldaños.
- f. Cuando la escalera sirva a más de 8 viviendas deben adoptarse las siguientes medidas compensatorias:
  - Instalar alumbrado de emergencia y extintores
  - Adecuar los acabados de suelo, paredes y techos en cuanto a clase de reacción al fuego
  - Compartimentar los locales de riesgo especial que comuniquen con la caja de escaleras.
- g. Cuando la altura de evacuación sea mayor que 14 m. además de lo anterior, se debe dotar a la escalera de protección frente al humo, según se establece para las escaleras protegidas en la definición contenida en el **Anejo A del DB SI**.
- h. Cuando la escalera sirva a menos de 8 viviendas y la altura de evacuación no exceda de 14 m se permite además de la reducción de la anchura, la reducción de otros parámetros hasta lo establecido para escaleras de uso restringido en el **DB SUA1-4.1**, excepto la dimensión de la huella que será de 25 cm como mínimo.

### 3. OCUPACION DE PATIO Y OJO DE LA ESCALERA

- a. En el caso de ocupación del ojo de la escalera por el ascensor (cuando no dispone de ventanas para iluminación y ventilación) y en el caso de ocupación de patios interiores, el recinto y la cabina se harán con materiales transparentes o traslúcidos.
- b. En el caso de ocupación de patio las cabinas de los ascensores tendrán unas dimensiones máximas de 1,00 x 1,25 m.

### 4. PLATAFORMAS ELEVADORAS

- a. Para la colocación de plataforma o silla elevadora deberán aportar planos acotando la anchura libre de la escalera con la plataforma o silla plegada y desplegada, y deberá justificar que se cumple el **DB SUA** y el **DB SI del CTE**.

- b. La anchura libre de la escalera cuando la plataforma esté desplegada deberá ser de al menos 60 cm.
- c. Si la solución anterior es inviable, se puede admitir que el ancho de la escalera se ocupe completamente durante el uso del dispositivo en los siguientes casos:
  - Cuando el edificio no tiene más de 8 viviendas.
  - Cuando el tramo de la escalera a salvar no excede de 8 peldaños.

En todo caso deberá quedar en la escalera una anchura libre mínima de 0,80 m. cuando la plataforma esté plegada.

## 5. RAMPAS

- a. Tolerancias admisibles en itinerarios accesibles:
  - Rampas de hasta 3 m con pendiente del 12% como máximo.
  - Rampas de hasta 10 m con pendiente del 8 % como máximo.
  - Rampas sin límite de longitud con pendiente del 6% como máximo.
- b. Se admiten rampas con pendiente superior al 12 % siempre que sean de uso restringido y el portal cuente con otro acceso de uso general. Estas rampas deberán tener pavimento rugoso y cualquier otra medida adicional que facilita su uso.
- c. En accesos se admiten desniveles de hasta 5 cm salvados con una pendiente no mayor que 25%.

*En una obra de estas características, por ejemplo, los INFORMES NECESARIOS serían:*

1. OMRE (en su caso)
2. Obras

Análisis de Reparos en **ACONDICIONAMIENTO Y REFORMA DE LOCALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA ACTIVIDAD (inocua)**

**NORMATIVA PLAN GENERAL MUNICIPAL (P.G.M.)**

**Composición arquitectónica (Art.2.5.2)**

Los revestimientos existentes en fachadas del local, tratamiento de continuidad en planta baja respecto de las plantas superiores, deberán mantenerse íntegramente.

La totalidad de las fachadas del establecimiento deberán tratarse con materiales propios de fachada y con carácter de acabado.

Los revestimientos previstos en fachada no podrán sobresalir respecto de la alineación oficial de fachada del edificio. La colocación de nuevos revestimientos sobre fachadas requiere la retirada previa de los revestimientos existentes en la fachada del local en su estado actual.

**Aseos (Art.2.2.26, 2.2.31, 2.2.33, 2.2.35, 2.2.37)**

Los establecimientos y locales estarán dotados de los aseos que se establecen según su uso específico en la sección segunda del capítulo II del Plan General Municipal.

En academias y otros centros de enseñanza se exige la dotación de aseos y condiciones establecidas para oficinas.

Igualmente para peluquerías, centros de estética, consultas médicas y similares se exige la dotación de aseos establecidos para oficinas.

A centros religiosos se exige la dotación de aseos establecido para establecimientos públicos.

Las cabinas de los inodoros de los servicios no podrán abrir directamente al resto del local debiéndose disponer de un vestíbulo de aislamiento en el cual se puede situar el lavabo.

**Salientes en fachada (Art.2.3.4)**

El rótulo en banderola estará situado a una altura mínima de 3,00 m respecto de la acera, su saliente no podrá superar el vuelo máximo permitido en la calle y no podrá superar la superficie volada máxima permitida de acuerdo con lo establecido en artº 2.3.4.

La superficie volada del rótulo debe ser igual o inferior al producto del máximo vuelo permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15.

Los rótulos paralelos a fachada se colocarán adosados a fachada sin saliente respecto a la misma, y en caso contrario se deberá justificar el rótulo con su saliente no supera el volumen volado máximo permitido según el artº 2.3.4.

**Entreplantas y entrepisos (Art.3.3.4)**

La altura libre estricta de la planta baja del entrepiso deberá ser como mínimo de 2,60 m y el entrepiso debe estar separado al menos 3 m de cualquier fachada exterior.

Se entiende como altura libre estricta la distancia entre el pavimento de suelo y cualquier elemento estructural del entrepiso (artº 1.1.8).

**Condiciones en el uso Complementario de la vivienda (Art.3.3.7)**

No se permiten la construcción de entrepisos en zonas clasificadas como "uso complementario de la vivienda", excepto cuando se destine a aparcamiento.

Las cubiertas en zonas calificadas “uso complementario de la vivienda” serán terrazas planas construidas con forjado horizontal y pavimento que permita el tránsito y fácil limpieza. Estarán calculadas para una sobrecarga de uso de 200 Kg/m<sup>2</sup> y deberán tener un acceso para mantenimiento y limpieza.

### **Construcciones existentes en patio de manzana (Disposición Transitoria 8ª)**

Se deberá describir y representar la cubierta de la zona posterior del local, bajo patio de manzana, clasificada por el Plan General Municipal como “usos complementarios de la vivienda”. Si la cubierta de la zona así clasificada no fuera cubierta plana transitable, en cuanto a usos y obras permitidos en ella le será de aplicación lo establecido en la disposición transitoria octava del PGM de Logroño: no podrá tener acceso público, tolerándose su uso como almacén y no podrá realizarse obras distintas a las señaladas.

## NORMATIVA                      CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (C.T.E.)

### ➤ DOCUMENTO BÁSICO SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS DB-SI

#### **Fachadas (Apdo.1.2, SI2)**

En el encuentro de los medianiles del local con la fachada, ésta deberá poseer una resistencia al fuego de 60 minutos en una franja de al menos 25 cm en fachada propia del local (50 cm en total).

#### **Recorridos de evacuación (Apdo.4.2, SI3)**

La anchura de todo pasillo o paso en la zona comercial del establecimiento deberá ser como mínimo de 1,20 m.

Cuando la superficie construida comercial supere los 400 m<sup>2</sup> se debe hacer constar en proyecto y marcarse de forma clara y permanente en el local los pasillos de evacuación. Los citados pasillos deben ser de una anchura mínima de 1,40 m., deben comunicar la totalidad de las salidas de evacuación previstas en el establecimiento, distribuyéndose con pasillos transversales que no deben exceder los 20 m y ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro del alumbrado normal. El resto de pasillos y pasos deberán ser, igualmente, de una anchura mínima de 1,40 m. (pasos entre mobiliario, pasillos de probadores...). Se deberá aportar plano de distribución con mobiliario en el que se establezcan los pasillos fijos de evacuación y las anchuras de paso entre el mobiliario previsto en la zona comercial.

#### **Almacenes (Apdo.2, SI1)**

Se deberá establecer de forma justificada si los almacenes deben o no considerarse como locales de riesgo. Si los almacenes fueran considerados locales de riesgo deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos que se exigen de acuerdo con su clasificación.

#### **Apertura automática (Apdo.6.5, SI3)**

Las puertas de apertura automática dispondrán de un sistema que en caso de fallo en el suministro eléctrico o en caso de señal de emergencia cumplan las condiciones que se establecen en el apartado señalado.

**Salidas de emergencia (Anejo SIA)**

No son admitidas las modificaciones de salidas de emergencias previstas en los Centros Comerciales, incluso las situadas en el interior de los locales.

## ➤ DOCUMENTO BÁSICO SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN DB-SUA

**Itinerario accesible (Anejo A)**

La anchura de paso o espacio de acceso al local deberá poseer una anchura mínima de 1,2 m.

En el plano de sección se deberá señalar el desnivel previsto entre la vía pública y el establecimiento en su acceso. Este desnivel deberá ser salvado de forma que el itinerario de entrada al establecimiento sea accesible.

**Aseo accesibilidad (Anejo A)**

En los locales de pública concurrencia, siempre será necesario como mínimo un aseo accesible con un vestíbulo de independencia, también accesible, que los independice del resto del local. Las características de los aseos accesibles se detallan en las definiciones del Anejo A Terminología del DB-SUA.

**NORMATIVA      GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN  
(R.D.105/2008)**

En el proyecto de ejecución de la obra se deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que contendrá como mínimo:

- 1.º Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
- 2.º Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- 3.º Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- 4.º Las medidas para la separación de los residuos en obra.
- 5.º Los planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- 6.º Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- 7.º Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

**NORMATIVA      REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (R.S.E.I.)**

**P.C.I.01**

De acuerdo con los dos Reglamentos en materia de Seguridad contra Incendios que deben cumplir los Establecimientos Industriales, deberá presentarse un proyecto o Memoria Técnica ante los servicios competentes en materia de industria de la Comunidad Autónoma de La Rioja. El proyecto o en su caso Memoria Técnica debe contener tanto los criterios de seguridad pasiva (sectorización, estabilidad y Resistencia al Fuego, etc...) como de seguridad activa (dotación de la Instalación de protección contra Incendios). Junto con la solicitud de Licencia, se deberá aportar documentación justificativa de dicha presentación. La Dirección General de Industria de la Comunidad Autónoma de La Rioja dispone de un modelo, el PCI 01 para acompañar a la anterior documentación y este modelo sellado por Industria es el que se suele aportar.

**Caracterización del establecimiento (Apdo2, Anexo I)**

Se deberá describir la nave o local suficientemente para justificar la caracterización del establecimiento por su configuración y ubicación. A tal efecto, es necesario que se describa por escrito y gráficamente la composición de medianiles (si fuese el caso) y la estructura de la nave o local.

**Resistencia al Fuego de la Estructura (Apdo4, Anexoll)**

En principio la estabilidad al fuego que se les exige a los elementos estructurales portantes es la que se establece en la Tabla2.2. del Anexo II del Reglamento y que se reproduce aquí:

NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO	TIPO A		TIPO B		TIPO C	
	Planta sótano	Planta sobre rasante	Planta sótano	Planta sobre rasante	Planta sótano	Planta sobre rasante
<b>BAJO</b>	R120	R90	R90	R60	R60	R30
<b>MEDIO</b>	NO ADMITIDO	R120	R120	R90	R90	R60
<b>ALTO</b>	NO ADMITIDO	NO ADMITIDO	R180	R120	R120	R90

Para justificar correctamente este apartado debe describirse detalladamente el tratamiento al que se va a someter a la estructura para conferirle la resistencia al fuego exigida (aplicación de pintura intumescente, proyectado de vermiculita, revestimiento con paneles resistentes al fuego...). El Técnico Director de la obra deberá certificar que dichos tratamiento se han aplicado correctamente según las especificaciones del fabricante.

Debe tenerse en cuenta que esos mismos requisitos de resistencia al fuego de la estructura se les exigirá también a las estructuras de las entreplantas así como a sus escaleras.

*En una obra de estas características, por ejemplo, los INFORMES NECESARIOS serían:*

- 1) *OMRE (en su caso)*
- 2) *Obras*



## 4.- LICENCIAS AMBIENTALES

### 4.1. DEFINICIÓN

La licencia ambiental es la Autorización dictada por el Alcalde (Resolución de Alcaldía) para la puesta en funcionamiento de actividades e instalaciones susceptibles de originar **daños al medio ambiente** y causar **molestias** o producir **riesgos** a las personas y bienes.

La licencia ambiental debe obtenerse de forma previa a la puesta en funcionamiento o a la ejecución de obras, si éstas fueren necesarias.

Será necesaria la licencia ambiental para la implantación y cambio sustancial de las actividades e instalaciones recogidas en el Anexo V del Reglamento (Decreto 62/2006 de 10 de noviembre) de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja (Ley 6/2017 de 8 de mayo).

Las actividades solicitadas con mayor asiduidad, sin que sea una relación exhaustiva, serían:

- En el ámbito de la restauración: bares, restaurantes, cafeterías, discotecas...
- En el ámbito comercial: tiendas de animales.....
- En el ámbito de la salud: piercing, tatuajes y micro pigmentación, consultas médicas con diagnóstico por imagen o con residuos sanitarios...
- En el ámbito educativo: academias de baile, de música...
- En el ámbito industrial: talleres, industrias manufactureras, almacenaje de productos tóxicos o inflamables...

Hay un conjunto de actividades, tales como la industria extractiva del carbón, petróleo, astilleros, refinerías de petróleo, etc., que por su incidencia están sujetas a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental o de autorización ambiental integrada, y deberán tramitarse en la Comunidad Autónoma. La relación de dichas actividades está contenida en los Anexos de la normativa anteriormente mencionada.

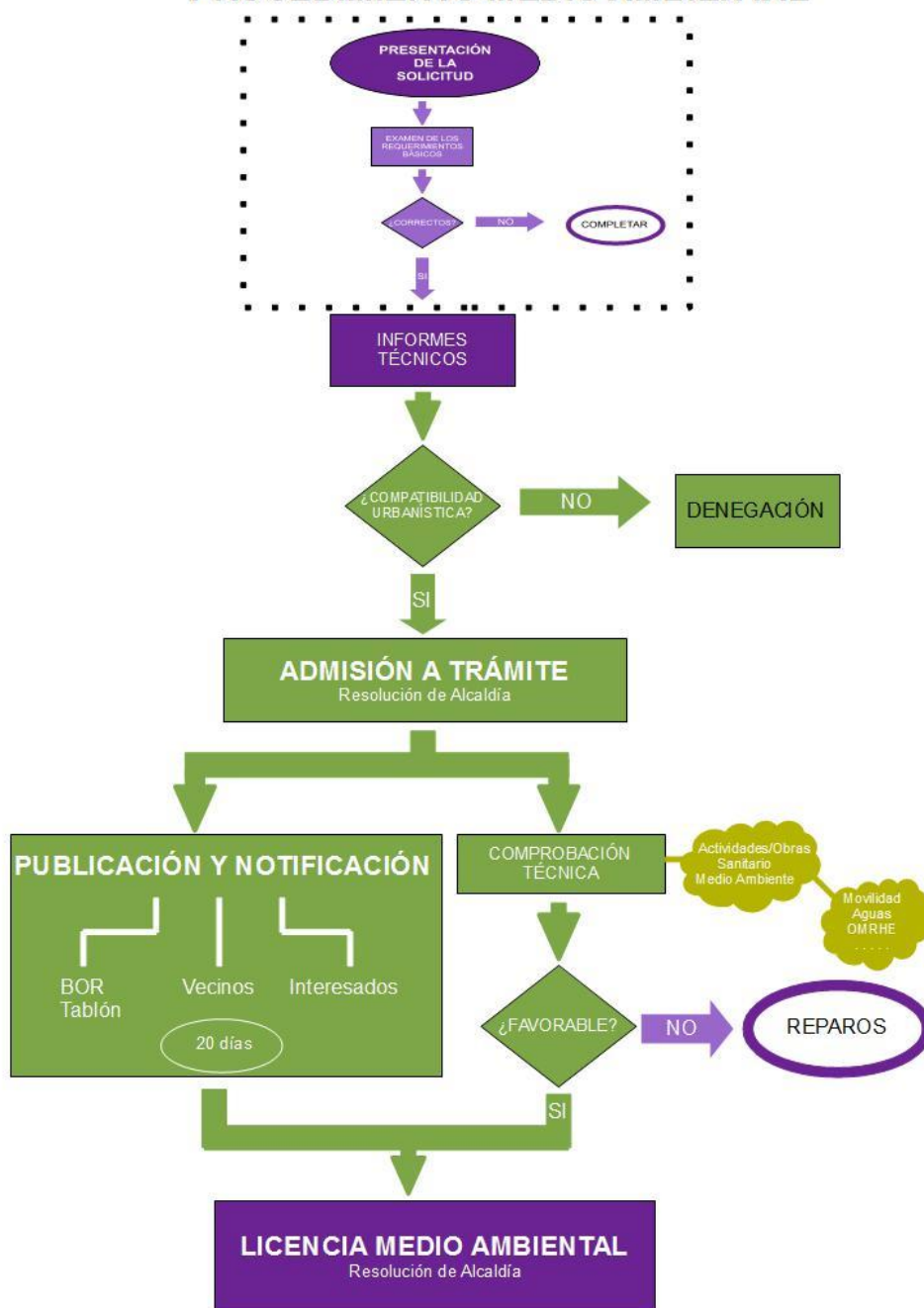
### 4.2. PROCEDIMIENTO

Consta de los siguientes trámites:

- 4.2.1. Solicitud del Promotor de la actividad o instalación.
- 4.2.2. Información pública y audiencia a los interesados.
- 4.2.3. Informes técnicos preceptivos
- 4.2.4. Resolución.

El procedimiento para la obtención de la licencia ambiental se regula en el Reglamento de Desarrollo mencionado anteriormente.

### PROCEDIMIENTO MEDIO AMBIENTAL



#### 4.2.1. Solicitud del promotor de la actividad o instalación.

El procedimiento se iniciará con la solicitud del promotor de la actividad o instalación, dirigida al Alcalde.

Esta solicitud podrá sustanciarse de forma telemática o presencial en las dependencias de la Dirección General de Urbanismo, rellenando el formulario específico de que se dispone.

La tramitación, propiamente dicha, se inicia con la validación de los Requisitos básicos, por parte del personal administrativo de la Dirección General de Urbanismo. Si la solicitud se hace de forma presencial, esta comprobación se realiza delante del solicitante en el momento de entrega, en la ventanilla, del formulario.

Comprobado que los requisitos básicos son correctos el expediente se pasa a supervisión técnica. En caso contrario, será necesario que el solicitante complete o aclare los datos.

#### 4.2.2. Información pública y audiencia a los interesados

De forma previa a la publicación se realiza la supervisión urbanística para comprobar la compatibilidad de la actividad propuesta con el planeamiento (Plan General Municipal).

En caso de resultar incompatible se denegará la licencia ambiental mediante Resolución de Alcaldía debidamente justificada.

Por el contrario, si la actividad resulta compatible con el planeamiento se admitirá a trámite el expediente mediante una Resolución de Alcaldía.

La admisión a trámite se publicará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Logroño y en el B.O.R. (Boletín Oficial de La Rioja). También se les dará traslado de la Resolución a los vecinos afectados y a los interesados, mediante notificación personal.

Comienza así un plazo de 20 días para presentar cuantas alegaciones se estimen.

#### 4.2.3. Informes técnicos preceptivos

De forma simultánea con la publicación y audiencia a los interesados se realiza la supervisión técnica.

El número de informes que deben emitirse en esta supervisión dependerá del alcance de la actividad y las obras solicitadas. Como mínimo se emitirán los siguientes:

- El informe de los inspectores de Actividades (que generalmente informan también las obras solicitadas) que versará fundamentalmente sobre el cumplimiento de las Normas Urbanísticas del Plan General, de protección contra incendios y de seguridad de utilización.
- El de los inspectores de Medio Ambiente, que se centra en materia de ruidos, vertidos, generación de residuos, emisiones a la atmósfera y contaminación de suelos.
- El informe sanitario.

Además de los señalados, que podríamos considerar como básicos, puede ser necesario emitir informes de: Movilidad, Aguas, O.M.R.H.E. (Oficina municipal de Rehabilitación), si la actividad se desarrolla en algún inmueble del Centro Histórico, Infraestructuras, Bomberos...

En caso de resultar alguno de ellos desfavorable se notificará al interesado y al técnico que avale los proyectos, los aspectos a subsanar.

#### 4.2.4. Resolución

Completada la publicación y emitidos todos los informes favorablemente se adoptará Resolución de Alcaldía para la concesión de la Licencia Ambiental, poniéndose así fin al procedimiento.

La licencia ambiental se notificará al solicitante, al técnico director de obra, a la Dirección General de Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja, a la Consejería de Salud (solo en el caso de piercing y tatuajes) y a la Dirección General de Justicia e Interior cuando se trate de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas.

En la Resolución se impondrán una serie de condiciones a tener en cuenta durante la ejecución de la obra, así como se indicará la documentación que debe aportarse junto con el Certificado Final de Obras e Instalaciones para la solicitud de la Licencia de apertura y primera ocupación. Esta licencia es necesario obtenerla de forma previa a la puesta en funcionamiento de la actividad.

### 4.3. DOCUMENTACIÓN

Además de la documentación básica contemplada en el capítulo 1, con la solicitud de licencia deberá aportarse la documentación complementaria siguiente:

- **Proyecto Técnico** (con un Anexo con la justificación de la normativa sanitaria) de la actividad a desarrollar y de sus instalaciones, suscrito por técnico competente. El Proyecto vendrá visado por el Colegio Profesional correspondiente o bien, irá acompañado de una declaración responsable en la que el técnico declare cumplir con las condiciones que la normativa aplicable exige para el ejercicio de la profesión. En ambos casos deberá, igualmente, disponer del preceptivo seguro de responsabilidad civil.
- **Nombramiento del Técnico Director de las Obras.** De la misma forma que el Proyecto, esta Dirección de Obras podrá venir visada por el Colegio Profesional correspondiente o bien, irá acompañado de una declaración responsable en la que el técnico declare cumplir con las condiciones que la normativa aplicable exige para el ejercicio de la profesión
- **Documentación** necesaria para obtener las autorizaciones o licencias según la legislación vigente en materia de **prevención de incendios, protección de la salud, generación de residuos y vertidos y emisión a la atmósfera.**

Esta documentación podrá sustituirse mediante la aportación de las propias autorizaciones o licencias o del justificante de haberse solicitado ante los órganos competentes (por ejemplo el modelo PCI01 sellado por Industria)

- **Relación de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados** (en los casos de implantación de actividades en polígonos industriales)
- **Nombre del propietario del local** (en el caso de solicitud única de actividades)
- Todos aquellos **datos** que deban quedar amparados por el régimen de **confidencialidad** durante la tramitación del procedimiento, de conformidad con la legislación vigente.

Respecto a aquellas actividades que requieren evaluación de impacto ambiental o de autorización ambiental integrada, necesitarán presentar la autorización de la Comunidad Autónoma.

#### 4.4. REPAROS MÁS HABITUALES Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

Las actividades en las que se formulan mayor número de reparos en los expedientes de Licencia ambientales tramitados en el Ayuntamiento de Logroño son Actividades de Restauración y Hostelería y Actividades Industriales.

Lógicamente son de las actividades que más expedientes de Licencia Ambiental se tramitan.

Análisis de Reparos en <b>RESTAURACIÓN Y HOSTELERÍA</b>
---

#### NORMATIVA **PLAN GENERAL MUNICIPAL (P.G.M.)**

##### **Documentación (Art.2.1.16)**

Uno de los reparos más frecuentes que nos encontramos en la tramitación de Licencias ambientales es la **falta de documentación**. En este artículo se regula detalladamente la documentación que debe aportarse para tramitar una Licencia Ambiental y que ha sido enumerada en el punto 2.1

Respecto a este punto debe puntualizarse que el proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos. Esta memoria constará, como mínimo, de los siguientes apartados con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:
  - Titular de la actividad
  - Domicilio industrial y social
  - Actividad solicitada ( principal y secundarias en su caso)
  - Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las ordenanzas de prevención de incendios.
  - Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas, químicas, efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
  - Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias,
  - Inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc..).

- Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.
  - Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en almacenamiento y destino de éstos.
  - Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad. Posibles efectos aditivos, teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona, y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.
  - De la misma forma se indicará también, el tráfico (tanto de vehículos como de personas) que se generará en la zona de emplazamiento, así como también los lugares de aparcamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también los efectos aditivos.
  - Personal: número de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.
  - Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.
- b) Plano de situación a escala comprendida entre 1/2.000 y 1/5.000.
- c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/200 y 1/500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.
- d) Planos de plantas y secciones a escala 1/50 o 1/100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.
- e) Pliego de condiciones, detallando características de los materiales correctores.
- f) Estudio básico de Seguridad y Salud.
- g) Presupuesto de la instalación

#### **Actividad global (Art.2.2.18)**

En los casos de reforma o ampliación, la descripción del proyecto técnico no se limitará a la zona ampliada o reformada, debiendo considerar la actividad en su conjunto. Por lo tanto deberán describirse también las instalaciones de las zonas ya existentes.

#### **Apertura de la puerta (Art.2.2.26)**

Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir hacia afuera pero sin invadir la vía pública. La solución pasa por colocar una puerta corredera de apertura automática o retranquear la puerta dejando un zaguán de 1,20m como mínimo para cumplir con la normativa de accesibilidad.

#### **Altura zona de público (Art.2.2.26)**

La altura mínima de la zona de público será 2,60m.

**Aseos (Art.2.2.37)**

Se dispondrán aseos independientes para señoras y caballeros, que consten como mínimo de lavabo e inodoro para señoras y lavabo, inodoro y urinario para caballeros.

En todo caso los servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose interponer un vestíbulo de aislamiento, con un mínimo de 1 m por 1'50 m. Si hay aseos independientes para cada sexo, cada aseo contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos el lavabo.

En aquellos locales de menos de 36 m<sup>2</sup> de superficie útil, se admite un sólo aseo común, que contará como mínimo de lavabo e inodoro.

En los locales comprendidos entre 36 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>, podrá admitirse una solución consistente en un recinto común, donde puede estar situado el lavabo y dos recintos con inodoro, independientes para señoras y caballeros.

Las dimensiones citadas en este apartado se entienden como superficie total de la actividad.

A lo anterior habrá que añadir que en cumplimiento del apartado SUA9 del DB-SUA del C.T.E., estos locales deberán disponer como mínimo de un aseo adaptado con su propio vestíbulo de independencia también adaptado.

**Uso de sótano y plantas superiores (Art.2.2.37)**

No se admiten locales independientes en sótanos, semisótanos, entreplantas o plantas de piso. Tampoco se admiten las plantas de piso vinculadas a plantas bajas.

Las entreplantas pueden vincularse en el uso de restaurante pero siempre que su superficie útil no sea mayor que la existente en la planta baja.

Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano para actividades que supongan la estancia de público, excepto aseos. Tampoco se permiten cocinas o locales con puestos permanentes de trabajo. La misma norma se seguirá si existe entrepiso

**Actividad complementaria de la principal (Art.2.2.37)**

Hay ocasiones en las que la actividad hostelera es una actividad complementaria de una actividad principal por ejemplo la cafetería de un hotel, de un polideportivo, de una sala de exposiciones,...En estos casos no será de aplicación la normativa de distancias, si bien el Ayuntamiento podrá exigir condiciones o imponer limitaciones superficiales, de acceso ( por ejemplo, el acceso a la cafetería no será independiente, debiendo acceder a través del resto de actividad, la barra no se ubicará en el acceso al establecimiento, etc..), horario (deberá ser el de la actividad principal), etc...Todo ello con el fin de garantizar el carácter secundario y dependiente de la actividad.

**Distancias (Art.2.2.38)**

Este artículo ha sufrido muchas variaciones a lo largo del tiempo. Hasta la última modificación, existía una distancia a cumplir entre establecimientos de pública concurrencia del Grupo 1 (bares, cafeterías, degustaciones de café, chocolaterías...). No así ocurría con los restaurantes, actividades que podían colocarse sin cumplir ninguna distancia con otros establecimientos. Como elemento determinante a la hora de decidir si un establecimiento era considerado bar o restaurante, encontramos la existencia de una barra en la que se pudieran hacer las consumiciones propias de bar. Esto ha dado lugar a la formulación de múltiples reparos, ya que había que detallar en proyecto claramente que en un restaurante no que se colocaría una barra de bar.

A día de hoy, sigue manteniéndose la normativa de distancia, si bien se libera de dicha obligación a las actividades del Grupo 1 pero que funcionan exclusivamente hasta las 24:00h:

Es muy habitual que hoy se soliciten licencias conjuntas de restaurante y bares de horario reducido. La actividad de bar solo se podrá ejercer en horario restringido (de 7:00h a 24:00h), y siendo el horario de restaurante más amplio, se deberá garantizar el funcionamiento independiente de ambas actividades. Hay ocasiones en las que las zonas de bar y de restaurante están perfectamente diferenciadas, y se permite por tanto clausurar una mientras la otra puede seguir funcionando. Sin embargo en la mayoría de las ocasiones la zona de bar y de restaurante no está tan diferenciada. En esos casos, la barra de bar deberá poseer las características y dispositivos para poder clausurarla fuera del horario permitido de bar. Normalmente se suelen colocar unos estores en la misma, de forma que a partir de las 24h, se clausura físicamente la barra y se sirve exclusivamente en mesas.

#### **Conducto Exclusivo (Art.2.2.40)**

Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan humos, gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, etc...). Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales.

Hay ocasiones en los que los locales ya disponen de conductos exclusivos para evacuación de humos y olores que discurren por el interior del edificio. En los demás casos deberá colocarse el conducto por patio interior o fachada interior. Es importante señalar que las Licencias se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que el Ayuntamiento no interviene en las autorizaciones que deban conceder las comunidades de propietarios.

No obstante, la imposibilidad material o técnica, que deberá ser acreditada, de extracción por chimenea o conducto (conforme a lo indicado anteriormente) en aquellas actividades que produzcan humos, gases y olores molestos, podrá sustituirse por un sistema de depuración de humos, gases y olores molestos, conectados de forma directa y estanca con el sistema de extracción que los recoja, como por ejemplo las unidades de filtrado operativas (U.F.O.).

#### **Ventilación almacenes y vestuarios (Art.2.2.40)**

La ventilación de los aseos y vestuarios no deben acometer a shunts o conductos comunes de ventilación del edificio, a fin de evitar molestias por olores a los vecinos.

#### **Chimeneas (Art.2.4.6)**

En este artículo se regulan los requisitos técnicos que deben cumplir los conductos de evacuación de olores y humos que se coloquen:

Las chimeneas recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

La salida exterior debe prolongarse 0'40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m. Su altura libre será como máximo de 3 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1'10 m. por encima de su punto de arranque.

Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.

Las chimeneas en la que exista riesgo de emisión de pavesas, cenizas, etc. como asadores de merenderos, restaurantes, calderas de biomasa... contarán con las siguientes medidas adicionales:

- a) Tendrán el aislamiento térmico adecuado.



- b) Para evitar su incidencia en el vecindario, no debe haber ninguna ventana, puerta o terraza utilizable en la proyección vertical de un círculo de 3'00 m de radio trazado desde la salida de humos. Se excluyen los huecos de uso esporádico, como ventanas de trasteros, accesos de mantenimiento, etc.

#### **Sistemas de Depuración de humos, gases y olores (Art.2.4.6)**

Los equipos de depuración de humos, gases y olores, conectados de forma directa y estanca con el sistema de extracción, deberán disponer del propio sistema de depuración junto al de ventilación del aire purificado. Todo ello conforme al Código Técnico y al Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios.

Los equipos de depuración utilizados responderán a una tecnología que no requiera renovación de filtros o cualquier otro sistema que garantice las mismas prestaciones.

La salida exterior del aire depurado o purificado se situará a partir de la altura de 3 m. contada desde la rasante de la calle correspondiente con la salida y enrasada en fachada. No obstante, en el caso de edificios sujetos a ordenanza de protección se estará a lo dispuesto en la misma. La imposibilidad material de ajustarse a esta altura se analizará técnicamente, planteando una solución alternativa a valorar en cada caso.

Un ejemplo de los equipos de depuración que se admiten en cumplimiento de lo anterior, son las Unidades de Filtración Operativa (U.F.O.). El filtro electrostático opera mediante la ionización de las partículas suspendidas al pasar a través de él, que de esta forma son atraídas hacia el electrodo negativo.

#### **Composición arquitectónica (Art.2.5.2)**

En los edificios en los que se haya considerado la fachada en su conjunto como un diseño unitario, debe incluirse por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se mantendrán los revestimientos de los pilares de las fachadas.

#### **Entrepisos (Art.3.3.4)**

Se permite la construcción de entrepisos en las condiciones siguientes:

1. La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m. y la del entrepiso de 2,00 m. salvo que se destine a almacenamiento.
2. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior.
3. Su uso será auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. Se consideran posibles los siguientes usos:
  - Almacenamiento
  - Aseos
  - Vestuario del personal, instalaciones técnicas
  - Oficina para un máximo de dos puestos de trabajo y 20 m<sup>2</sup> útiles

No se permiten cocinas, obradores o similares.

#### **Construcciones existentes en patio de manzana (D.T.8)**

Existen en nuestra ciudad locales cuyo fondo situado en patio, posee una cubierta que no es plana ni transitable. Se consideran fuera de ordenación las construcciones situadas en suelo calificado como "complementario de la vivienda" que no cumplan las condiciones volumétricas del artículo 3.3.7. (resuelta mediante terraza plana transitable)

No obstante lo anterior, y siempre que no sea previsible su expropiación o demolición en el plazo de quince años se tolerará su uso como almacén anexo a cualquier actividad situada en su inmediación, si bien ha de cumplir las siguientes condiciones:

No tener acceso público.

No realizar ningún tipo de obra, cerramiento, instalación o recubrimiento. Se tolera únicamente la renovación de la instalación eléctrica sólo para alumbrado.

Si el aspecto del pabellón o construcción es deficiente se procederá a su ornato, permitiéndose al efecto, la reposición de tejas o elementos de cubierta dañados, claraboyas, cristales, etc. así como la pintura tanto interior como exterior. Sobre el solado existente se permitirán acciones de endurecimiento, mejora, limpieza o pulido, pero no la sustitución del mismo.

El uso de almacén se entenderá concedido con absoluta precariedad.

La obtención de la licencia de edificación de la parte del solar edificable en altura acarrearía necesariamente la demolición de los pabellones existentes sin que quepa mantener parte de éstos, edificando el resto.

Es decir si se mantiene el uso de almacén y se cumplen los requisitos anteriores, no haría falta sustituir la cubierta. Si en el resto de los casos, especialmente si se va a dedicar a estancia de público.

## NORMATIVA CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (C.T.E.)

### ➤ DOCUMENTO BÁSICO SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS DB-SI

#### **DB-SI General**

Aquí quedan recogidos los reparos en los que se pide justificar detalladamente el cumplimiento del DB-SI en su conjunto, bien porque no figura en la memoria la justificación de dicho documento básico o porque no queda suficientemente explicado. Muchas veces los técnicos se limitan a copiar la normativa cuando lo que se debe hacer es ceñirse exclusivamente al cumplimiento de los apartados que sean de aplicación en cada caso.

#### **Sectorización (Apdo.1, SI1)**

En las actividades hosteleras, los reparos en relación con la sectorización suelen presentarse a la hora de justificar la resistencia al fuego de los elementos compartimentadores. La tabla 1.2 incluida en este apartado, determina la Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio, en función de la altura de evacuación del edificio (Máxima diferencia de cotas entre un origen de evacuación y la salida de edificio que le corresponda. A efectos de determinar la altura de evacuación de un edificio no se consideran las plantas más altas del edificio en las que únicamente existan zonas de ocupación nula).

Los locales de hostelería normalmente se ubican en plantas bajas, por lo que es un error muy habitual considerar la altura de evacuación 0m. Sin embargo hay que considerar las plantas superiores del edificio que no sean de ocupación nula.

#### **Cocinas (Apdo.2, SI1)**

Según la tabla 2.1. de la Sección SI1 del DB-SI, las cocinas se clasifican como locales de riesgo especial según su potencia:

Riesgo Especial bajo  $20KW < P \leq 30KW$

Riesgo Especial medio  $30\text{KW} < P \leq 50\text{KW}$

Riesgo Especial alto  $50\text{kW} < P$

(Para la determinación de la potencia instalada sólo se considerarán los aparatos directamente destinados a la preparación de alimentos y susceptibles de provocar ignición. Las freidoras y las sartenes basculantes se computarán a razón de 1 kW por cada litro de capacidad, independientemente de la potencia que tengan.)

Los locales de riesgo especial deben estar compartimentados por paredes, techos y puertas con la resistencia al fuego que se indica en la Tabla 2.2. de este mismo apartado. Esta solución no es práctica para el funcionamiento de la actividad, ya que el uso de las puertas resistentes al fuego no es cómodo para el trabajo habitual de un bar o restaurante. Por otra parte, de la cocina cruzan instalaciones al resto del local que también deben mantener la sectorización, para lo cual habrá que revestirlas de materiales resistentes al fuego o bien colocar sistemas tipo compuertas cortafuegos que sectoricen en caso de detectar un incendio.

No obstante, la norma permite evitar dicha sectorización siempre que las cocinas estén protegidas por un sistema automático de extinción de incendios. Ya que en caso de disponer de dicho sistema, las mismas dejan de ser considerados locales de riesgo especial. No obstante el sistema de extracción de humos deberán cumplir la nota (2) de la Tabla 2.1. de este mismo apartado, es decir:

- Las campanas deben estar separadas al menos 50 cm de cualquier material que no sea A1.
- Los conductos deben ser independientes de toda otra extracción o ventilación y exclusivos para cada cocina. Deben disponer de registros para inspección y limpieza en los cambios de dirección con ángulos mayores que  $30^\circ$  y cada 3 m como máximo de tramo horizontal. Los conductos que discurran por el interior del edificio, así como los que discurran por fachadas a menos de 1,50 m de distancia de zonas de la misma que no sean al menos EI 30 o de balcones, terrazas o huecos practicables tendrán una clasificación EI 30. No deben existir compuertas cortafuego en el interior de este tipo de conductos, por lo que su paso a través de elementos de compartimentación de sectores de incendio se debe resolver de la forma que se indica en el apartado 3 de esta Sección.
- Los filtros deben estar separados de los focos de calor más de 1,20 m si son tipo parrilla o de gas, y más de 0,50 m si son de otros tipos. Deben ser fácilmente accesibles y desmontables para su limpieza, tener una inclinación mayor que  $45^\circ$  y poseer una bandeja de recogida de grasas que conduzca éstas hasta un recipiente cerrado cuya capacidad debe ser menor que 3 l.
- Los ventiladores cumplirán las especificaciones de la norma UNE-EN 12101-3: 2002 "Especificaciones para aireadores extractores de humos y calor mecánicos." y tendrán una clasificación F400 90.

### **Almacenes (Apdo.2, SI1)**

Habrà que determinar si los almacenes son locales de riesgo especial en función de la densidad de carga de fuego ponderada y corregida ( $Q_s$ ) aportada por los productos almacenados. En caso de concluir que se trata de locales de riesgo especial, habrá que justificar que cumple con los requisitos establecidos en la Tabla 2.2. (Resistencia al fuego de la estructura portante, Resistencia al fuego de paredes y techos que separan la zona del resto del edificio, Vestíbulo de independencia en cada comunicación de la zona con el resto del edificio, puertas de comunicación con el resto del edificio, máximo recorrido hasta alguna salida del local).

### **Cruce de instalaciones (Apdo.3, SI1)**

Existen muchas ocasiones en las que se producen cruces de instalaciones entre sectores de incendios o entre locales de riesgo especial y el resto del local

La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm<sup>2</sup>. Para ello puede optarse por una de las siguientes alternativas:

- a) Disponer un elemento que, en caso de incendio, obture automáticamente la sección de paso y garantice en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática EI t (i↔o) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado, o un dispositivo intumescente de obturación.
- b) Elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación EI t (i↔o) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento atravesado.

Habrá que tener presente que en los conductos de las instalaciones de extracción de humos y olores de las cocinas no deben existir compuertas cortafuego, por lo que su paso a través de elementos de compartimentación de sectores de incendio se debe resolver de la forma que se indica en el apartado b anterior.

#### **Materiales (Apdo.4, SI1)**

Habrá que indicar claramente la reacción al fuego de todos los materiales de revestimiento de paredes, techo y suelos que se vayan a colocar. Asimismo se deberá justificar que cumplen con lo exigido en la Tabla 4.1. de este apartado. Junto con el Certificado Final de Obras e Instalaciones, se deberán aportar los certificados de homologación de cada uno de los materiales colocados en los que se indique la reacción al fuego de los mismos.

#### **Fachadas (Sec. SI2)**

Con el fin de limitar el riesgo de propagación de un incendio entre dos locales a través de la fachada, la norma establece unas distancias mínimas de separación entre elementos que no sean al menos EI60 (vidrios, rejillas etc...) de ambos locales. Normalmente los locales están alineados por lo que dicha distancia en horizontal será de 50cm. Por otra parte, la distancia en vertical será de 1m. Dichas distancias deben marcarse claramente en el plano de fachada del local.

#### **Cálculo de la ocupación (Apdo.2, SI3)**

La densidad de ocupación para las actividades de pública concurrencia se establece en la norma según el uso de cada zona: m<sup>2</sup>/persona

- Zonas de espectadores de pie 0,25 m<sup>2</sup>/persona
- Zonas de público en discotecas 0,5 m<sup>2</sup>/persona
- Zonas de público de pie, en bares, cafeterías, etc. 1 m<sup>2</sup>/persona
- Zonas de público en restaurantes de "comida rápida", (p. ej.: hamburgueserías, pizzerías...) 1,2 m<sup>2</sup>/persona
- Zonas de público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc. 1,5 m<sup>2</sup>/persona
- Zonas de servicio de bares, restaurantes, cafeterías, etc. 10 m<sup>2</sup>/persona

#### **Recorridos de evacuación y salidas (Apdo.3, SI3)**

Según este apartado deberá existir más de una salida en los siguientes casos:

- Cuando la ocupación (calculada según las densidades de ocupación indicadas en el apartado anterior) sea superior a 100 personas.
- Cuando exista más de 25m de recorrido de evacuación hasta una salida de planta. La norma permite aumentar dicho recorrido en un 25%, cuando se dote al local de una instalación de extinción automática

En el caso de que se disponga de más de una salida de planta, el recorrido desde cualquier origen de evacuación hasta alguna de ellas deberá ser menor o igual a 50m.

Para poder determinar claramente la distancia de los recorridos de evacuación, se debe tener claro qué se considera como origen de evacuación y qué se considera como salida de planta según las definiciones que se establecen en el Anejo A DB-SI del C.T.E.

- Origen de evacuación: Es todo punto ocupable de un edificio, exceptuando los del interior de las viviendas y los de todo recinto o conjunto de ellos comunicados entre sí, en los que la densidad de ocupación no exceda de 1 persona/5 m<sup>2</sup> y cuya superficie total no exceda de 50 m<sup>2</sup>, como pueden ser las habitaciones de hotel, residencia u hospital, los despachos de oficinas, etc.

Los puntos ocupables de todos los locales de riesgo especial y los de las zonas de ocupación nula cuya superficie exceda de 50 m<sup>2</sup>, se consideran origen de evacuación y deben cumplir los límites que se establecen para la longitud de los recorridos de evacuación hasta las salidas de dichos espacios, cuando se trate de zonas de riesgo especial, y, en todo caso, hasta las salidas de planta, pero no es preciso tomarlos en consideración a efectos de determinar la altura de evacuación de un edificio o el número de ocupantes.

- Salida de planta: Es alguno de los siguientes elementos, pudiendo estar situada, bien en la planta considerada o bien en otra planta diferente:

1.1 El arranque de una escalera no protegida que conduce a una planta de salida del edificio, siempre que el área del hueco del forjado no exceda a la superficie en planta de la escalera en más de 1,30 m<sup>2</sup>. Sin embargo cuando, en el sector que contiene a la escalera la planta considerada o cualquier otra inferior esté comunicada con otras por huecos diferentes de los de las escaleras, el arranque de escalera antes citado no puede considerarse salida de planta.

2.1 El arranque de una escalera compartimentada como los sectores de incendio, o una puerta de acceso a una escalera protegida, a un pasillo protegido o al vestíbulo de independencia de una escalera especialmente protegida.

3.1 Una puerta de paso, a través de un vestíbulo de independencia, a un sector de incendio diferente que exista en la misma planta, siempre que:

- el sector inicial tenga otra salida de planta que no conduzca al mismo sector alternativo.
- el sector alternativo tenga una superficie en zonas de circulación suficiente para albergar a los ocupantes del sector inicial, a razón de 0,5 m<sup>2</sup>/pers, considerando únicamente los puntos situados a menos de 30 m de recorrido desde el acceso al sector.
- la evacuación del sector alternativo no confluya con la del sector inicial en ningún otro sector del edificio, excepto cuando lo haga en un sector de riesgo mínimo.

4.1 Una salida de edificio.

#### **IPCI (Sec. SI4)**

Normalmente en las actividades de pública concurrencia que se tramitan en el ayuntamiento de Logroño, por sus dimensiones, la única instalación de protección contra incendios que es necesaria es la de extintores. Se deben colocar de manera que desde cualquier origen de evacuación hasta alguno de ellos haya menos de 15m

Asimismo conviene colocar alguno a menos de 5m de la puerta de salida del establecimiento. Lo normal es que la eficacia de los mismos sea 21 A-113B, salvo el que se coloque junto al cuadro eléctrico que deberá ser de CO2.

Otra instalación que suele colocarse la de extinción automática en las cocinas industriales.

**Resistencia al fuego de la estructura (Apdo. 3, SI6)**

En Tabla 3.1 de este apartado se regula la Resistencia al Fuego exigida a las actividades de pública concurrencia según la altura de evacuación del edificio:

Uso del sector considerado	Plantas de sótano	Plantas sobre rasante		
		Alturas de evacuación del edificio		
		<=15m	<= 28m	>28m
<b>Pública Concurrencia</b>	<b>R 120(3)</b>	<b>R 90</b>	<b>R 120</b>	<b>R 180</b>

Lo normal es que estas actividades se desarrollen en edificios con estructura de hormigón que no tienen problema para cumplir con estas resistencias al fuego.

Sin embargo a veces en edificios más antiguos, ocurre que la estructura puede ser de madera o incluso en algún caso metálica. En estos últimos casos habrá que realizar algún tratamiento a la estructura con el fin de dotarle de la resistencia al fuego exigida, tratamientos como aplicación de pintura intumescente, mortero proyectado, revestimiento mediante placas de pladur etc...

Dicho tratamiento deberá Certificarse al finalizar la obra. Junto con la documentación aportada por el fabricante del tratamiento realizado, deberá aportarse Certificado Firmado por el Técnico Director de obra que acredite su correcta colocación.

➤ DOCUMENTO BÁSICO SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN DB-SUA

**DB-SUA.General**

En este apartado se reunirían el conjunto de reparos en los que o bien no se aporta justificación del cumplimiento del DB-SUA o bien no se encuentran suficientemente justificado. La justificación no consistirá en copiar la normativa, sino en hacer especial hincapié en aquello que sea de aplicación para cada caso concreto.

**Resbaladidad (Apdo.1, SUA1)**

La tabla 1.2 indica la clase que deben tener los suelos, como mínimo, en función de su localización. Dicha clase se mantendrá durante la vida útil del pavimento.

Tabla 1.2 Clase exigible a los suelos en función de su localización

Localización y características del suelo	Clase
<b>Zonas interiores secas</b>	
- superficies con pendiente menor que el 6%	<b>1</b>
- superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	<b>2</b>

<b>Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.</b> - superficies con pendiente menor que el 6% - superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	<b>2</b>
	<b>3</b>

El reparo más habitual es que el suelo colocado en accesos al local, cocina, aseos, vestuarios, rampas de pendiente mayor del 6% y escaleras debe ser Clase 2. El problema es que este tipo de suelos antideslizante suele ser difícil de limpiar.

**Barreras de protección (Apdo. 3.2, SUA1)**

Las barreras de protección que se coloquen en los establecimientos de pública concurrencia normalmente van a ser las de las escaleras. Fundamentalmente los reparos más habituales son que no deben ser fácilmente escalables y en ocasiones en las que están fabricados de vidrio justificar que tienen la resistencia y rigidez suficiente. Las características que deben cumplir son las siguientes:

Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera tendrá una altura de 0,90 m, como mínimo. La altura se medirá verticalmente desde el nivel de suelo o, en el caso de escaleras, desde la línea de inclinación definida por los vértices de los peldaños, hasta el límite superior de la barrera.

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren. Esto habrá que justificarlo especialmente cuando las barreras son de vidrio.

Características constructivas:

En las zonas de uso público de los establecimientos de uso Pública Concurrencia, las barreras de protección, incluidas las de las escaleras y rampas, estarán diseñadas de forma que:

No puedan ser fácilmente escaladas por los niños, para lo cual:

- En la altura comprendida entre 30 cm y 50 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no existirán puntos de apoyo, incluidos salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm de saliente.
- En la altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo.

No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm

**Escaleras (Apdo. 4.2, SUA1)**

En este apartado se regula las características que deben cumplir las escaleras.

Un reparo muy habitual está relacionado con las escaleras circulares. Los escalones deben ser compensados y cumplir los siguientes requisitos:

En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. A 50 cm de ambos extremos se cumplirá la siguiente relación:  $54 \text{ cm} \leq 2\text{Contrahuella} + \text{Huella} \leq 70 \text{ cm}$ . La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

Otro reparo bastante habitual suele ser la altura que puede salvar cada tramo. Cada tramo tendrá 3 peldaños como mínimo. La máxima altura que puede salvar un tramo es 2,25m.

### **Rampas (Apdo. 4.3, SUA1)**

De las rampas, los reparos más habituales son los siguientes:

**La pendiente:** Los establecimientos de pública concurrencia deben contar con itinerarios accesibles por lo que la pendiente será como máximo del 10% cuando la longitud sea menor que 3m, del 8% cuando la longitud sea menor que 6m y del 6% en el resto de los casos.

**Anchura:** La anchura de las rampas pertenecientes a itinerarios accesibles debe ser de 1,20m como mínimo. Asimismo dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de 1,20m en dirección de la rampa, como mínimo.

### **Alturas (Apdo.1.1, SUA2)**

La altura libre de los aseos será la que se pide según este artículo para zonas de uso público, que es de 2,20m. Para las zonas de uso restringido del local puede admitirse 2,10m. (Para el resto del local, en las zonas de uso público será de aplicación lo exigido por las Normas Urbanísticas del P.G.M., que es 2,60m)

### **Invasión de los recorridos de evacuación (Apdo.1.2, SUA2)**

Las puertas de recintos que no sean de ocupación nula, situadas en el lateral de los pasillos cuya anchura sea menor que 2,50 m se dispondrán de forma que el barrido de la hoja no invada el pasillo.

### **Puertas de vaivén (Apdo.1.2.2 SUA2)**

Las puertas de vaivén situadas entre zonas de circulación tendrán partes transparentes o translúcidas que permitan percibir la aproximación de las personas y que cubran la altura comprendida entre 0,7 m y 1,5m, como mínimo.

### **Vidrios (Apdo.1.3, SUA2)**

Los vidrios que se coloquen deberán garantizar la resistencia a la rotura que se determina en este apartado en función de la diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada. Normalmente en los establecimientos de pública concurrencia dicha diferencia será de 0m por lo que el valor exigido será X (1,2 ó 3) (Y) (B o C) Z (cualquiera)

Asimismo las grandes superficies acristaladas que se puedan confundir con puertas o aberturas, estarán provistas, en toda su longitud, de señalización visualmente contrastada, situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 m y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 m. Dicha señalización no es necesaria cuando existan montantes separados una distancia de 0,60 m, como máximo, o si la superficie acristalada cuenta al menos con un travesaño situado a la altura inferior antes mencionada. Las puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas, tales como cercos o tiradores, dispondrán de señalización conforme a lo anterior.



**Iluminación (Sec. SUA4)**

Los locales de pública concurrencia deben contar con una instalación de iluminación de emergencia, para ello en el proyecto deberá justificarse detalladamente que la misma cumple con los requisitos exigidos en este apartado.

**Itinerario accesible (Anejo A)**

De todos los aspectos que deben cumplir los itinerarios accesibles los reparos más frecuentes que nos encontramos en los establecimientos de pública concurrencia son:

El acceso al establecimiento. Si existe desnivel con la vía pública debe salvarse mediante rampa.

La anchura de los pasos y rampas deberá ser como mínimo 1,2m.

**Aseo accesibilidad (Anejo A)**

En los locales de pública concurrencia, siempre será necesario como mínimo un aseo accesible con un vestíbulo de independencia también accesible. Las características de los aseos accesibles se detallan en las definiciones del Anejo A Terminología del DB-SUA.

## ➤ DOCUMENTO BÁSICO AHORRO DE ENERGÍA DB-HE

**Sec. HE3**

Justificar detalladamente el cumplimiento de la Sección HE3 del DB-HE del C.T.E., siempre en intervenciones en edificios existentes en las que se renueve o amplíe una parte de la instalación de iluminación.

Para justificar este apartado hay que determinar:

Calculo del VEEI (Valor de la Eficiencia Energética) por zona y comprobación:  $VEEI <$  valores límite de la tabla 2.1.

Cálculo de la Potencia instalada total y comprobación:  $P <$  valores límite de la tabla 2.2

Comprobación de la existencia de un sistema de control, y en su caso de regulación.

Verificación del plan de mantenimiento.

**NORMATIVA      REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS DE LOS EDIFICIOS (R.I.T.E.)**

Debe justificarse detalladamente que las instalaciones térmicas fijas de climatización y producción de a.c.s., para bienestar térmico e higiene de las personas cumple con las exigencias para la eficiencia energética y seguridad establecidas en el R.I.T.E. La instalaciones deberán garantizar una correcta temperatura, humedad del aire, renovación, evitar el ruido, corrientes, la estratificación del aire...

Por medio de la Instrucciones Técnicas complementarias, el R.I.T.E. va desgranando las especificaciones a cumplir en todo el ámbito que rodea a la instalación térmica en la edificación. Las instrucciones técnicas establecen condiciones, exigencia, valores mínimos

o máximos y procedimientos a tener en cuenta el diseño, ejecución, mantenimiento y uso de la instalación y cuyo cumplimiento debe estar incluido como parte de la memoria del proyecto.

**NORMATIVA      GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**  
**(R.D.105/2008)**

En el proyecto de ejecución de la obra se deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo:

- 1.º Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
- 2.º Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- 3.º Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- 4.º Las medidas para la separación de los residuos en obra.
- 5.º Los planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- 6.º Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- 7.º Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

**NORMATIVA      SANITARIA**

**Descripción.**

En la memoria debe describirse detalladamente:

El flujo de comidas y el cumplimiento del principio de 'MARCHA ADELANTE', es decir se evitarán los cruces de líneas, de forma que desde la entrada de materias primas hasta la salida de producto acabado, se siga un circuito en el que no haya retrocesos, evitando así la contaminación cruzada.

Almacenamiento de productos alimenticios perecederos y no perecederos.

Elaboración de comidas y su almacenamiento en su caso.

Gestión de residuos generados en la cocina.

Número de manipuladores de alimentos.

Ventilación y extracción de humos y gases en cocina y ventilación de almacenes y vestuarios.

Deben presentar plano con maquinaria

Deben justificar el tamaño de los vestuarios, cocinas, almacenes.

**Almacenes**

Serán recintos higiénicos y de uso exclusivo.

El almacén ha de ser un recinto totalmente aislado de cualquier otra dependencia.

Nunca puede ser lugar de paso a otra dependencia.

Para las materias primas perecederas, deberán utilizarse cámaras.

Los almacenes siempre deben tener ventilación.

El tamaño debe ser adecuado para la actividad que se va a realizar.

**Cocina**

La cocina ha de ser un recinto totalmente aislado de cualquier otra estancia, mediante puertas y tabiques.

La cocina nunca puede ser lugar de paso a otra dependencia.

Su tamaño será el adecuado según la actividad que se vaya a realizar.

Asimismo en la cocina únicamente puede haber cámara de apoyo, no puede ser el lugar de almacenamiento de los productos perecederos

En ningún caso podrá tener comunicación directa con la calle.

**Residuos**

El almacenamiento de residuos no puede hacerse en un lugar con acceso directo desde la cocina.

Deberá hacerse en contenedores de cierre hermético y de fácil limpieza y desinfección. Deberá instalarse una cámara o local acondicionado, en caso de que la evacuación no sea diaria y siempre alejada de la zona de manipulación.

**Lavamanos**

Deben ser con grifería de uso no manual. Disponer de agua fría y caliente debidamente equipados, estarán próximos a los puestos de trabajo de manera que el acceso a los mismos no presente dificultades y en número suficiente, dependiendo del número de trabajadores.

**Vestuarios**

Debe disponerse de un vestuario para el personal manipulador de alimentos, provisto de taquilla para cada persona y de la superficie adecuada al número de manipuladores. Para la instalación del vestuario ha de tenerse en cuenta que no se puede acceder al mismo a través de la cocina ni del almacén, ni el vestuario ha de ser paso obligado al resto de dependencias de la actividad.

El vestuario deberá contar con ventilación.

**Aseos**

Los retretes no comunicarán directamente con los locales de manipulación de alimentos, debiendo colocar un vestíbulo de independencia.

**Materiales**

Los materiales de revestimiento utilizados serán de fácil limpieza y desinfección.

**Productos de Limpieza**

Deberá contarse con un local o armario, para guardar dichos productos, alejados de la zona de manipulación de alimentos.

**Vitrinas expositoras**

Se dispondrá de vitrinas expositoras refrigeradas en la barra para la exposición de alimentos perecederos.

Análisis de Reparos en <b>ACTIVIDADES INDUSTRIALES</b>
--

De las actividades Industriales, los reparos más repetidos son:

**NORMATIVA      PLAN GENERAL MUNICIPAL (P.G.M.)**

**Superficie Techo Edificable (Art.1.1.8)**

La superficie máxima que se puede edificar en una parcela está limitada por el Plan General Municipal. Por lo que debe tenerse en cuenta que la construcción de una entreplanta consume edificabilidad y que por tanto deberá justificarse que la nave dispone de la misma. En las agrupaciones de pabellones deberá aportarse documentación que acredite el reparto de la edificabilidad sobrante entre los distintos pabellones.

**P.E.R.I. (Art.2.1.2)**

Existen pabellones situados en P.E.R.I.s, que se encuentran en situación de fuera de ordenación, sin embargo el Plan General permite ejercer alguna actividad industrial siempre de forma provisional y sin hacer obras de consolidación, es decir haciendo únicamente las obras necesarias para cumplir con la Normativa. Así pues

De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder licencia para usos, obras o instalaciones provisionales, siempre que no supongan dificultad para la ejecución de los Planes, con las siguientes condiciones:

- a) Que se entienda justificado el objeto de la licencia y tenga un carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
- b) Compromiso del propietario de retirar la instalación al finalizar el uso, o proceder a la demolición cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

**Documentación (Art.2.1.16)**

En el anterior apartado de análisis de reparos de actividades de restauración y hostelería ya se hacía una relación pormenorizada de la documentación que hay que aportar, no obstante de entre la documentación anteriormente señalada, para estas actividades industriales, la documentación que más se suele requerir como reparo es la siguiente:

Plano de Emplazamiento: Plano de situación a escala comprendida entre 1/2.000 y 1/5.000 y plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/200 y 1/500.

Descripción de la Ventilación: Describir la ventilación de todas las dependencias, aportando plano de la misma.

Plano de Sección, Planos de plantas y secciones a escala 1/50 o 1/100, en los que se aprecie la altura de todas las dependencias así como planos de fachadas.

Descripción de la actividad: Describir el proceso de fabricación, con su maquinaria.

Gestión de Residuos: Detallar los residuos generados y describir cómo se gestionan. Así como indicar las posibles molestias por olores

Contemplar la posibilidad de vertidos por derrames y prever su tratamiento.

**Conducto Exclusivo (Art.2.2.40)**

Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan humos, gases y olores molestos (equipos de soldadura, cabinas de pintura, hornos, grupos electrógenos, etc...). Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales. Normalmente estas actividades se desarrollan en pabellones industriales que no suelen tener comunicación con viviendas ni con otros locales.

**Chimeneas (Art.2.4.6)**

En este artículos se regulan los requisitos técnicos que deben cumplir los conductos de evacuación de olores y humos que se coloquen:

Las chimeneas recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

La salida exterior debe prolongarse 0'40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m. Su altura libre será como máximo de 3 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1'10 m. por encima de su punto de arranque.

Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.

**Uso industrial (Art.3.3.11)**

En este artículo de las Normas se regula específicamente cuestiones referentes a las construcciones en suelo industrial. De ellas las que han sido objeto de reparo son las siguientes:

**CERRAMIENTOS**

Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

**ESPACIO DE RETRANQUEO**

Los espacios destinados a retranqueo en ningún caso podrán cubrirse o cerrarse, salvo lo dispuesto sobre parasoles. Igualmente estarán libres de cerramientos, particiones o cualquier clase de compartimentación.

Los espacios de retranqueo no pueden destinarse en superficie a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra y zonas verdes.

Se permiten en ellos:

- a) Parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.
- b) Postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario.
- c) Instalaciones similares de telecomunicaciones, gas, etc. En precario

Bajo rasante, se permiten:

- a) Sótanos dedicados a aparcamiento de vehículos
- b) Conducciones
- c) Depósitos de combustible

**Entrepisos (Disposición Transitoria Séptima)**

Según esta disposición transitoria, no se consideran fuera de ordenación los entrepisos existentes que cumplan con la altura libre estricta de 2,20 metros en su parte inferior.

Por lo tanto cuando se vaya a implantar una actividad en un local con un entrepiso cuya altura libre sea inferior a 2,20m o que no esté separado al menos 3m de cualquier fachada exterior del local, dicho entrepiso deberá derribarse.

**NORMATIVA CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (C.T.E.)**

## ➤ DOCUMENTO BÁSICO SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS DB-SI

**DB-SI General**

En ocasiones, en las actividades industriales coexisten zonas de uso industrial con zonas de uso administrativo o de uso comercial. Cuando la superficie de dichas zonas supere los 250 m<sup>2</sup>, deberán sectorizarse respecto a la zona de uso industrial. En materia de protección contra incendios en estas zonas será de aplicación el DB-SI y no el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Como mínimo todas las instalaciones industriales deberán contar con una instalación de extintores y de pulsadores de alarma.

Suele ser un reparo habitual el disponer de este último sistema manual de alarma, pero dicha instalación será obligatoria siempre que no se instale un sistema de detección automática.

## ➤ DOCUMENTO BÁSICO SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN DB-SUA

**DB-SUA. General**

En ocasiones, en las actividades industriales coexisten zonas de uso industrial con zonas de uso administrativo o de uso comercial. Para dichas zonas deberá justificarse el cumplimiento del DB-SUA del C.T.E.

**NORMATIVA GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.D.105/2008)**

En el proyecto de ejecución de la obra se deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo:

- 1.º Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
- 2.º Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- 3.º Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- 4.º Las medidas para la separación de los residuos en obra.

5.º Los planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.

6.º Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.

7.º Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

**NORMATIVA      CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LUGARES DE TRABAJO (R.D.486/97)**

El reparo que se suele formular con relación a esta normativa es genérico, se solicite que se aporte una justificación detallada del cumplimiento del mismo.

**NORMATIVA      REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (R.S.E.I.)**

**P.C.I.01**

De acuerdo con los dos Reglamentos en materia de Seguridad contra Incendios que deben cumplir los Establecimientos Industriales, deberá presentarse un proyecto o Memoria Técnica ante los servicios competentes en materia de industria de la Comunidad Autónoma de La Rioja. El proyecto o en su caso Memoria Técnica debe contener tanto los criterios de seguridad pasiva (sectorización, estabilidad y Resistencia al Fuego, etc...) como de seguridad activa (dotación de la Instalación de protección contra Incendios). Junto con la solicitud de Licencia, se deberá aportar documentación justificativa de dicha presentación. La Dirección General de Industria de la Comunidad Autónoma de La Rioja dispone de un modelo, el PCI 01 para acompañar a la anterior documentación y este modelo sellado por Industria es el que se suele aportar.

**Justificación General**

Aquí quedan recogidos los reparos en los que se pide justificar detalladamente el cumplimiento de Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, en su conjunto, bien porque no figura en la memoria la justificación de del mismo o porque no queda suficientemente explicado Muchas veces los técnicos se limitan a copiar la normativa cuando lo que se debe hacer es ceñirse exclusivamente al cumplimiento de los apartados que sean de aplicación en cada caso.

**Caracterización del establecimiento (Apdo.2 Anexol)**

El reparo más habitual en cuanto a la caracterización de un establecimiento, es el que se formula en los casos de naves adosadas, que si bien cada una dispone de sus propias cerchas, los pilares suelen ser compartidos por las naves contiguas. Toda nave que comparta estructura de cubierta es de Tipología A y no B.

**Sectorización (Apdo.2 Anexoll)**



Se debe señalar en plano claramente la superficie ocupada por cada sector que forme parte de la actividad, así como señalar la Resistencia al fuego de los elementos compartimentadores, paredes, puertas...

Otra consideración importante es que las zonas que forman parte de la actividad pero no son estrictamente industriales, como zonas administrativas, comerciales...que superen los 250m<sup>2</sup>, deben estar sectorizadas, respecto de la actividad industrial. En ocasiones supone un perjuicio importante ya que se desea tener una comunicación visual desde estas zonas administrativas a las zonas de fabricación, lo que supone tener que colocar vidrios resistentes al fuego que son muy costosos. Otra solución consiste en reducir la superficie de estas zonas para no tener que sectorizar.

**Resistencia al Fuego de la Estructura (Apdo.4, Anexoll)**

En principio la estabilidad al fuego que se les exige a los elementos estructurales portantes es la que se establece en la Tabla2.2. del Anexo II del Reglamento y que se reproduce aquí:

NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO	TIPO A		TIPO B		TIPO C	
	Planta sótano	Planta sobre rasante	Planta sótano	Planta sobre rasante	Planta sótano	Planta sobre rasante
<b>BAJO</b>	R120	R90	R90	R60	R60	R30
<b>MEDIO</b>	NO ADMITIDO	R120	R120	R90	R90	R60
<b>ALTO</b>	NO ADMITIDO	NO ADMITIDO	R180	R120	R120	R90

Para justificar correctamente este apartado debe describirse detalladamente el tratamiento al que se va a someter a la estructurar para conferirle la resistencia al fuego exigida (aplicación de pintura intumescente, proyectado de vermiculita, revestimiento con paneles resistentes al fuego...). El Técnico Director de la obra deberá certificar que dichos tratamiento se han aplicado correctamente según las especificaciones del fabricante.

Debe tenerse en cuenta que esos mismos requisitos de resistencia al fuego de la estructura se les exigirá también a las estructuras de las entreplantas así como a sus escaleras.

**Cubierta ligera (Apdo.4.2 Anexoll)**

En este apartado del Reglamento, si la estructura principal de cubierta cumple una serie de requisitos, la resistencia al fuego que se le exige es significativamente menor que la exigida en el apartado anterior. De estos requisitos los que en más ocasiones suelen formularse como reparos son los siguientes:

Justificar detalladamente que la cubierta es ligera, es decir su peso propio, no excede de 100 kg/m<sup>2</sup>. Debe tenerse en cuenta el conjunto formado por la estructura principal de pórticos de cubierta, más las correas y materiales de cobertura. En el caso de existencia de grúas, deberá tenerse en cuenta, además para el cómputo de la carga permanente, el peso propio de la viga carril, así como el de la propia estructura de la grúa sobre la que se mueve el polipasto.

Asimismo debe justificarse detalladamente que el fallo de la estructura principal de cubierta no pueda ocasionar daños graves a los edificios o establecimiento próximos, ni

comprometan la estabilidad de otras plantas inferiores o la sectorización de incendios implantada

**Naves Tipo A con medianería (Apdo. 4.2.5 Anexoll)**

Este apartado muestra un tipo muy concreto de nave pero muy habitual. Son naves en planta baja Tipo A, con medianería compartida y pilares también compartidos entre naves colindantes, si bien las cerchas son independientes. Según este apartado a la estructura principal de cubierta, siempre que ésta sea ligera, se le pueden exigir los valores de estabilidad al fuego de la Tabla 2.3 correspondientes a los valores de un establecimiento Tipo B.

Sin embargo lo anterior será únicamente de aplicación para las cerchas, ya que los pilares al estar embebidos en la medianería deberán garantizar la misma resistencia fuego que se le exija a la medianería, que según el nivel de riesgo intrínseco de la actividad será la que se indica en la siguiente tabla:

	Sin función portante	Con función portante
<b>Riesgo bajo</b>	EI120	EI120
<b>Riesgo medio</b>	EI180	EI180
<b>Riesgo alto</b>	REI 240	REI 240

Como se ha indicado en el apartado anterior, los pilares si están embebidos en las medianerías también deberán garantizar esa resistencia al fuego.

**Fachadas (Apdo.5.3 Anexoll)**

Cuando una medianería, un forjado o pared que compartimente sectores de incendio acometa a una fachada, la resistencia al fuego de esta, será al menos, igual a la mitad de la exigida a aquel elemento constructivo, en una franja cuya anchura será, como mínimo, de 1m.

Cuando el elemento constructivo acometa en un quiebro de la fachada y el ángulo formado por los dos planos exteriores de aquella sea menor que 135º, la anchura de la franja será, como mínimo, de 2m.

Esto debe tenerse en cuenta en el caso de pabellones existentes anexos a otros, que tengan ventanas muy próximas o incluso portones basculantes. La solución pasa por colocar placas resistentes al fuego hasta cumplir con dicha separación.

**Placas (Apdo.5.4 Anexoll)**

Cuando una medianería o un elemento constructivo de compartimentación en sectores de incendio acometa a la cubierta, la resistencia a fuego de esta será, al menos, igual a la mitad de la exigida a aquel elemento constructivo, en una franja cuya anchura sea igual a 1m. Lo normal es que se coloquen placas debajo de la cubierta fijadas a la medianería. En la documentación se deberá describir gráficamente su colocación, de manera que se aprecie que la barrera no está colocada a una distancia mayor de 40cm de la parte inferior de cubierta.

**Cruce de instalaciones (Apdo. 5.7 Anexo II)**

Hay ocasiones en las que los conductos de algunas instalaciones atraviesan paredes que compartimentan sectores. En este artículo se detalla la resistencia al fuego que debe

mantenerse en estos puntos en función del tipo de instalación. En la memoria del proyecto deberá detallarse el sistema de sellado utilizado (almohadillas intumescentes, sistemas de sellado con morteros, con paneles revestidos de material resistentes al fuego, masillas de silicona resistentes al fuego, masillas intumescentes, espumas, etc.). Siempre acompañados del Certificado de homologación del producto así como del Certificado del Técnico Director de obra que acredite su correcta colocación según las especificaciones del fabricante.

### **Salida de planta (Apdo.6 Anexoll)**

El Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, para la definición de salida de planta remite a la que se formula en el Anexo A del DB-SI del C.T.E.

De entre las posibles salidas de planta que se definen en DB-SI del C.T.E, una de ellas es una puerta de paso, a través de un vestíbulo de independencia, a un sector de incendio diferente que exista en la misma planta, siempre que:

- el sector inicial tenga otra salida de planta que no conduzca al mismo sector alternativo.
- el sector alternativo tenga una superficie en zonas de circulación suficiente para albergar a los ocupantes del sector inicial, a razón de 0,5 m<sup>2</sup>/pers, considerando únicamente los puntos situados a menos de 30 m de recorrido desde el acceso al sector.
- la evacuación del sector alternativo no confluya con la del sector inicial en ningún otro sector del edificio, excepto cuando lo haga en un sector de riesgo mínimo.

El reparo que más se repite en las actividades industriales, es considerar el paso a otro sector salida de planta que si bien cumple los demás requisitos anteriormente descritos, no cuentan con un vestíbulo de independencia. Por el propio funcionamiento de la actividad puede ser molesto la existencia de estos vestíbulos, si bien las puertas de los vestíbulos de independencia pueden permanecer permanentemente abiertas, si está sujetas por retenedores magnéticos, que dejen de funcionar en caso de incendios.

### **Recorridos de evacuación (Apdo.6 Anexoll)**

En este apartado se regulan el número de salidas que deberán disponer los establecimientos industriales así como la longitud de los recorridos de evacuación hasta ellas. Estos recorridos en general son de mayor longitud que los establecidos en el DB-SI del C.T.E., sobre todo para actividades de nivel de riesgo intrínseco bajo (que son la gran mayoría) y aquellas en las que su ocupación sea inferior a 25 (que también son la mayoría).

Deberá aportarse un plano en el que figuren claramente los recorridos de evacuación. Dichos recorridos deberán mantenerse libres de obstáculos en todo su recorrido durante el funcionamiento de la actividad.

### **Espacio exterior seguro (Apdo.6 Anexoll)**

Las naves industriales que necesitan más de una salida de planta, cuentan con salidas en posteriores que en ocasiones comunican con zonas de retranqueo que pueden estar cerradas o no comunicar claramente con la vía pública. En estos casos es donde debe justificarse claramente que el espacio al que se accede es espacio exterior seguro, según la definición que se establece en el DB-SI del C.T.E. De entre todos los requisitos que deben cumplir estos espacios especialmente deberá garantizarse el acceso de los equipos de bomberos.

### **I.P.C.I. (Anexo III.)**

El Anexo III del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales establece los sistemas de protección a instalar dependiendo de la relación entre la tipología del establecimiento, el nivel de riesgo intrínseco de la actividad y de la superficie.

## 5.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Este apartado 5, a diferencia de los anteriores, trata del control administrativo previo a la puesta en funcionamiento de una obra o instalación.

### 5.1. DEFINICIÓN

Estarán sujetos a obtener la licencia de primera ocupación y funcionamiento todas aquellas obras y actividades en cuya Resolución de Licencia se ha señalado la necesidad de solicitarla, de forma previa a la puesta en funcionamiento o la primera ocupación de la edificación.

Es decir, quedan exceptuadas las actuaciones comunicadas y aquellas obras y actividades para las que, necesitando la licencia de obra o actividad, no se les haya señalado la obligación de esta autorización.

De forma sencilla las actuaciones que deben solicitar esta autorización son:

- Edificaciones de nueva planta.
- Reforma, ampliación y modificación de estructura o aspecto exterior de los edificios.
- Instalación o modificación de ascensores.
- Modificación de balcones, repisas y elementos salientes.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Actividades ambientales.
- Nueva instalación de actividades inocuas.

### 5.2. PROCEDIMIENTO

La tramitación de estos expedientes comienza con la solicitud a la Administración, por parte del interesado y una vez finalizada la obra o instalación de que se trate, aportando la documentación que se señala en el punto siguiente.

La tramitación, propiamente dicha, se inicia con la comprobación de la documentación aportada y la localización del expediente de obra o actividad que dio origen a la Licencia de obras o actividad concedida.

A continuación se concierta con el interesado el día en el que el equipo de inspectores pasará a realizar la visita de comprobación del edificio. El equipo de inspectores lo compondrán todos aquellos que informaron el expediente de Licencia de obra o actividad concedida.

Comprobado la idoneidad de la obra o instalación se emitirán todos los informes técnicos. En el caso de que alguno resulte desfavorable se le comunicará al interesado, dándole un plazo de subsanación. Transcurrido dicho plazo debe procederse a una segunda visita de comprobación de aquellos técnicos que informaran desfavorablemente.

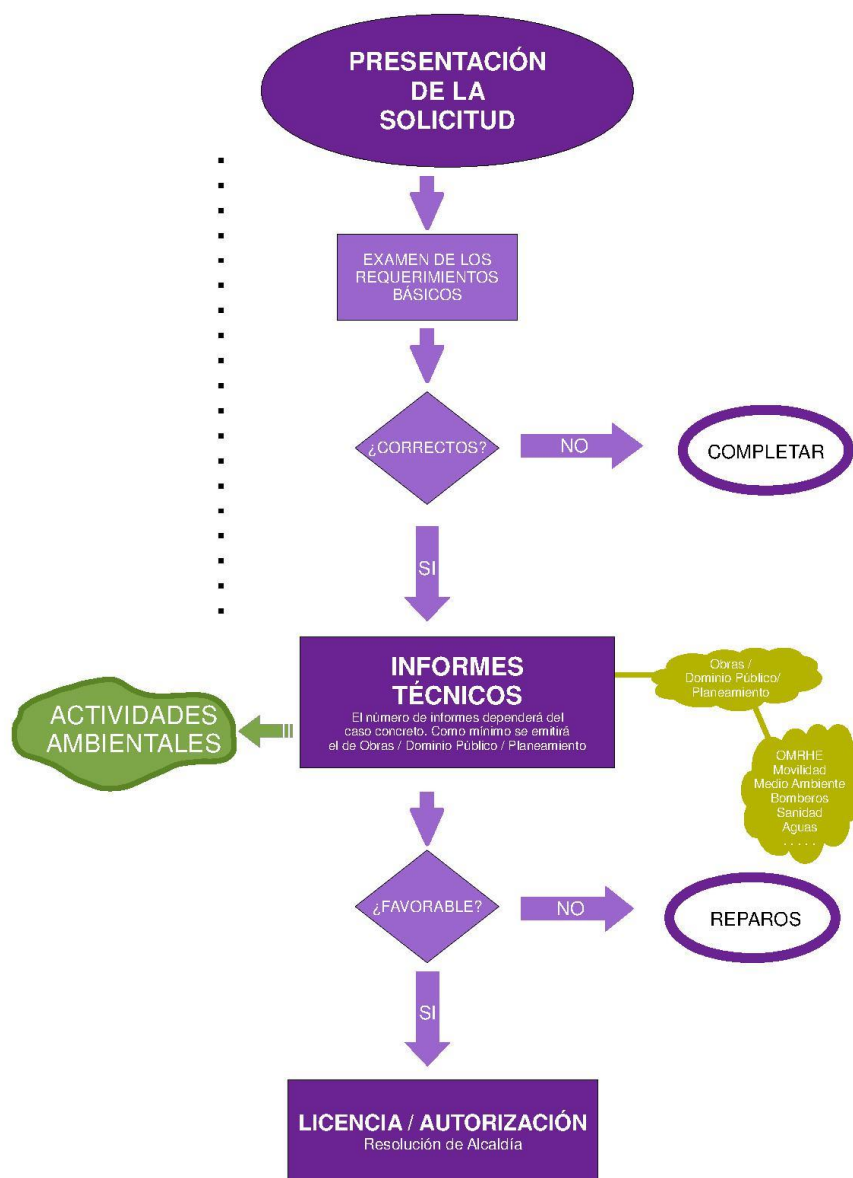
Cuando todos los informes técnicos resulten favorables se procederá a la concesión de la Licencia de primera ocupación y funcionamiento, mediante Resolución del Alcaldía.

A partir de ese momento el edificio o instalación puede utilizarse.

En el caso de las viviendas de nueva construcción, la Licencia de Primera Ocupación equivale a la Cédula de Habitabilidad.

El procedimiento para la obtención de la licencia previa se refleja en la figura anexa.

### PROCEDIMIENTO GENERAL



### 5.3. DOCUMENTACIÓN

La documentación a aportar, junto con la solicitud, será la siguiente:

- **Documentación expresamente señalada** en las condiciones adjuntas a la **Resolución para la concesión de la Licencia de obras y/o actividad** (Certificado final de obra o instalación, presupuesto final con las facturas, etc.)

- En edificios de nueva construcción, ampliación o cambio de uso de edificios, además de la documentación indicada en el anterior párrafo: Acta de recepción de edificio terminado, escritura de obra nueva y división horizontal, justificante de la presentación de la declaración catastral (modelo 902N).
- En edificios de viviendas, además de la documentación señalado en los párrafos anteriores se aportará:
  - o Libro del Edificio
  - o Certificado final de control de calidad
  - o Certificado de Eficiencia Energética del edificio
  - o Certificado de la Jefatura Provincial de Inspección de telecomunicaciones en la que se haga constar la presentación del correspondiente proyecto técnico que ampara la infraestructura, elaborado con arreglo a normas del certificado o boletín de instalación.

#### 5.4. REPAROS MÁS HABITUALES Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

En la Resolución de Alcaldía de concesión de Licencia, se indica una relación de documentación que será necesario aportar junto con el Certificado Final de obras e instalaciones, cuando se solicite la Licencia de primera ocupación y apertura.

El reparo más habitual y que se repite en casi todos los expedientes tramitados es la **falta de la mencionada documentación**.

A continuación se indicará la documentación, más detalladamente, que es necesario presentar para los casos de Licencias de primera ocupación más habituales.

Análisis de Reparos en <b>ACTIVIDADES INOCUAS</b>
---

- El presupuesto de ejecución material final de las obras y copia de las facturas de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas.
- Los planos finales completos y reales, tal cual ha sido acabada la obra o instalación.
- Certificado de Homologación de los materiales decorativos y de revestimiento a fin de justificar que se cumple el Apdo.4 de DB-SI1 del CTE.
- Certificados que acrediten que los suelos cumplen con la Resbaladidad exigida en el Apdo.1.3 DB-SUA1 del C.T.E.
- Certificados que acrediten que las superficies acristaladas cumplen con lo dispuesto en el Apdo.1.3 del DB-SUA2 del C.T.E.
- Fotocopia de la presentación ante la Dirección General de Industria de los distintos protocolos de inspecciones, verificaciones y pruebas de las instalaciones de protección contra incendios.

**Análisis de Reparos en ACTIVIDADES AMBIENTALES. RESTAURACIÓN HOSTELERÍA**

- Certificado de liquidación económica final junto con la copia de las facturas de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas.
- Planos finales de obra si ha habido modificaciones respecto al proyecto aprobado en su día.
- El operador de la empresa alimentaria deberá presentar una comunicación previa a la Dirección General de Salud Pública y Consumo para proceder a su registro. Aportar documentación que acredite dicha comunicación.
- Documentación justificativa de tener suscrito un contrato de seguro que cubra el riesgo de responsabilidad civil, según se establece en el artículo 5.3 y en la Disposición Transitoria quinta de la Ley 4/2000, de 25 de Octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Certificado que acredite que el sistema de extracción de los humos de la cocina cumple la nota (2) de la Tabla 2.1. de DB-SI1 del C.T.E.
- Certificado de Homologación de los materiales decorativos y de revestimiento a fin de justificar que se cumple el Apdo.4 de DB-SI1 del CTE.
- Certificados que acrediten que los suelos cumplen con la Resbaladicidad exigida en el Apdo.1.3 DB-SUA1 del C.T.E.
- Certificados que acrediten que las superficies acristaladas cumplen con lo dispuesto en el Apdo.1.3 del DB-SUA2 del C.T.E.
- Certificado de homologación de la puerta de apertura automática acreditando el cumplimiento de lo dispuesto en el Apdo.6.5 DB- SI3 del C.T.E.
- Documentación justificativa de la presentación en el Registro General de la Comunidad Autónoma del protocolo de inspecciones, verificaciones y pruebas de la instalación de extinción automática de incendios, así como Certificado que acredite que el instalador está autorizado por la Dirección General de Industria de la C.A.R. o Declaración Responsable de Empresa de Servicios en materia de seguridad industrial.
- Eliminar los anclajes debidos a vallados de larga duración.
- Reponer el pavimento afectado por las obras.

**Análisis de Reparos en ACTIVIDADES AMBIENTALES. ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

- Certificado de liquidación económica final junto con la copia de las facturas de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas.
- Planos finales de obra si ha habido modificaciones respecto al proyecto aprobado en su día.
- Aportar Documentos justificativos de la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del Certificado de Puesta en Servicio (Mod. PCI-03 rev.1), en cumplimiento del Art.5 del R.D. 2267/2004, de 3 de Diciembre.
- Certificado del tratamiento aplicado sobre la estructura para conferirle la Estabilidad al Fuego exigida, así como Certificado visado y Firmado por el Técnico Director de obra que acredite su correcta colocación.
- Certificado de liquidación económica final junto con la copia de las facturas de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas.
- Planos finales de obra si ha habido modificaciones respecto al proyecto aprobado en su día.
- Eliminar los anclajes debidos a vallados de larga duración.
- Reponer el pavimento afectado por las obras.



## 6.- AUTORIZACIONES EN DOMINIO PÚBLICO

El espacio público es el lugar compartido y abierto en el que los ciudadanos interactúan y se relacionan. Es el lugar común para el uso y disfrute de todos los ciudadanos y desde este punto de vista, de forma general, no puede ser aprehendido para un uso particular.

En defensa del interés general del espacio público, fundamentado en razones de orden, seguridad y salud pública, no podrá ocuparse, ni ejercerse actividad privada alguna sobre dicho espacio sin autorización municipal previa.

La ocupación del dominio público por una actividad privada será EXCEPCIONAL y deberá estar justificada la imposibilidad de desarrollarla en el espacio privado.

Al igual que en los capítulos 3, 4 y 5, el ciudadano tiene que esperar una Resolución expresa positiva del Ayuntamiento antes de ocupar el espacio público que autorice la realización de la actividad o la ocupación del espacio público.

### 6.1. DEFINICIÓN

Estarán sujetos a obtener la autorización previa todas aquellas ocupaciones y actividades que no puedan enclavarse como actuaciones comunicadas, descritas en el punto segundo.

Como norma común a la ocupación, sea por el motivo que sea, en las aceras y calles peatonales se respetará el ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE en toda su longitud, con una anchura de 1,80 m. libres de todo obstáculo, con independencia de los medios auxiliares que se instalen.

Cuando las obras o actividades en el dominio público cesen deberá restituirse éste a su estado original. La reposición del firme y pavimento, según proceda y en función de la incidencia que haya soportado, se realizará de acuerdo con las siguientes características:

- La acera:
  - Sub-base granular de zahorra natural compactada al 95% P.M.
  - Base de hormigón en masa HM/25/S/20/IIb de 15 cm. de espesor.
  - Pavimento y material igual al existente. Si esto no fuera posible, previamente deberá ser puesto en conocimiento de los técnicos municipales quienes indicarán la forma de reposición.
- Calzada:
  - Sub-base granular de zahorra artificial compactada al 95% P.M.
  - Base de hormigón en masa HM/25/S/20/IIb de 30 cm. de espesor.
  - Pavimento compuesto por mezcla bituminosa en caliente tipo AC-16 surf S (antes S-12) con árido ofítico compactado de 5 cm. de espesor. Los cortes serán en línea recta y se utilizará riego de adherencia. Como norma general se asfaltará una franja de 15 cm. a cada lado de la zanja que se extenderá hasta ríola o bordillo en el caso de que la distancia sea menor a 30 cm.

Agrupándolas por tipos de actividad se generarían los siguientes apartados:

#### 1. Ocupación temporal de la vía pública por OBRAS:

Se refiere a la instalación de medios auxiliares de obra en la vía pública, con motivo de la realización de una obra de nueva planta, reforma, derribo, rehabilitación de edificios, etc.

No están incluidos en este concepto la circulación de vehículos, máquinas con ruedas, vados de obras ni zonas para carga y descarga.

Cuando las obras afectan al exterior de los edificios está justificada una cierta necesidad de ocupación del dominio público. La elección de los medios auxiliares a emplear deberá tener en cuenta las características de la vía, el espacio disponible y el tiempo de ocupación del espacio público.

Cuando las obras se realicen en el interior del edificio no debe ocuparse el espacio público y solo excepcional y justificadamente puede autorizarse tal ocupación (reformas de portales muy estrechos o rehabilitación de edificios sin ascensor).

Las solicitudes más habituales son:

- a) Vallado de precaución de la obra, que supere la altura de la planta baja. Los de larga duración (para obra nueva, derribo o similar) podrán anclarse al pavimento, reponiéndose éste una vez retirado. El resto serán vallados sin anclaje.
- b) Andamios que superen la altura de planta baja: los tubulares se situarán preferentemente en las aceras, mientras que los eléctricos se utilizarán en espacios abiertos. En cuanto a estos últimos, la conexión eléctrica debe ser realizada a través de una acometida de la red de distribución (no se admiten generadores). El itinerario podrá establecerse por debajo del andamio formando una marquesina de protección peatonal con altura libre de 2,20 m.
- c) Máquina elevadora (de tijera o brazo): su utilización debe adaptarse al espacio disponible. Su ubicación preferente será en la banda de aparcamiento.
- d) Grúas torre: Su ubicación PRIORITARIA será dentro de los límites del solar o edificio y solo excepcionalmente se autorizará en la vía pública, por lo que habrá de justificarse este extremo.
- e) Contenedores de escombros: Se colocará, por empresa autorizada, un único contenedor por obra en el aparcamiento, sin invadir plazas reservadas a discapacitados, ni zona de carga y descarga o vados de acceso a fincas.

## 2. Ocupación temporal de la vía pública por ACTIVIDADES:

Deberán solicitarse con un mínimo de 20 DÍAS de ANTELACIÓN y un máximo de 4 meses.

Algunas actividades, como el mercado dominical en Las Norias, el de la Plaza del Mercado o el de los pimientos, entre otros, tienen una tramitación especial. En estos casos no se conceden autorizaciones individuales.

Igualmente las actividades que se realicen con motivo de una campaña electoral estarán afectadas por la Ley Electoral.

Las actividades que coincidan con periodos festivos para poder ser autorizadas tendrán que ser compatibles con las incluidas en los correspondientes programas festivos, teniendo prioridad estas últimas.

Las actividades más características serán:

- Actividades informativas o de sensibilización cuando vayan acompañadas de casetas o carpas superiores a 12 m<sup>2</sup>: realizadas por organizaciones o personas sin ánimo de lucro, partidos políticos, organizaciones, sociales, etc.
- Actos publicitarios y promocionales cuando vayan acompañadas de casetas o carpas superiores a 12 m<sup>2</sup>: encaminados a difundir entre el público un producto o servicios que se ofrezcan al consumo.
- Actividades recreativas como por ejemplo: bailes, exhibición de animales vivos, exposiciones artísticas o culturales, hostelería, etc. (listado completo en la Ley 4/2000 de Espectáculos públicos y actividades recreativas de La Rioja, Anexo 1)

- Atracciones de feria: carruseles, camas elásticas, tío vivos, etc. La autorización es anual mediante pliego de condiciones que se publica en el último trimestre del año anterior.
- Castañas: se autorizan por temporada, entre el 15 de octubre y el 15 de febrero.
- Churrerías: sujetas a pública concurrencia mediante el correspondiente Pliego de condiciones. Actividad entre el 1 de octubre y el 31 de mayo del año siguiente.
- Espectáculos públicos como por ejemplo: cines, teatros, conciertos, festivales, circo, desfiles, etc. (listado completo en la Ley 4/2000 de Espectáculos públicos y actividades recreativas de La Rioja, Anexo 1)
- Eventos deportivos. En el caso de carreras que salgan del casco urbano la autorización no es municipal, aunque la ocupación del dominio público sí lo es.
- Mercadillos y ferias: Navidad, Feria del Libro, etc.
- Cuestaciones, mesas petitorias con fines solidarios. Se autorizarán cuestaciones, tanto en mesas como con huchas en mano, a aquellas solicitudes que sean realizadas por asociaciones sin ánimo de lucro.
- Mercadillos solidarios, tanto en la modalidad de gestión directa por los voluntarios o empleados de la entidad solicitante, como cuando la comercialización la realizan profesionales, aun cuando la gestión la realiza una entidad solidaria.
- Puestos de venta: los contemplados en la Ordenanza de Actividades Comerciales e Industriales en terrenos públicos se harán mediante pliego de condiciones.
- Venta ambulante en fiestas: sólo en San Bernabé y San Mateo.

Cuando no se instalen elementos físicos o las actividades no están contempladas entre las anteriores, no será necesaria la autorización previa de ocupación de dominio público. No obstante, cuando se trate de utilizaciones de la vía pública que revistan particulares condiciones de intensidad, peligrosidad u otras semejantes, el uso realizado se transforma en uso común especial, y se somete a la obtención de previa autorización, conforme a la reglamentación existente para cada tipo de ocupación.

### 3. Obras de CANALIZACIONES subterráneas en la vía pública.

Las empresas que prestan los servicios públicos tienen reconocido el derecho a ocupar el dominio público subterráneo para la instalación de infraestructuras. En cambio cuando las canalizaciones las ejecuten particulares o empresas distintas a las prestadoras del servicio, será la empresa suministradora la que debe solicitar la ocupación.

Este apartado afecta a las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a empresas privadas, tales como: Gas Natural, Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, etc. Por el contrario, no afecta a los servicios municipales tales como Agua, Saneamiento, Alumbrado Público o Tráfico.

### 4. TERRAZAS de veladores anejas a la actividad de hostelería.

Para la autorización de una terraza será preciso la existencia de una licencia municipal para ejercer la actividad de hostelería, concedida de forma previa o simultánea a la autorización de la terraza.

Este capítulo también afecta a espacios privados con USO PÚBLICO en SUPERFICIE.

Tipos de terrazas:

- Terraza CONVENCIONAL: compuesta por mesas y sillas, con algunos elementos auxiliares (calefactores, sombrillas...).
- Terraza cubierta por TOLDO: terraza convencional con toldo, generalmente anclado al pavimento.
- Terraza con CERRAMIENTO estable a 2 y 3 caras: compuesta por paramentos anclados al pavimento en 2 o 3 caras del polígono que define la superficie a ocupar, debiendo quedar libre el otro lado, no pudiendo cerrarse con otro tipo de elemento. Puede disponer también de toldo.

Para aquellos establecimientos que, por las características geométricas de la vía donde se ubiquen, no puedan disponer de terraza, se permite la instalación de unos elementos auxiliares (1 o 2 MESAS ALTAS, con dos taburetes máximo cada una) situados en la banda de mobiliario urbano frente al establecimiento.

La instalación de BARRICAS o MESAS ALTAS será exclusivamente en algunas calles del Centro Histórico, en las que no hay separación entre el tránsito peatonal y el tráfico de vehículos y, además, no permite en ellas la instalación de terrazas veladores.

## 6.2. PROCEDIMIENTO

La tramitación de estos expedientes comienza con la solicitud a la Administración de la ocupación temporal que se va a realizar.

Con la solicitud, además de aportar los datos básicos señalados en el punto 1, se acompañará la documentación precisa en función del tipo de ocupación que vaya a realizarse.

La tramitación, propiamente dicha, se inicia con la validación de los Requisitos básicos, por parte del personal administrativo de la Dirección General de Urbanismo. Si la solicitud se hace de forma presencial, esta comprobación se realiza delante del solicitante en el momento de entrega, en la ventanilla, del formulario.

Comprobado que los requisitos básicos son correctos el expediente se pasa a supervisión técnica. En caso contrario, será necesario que el solicitante complete o aclare los datos.

*El número de informes técnicos varía en función de la ocupación de que se trate. Como mínimo existirá el de la sección de Dominio Público, pero pueden requerirse otros en función de si se afecta al tráfico, a un parque o jardín, etc.*

En el caso de la ocupación con elementos auxiliares, en las obras de nueva planta, derribo, rehabilitación de edificios, etc. la solicitud puede realizarse conjuntamente con la licencia de obras, o una vez obtenida ésta.

Una petición para la ejecución de una infraestructura (gas, electricidad, telecomunicaciones) se resuelve con una licencia de obras y una autorización para la ocupación del dominio público afectado, a favor de la empresa prestadora del servicio público correspondiente. Por este motivo, en el caso de que la solicitud de obra la realice la empresa que la va a ejecutar, deberá adjuntar un escrito de la prestadora del servicio público solicitando la ocupación del dominio público, en cuyo caso finalizará el procedimiento con la concesión de la licencia de obras a la primera y la autorización de ocupación a la segunda.

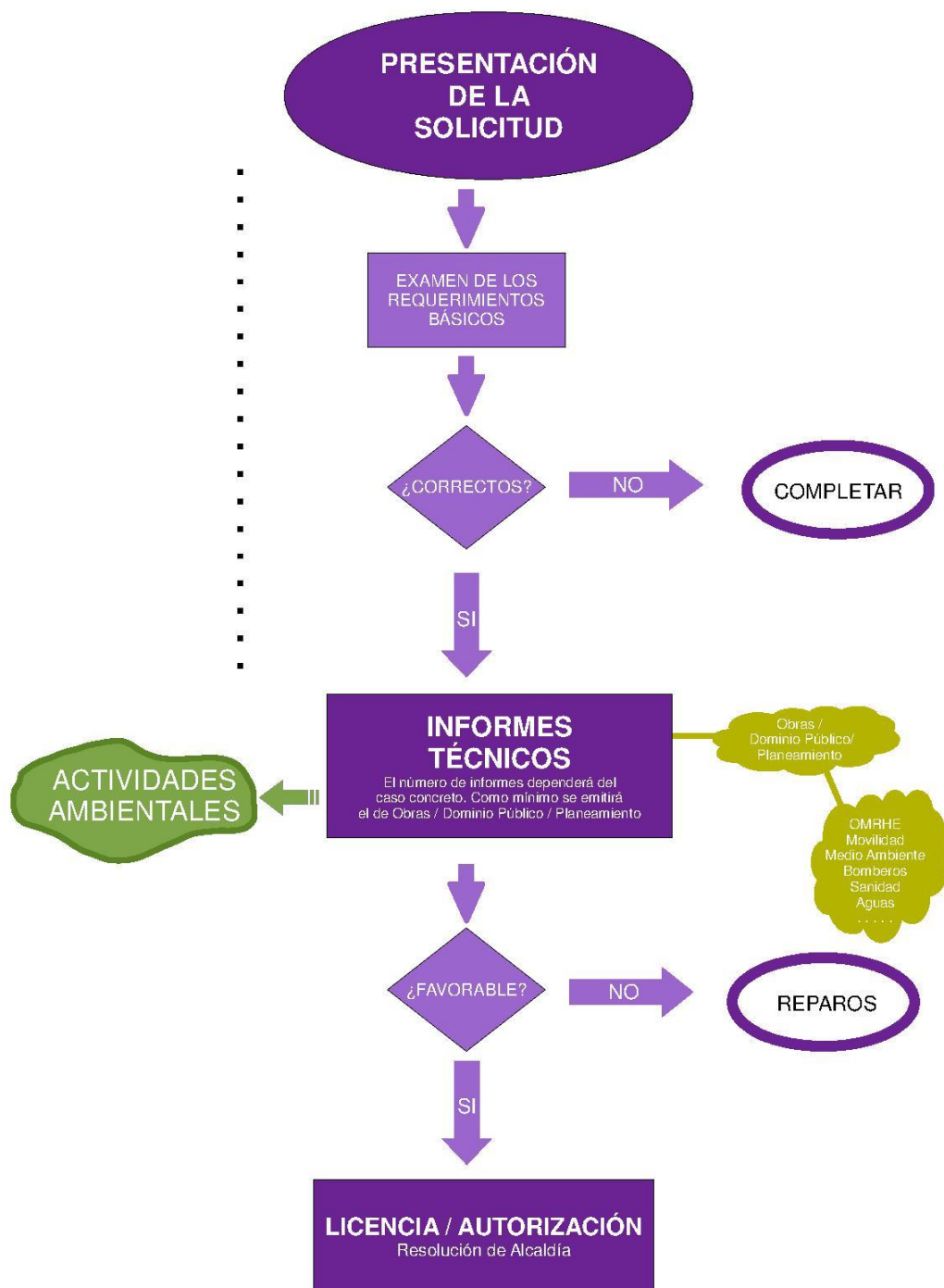
La tramitación de licencias de energía eléctrica varía en función de la tensión para la que se proyecta la instalación, distinguiéndose 3 casos:

- Alta tensión: líneas de transporte y distribución con tensión superior a 20 Kv en subterráneo o aéreo. La instalación tiene que ser autorizada previamente por la Consejería de la que depende Industria, requiriendo al Ayuntamiento para el establecimiento de condicionantes. Posteriormente se tramitará la licencia ambiental en el Ayuntamiento.
- Media tensión: para tensiones entre 13 Kv y 20 Kv. La tramitación es como la anterior en cuanto a los condicionantes, pero la licencia municipal ya no es ambiental.
- Baja tensión: no es necesario la tramitación de una autorización previa, sino directamente como una licencia conjunta de obras y actividades.

En el caso de autorización para la instalación de terrazas, la Resolución concediendo dicha instalación contendrá una licencia de obras para las estructuras fijas, acompañada de un plano de la zona autorizada a ocupar que debe ser marcada por el titular sobre el terreno. El plano se colocará en lugar visible.

El procedimiento para la obtención de la autorización se refleja en la figura anexa.

### PROCEDIMIENTO GENERAL



### 6.3. DOCUMENTACIÓN

Además de la documentación básica contemplada en el capítulo 1, con la solicitud de ocupación de la vía pública se aportará la documentación complementaria que corresponda, según el tipo de ocupación solicitada:

CLASIFICACIÓN	DOCUMENTACIÓN		
TIPOS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subgrupo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria explicativa de la actuación (indicando cuantos datos sean precisos para identificar perfectamente la actividad solicitada)</li> <li>- Justificación de la necesidad de ocupación del dominio público para esta actuación.</li> <li>- Número de expediente o Resolución de Alcaldía de la licencia de obras.</li> <li>- Planos acotados de la zona a ocupar, con información gráfica del frente de fachada de las calles afectadas, ubicando el arbolado, servicios, mobiliario urbano y cualquier otro elemento significativo relacionado con el tránsito peatonal o de vehículos y donde aparezca acotada la anchura de la calle y de la acera. La zona ocupada irá acotada respecto al frente de fachada y medianiles, describiendo los elementos que se situarán en dicha ocupación y su situación dentro de la misma</li> <li>- Estudio básico de Seguridad y Salud, o informe firmado por técnico competente asumiendo la instalación.</li> <li>- Dimensiones de la zona a ocupar.</li> <li>- Fechas de la ocupación, especificando estos datos por cada fase de la obra (si procede).</li> </ul>		
<p>2. Por <b>ACTIVIDADES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria explicativa de la actividad, indicando cuantos datos sean precisos para identificar perfectamente la actividad solicitada, justificando su realización en la vía pública o su interés público.</li> <li>- Plano de planta acotado y a escala, sobre cartografía municipal, de la zona a ocupar. Deben quedar claros los espacios libres para el tránsito peatonal y de vehículos (si procede).</li> <li>- Copia del DNI, NIF o documento similar identificativo del solicitante en el caso de no haber realizado solicitudes anteriores en este Ayuntamiento.</li> <li>- Fotografía actual en la que se refleje la zona que se solicita ocupar y la colindante.</li> <li>- Fechas previstas.</li> <li>- Y las que correspondan según el subgrupo</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espectáculos públicos y Actividades recreativas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguro de responsabilidad Civil o certificado de una aseguradora que indique expresamente que cubre la actividad indicando lugar y fecha de celebración)</li> <li>- Certificado de técnico competente asumiendo el correcto funcionamiento de la instalación hasta su desmontaje (solo en caso de instalación de aparatos en movimiento)</li> <li>- Certificados Veterinarios y Permisos de importación (en caso de utilizar animales)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalación de carpas con acceso público</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano de ubicación con la ubicación exacta y la referencia con las vías públicas adyacentes, edificios, otras carpas, elementos de mobiliario urbano existente, vallados, etc.</li> <li>- Certificado expedido por un laboratorio acreditado de que el material de confección de la carpa o recinto está clasificado en su reacción al fuego como M-2, según UNE 23.727; o bien C-s3, dO, según EN 13501.</li> <li>- Descripción detallada de la estructura, materiales, actividades prevista, equipos e instalaciones.</li> </ul>		
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="721 1912 874 2024" style="width: 50%;">recintos &lt; 150 m2 de superficie</td> <td data-bbox="874 1912 1406 2024" style="width: 50%;">- Plano o croquis de la carpa indicando la disposición de las salidas, aparatos, materiales y mobiliario previsto.</td> </tr> </table>	recintos < 150 m2 de superficie	- Plano o croquis de la carpa indicando la disposición de las salidas, aparatos, materiales y mobiliario previsto.
recintos < 150 m2 de superficie	- Plano o croquis de la carpa indicando la disposición de las salidas, aparatos, materiales y mobiliario previsto.		

	<p>recintos &gt; 150 m2 de superficie</p>	<p>Estudio técnico suscrito por técnico competente conteniendo (además de lo señalado en la parte general):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planos de planta reflejando la configuración interior, dimensiones, salidas, mobiliario, instalaciones, señalización, etc.</li> <li>- Plano de sección detallando las alturas de los diferentes elementos.</li> <li>- Justificación del cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.</li> <li>- Justificación del CTE, en lo referente a evacuación de ocupantes (ocupación, salidas y recorrido de evacuación), alumbrado de emergencia, señalización y protección contra incendios.</li> <li>- Justificación del cumplimiento del Reglamento Gral. de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.</li> <li>- Si el aforo es igual o mayor de 2.500 personas, Plan de Autoprotección.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinchables</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificado suscrito por la empresa o técnico responsable del montaje en el que se indique que se va a montar hinchables en el lugar de la actividad el día que corresponda con la solicitud, irá firmado por el responsable del montaje y con el sello de la empresa.</li> <li>- Certificado de homologación de hinchables conforme a la Norma UNE EN-14960:2014</li> <li>- Póliza de Responsabilidad Civil que cubra la actividad y último recibo pagado.</li> <li>- Concluida la instalación, el organizador o promotor deberá disponer en el lugar de la actividad, ante cualquier inspección, de certificado de montaje emitido por técnico competente, en el que se certifique que las instalaciones reúnen las medidas necesarias de seguridad.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividades Comerciales e Industriales en Terrenos Públicos</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Declaración responsable de cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza de Actividades Comerciales e Industriales en Terrenos Públicos (puede ser individual o múltiple, en el caso de ferias o mercadillos)</li> </ul>
<p>3. Por <b>APERTURA DE ZANJAS</b> para instalación de servicios públicos de gas, electricidad o telecomunicaciones</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria explicativa de la actuación: se detallará el objeto de la obra, forma de ejecución, plazo estimado de duración de la misma, motivo de la elección del trazado y cuantos datos sean precisos para que la actuación quede claramente identificada.</li> <li>- Presupuesto de Ejecución Material detallado</li> <li>- Plano de planta, en el que además de la canalización propuesta se reflejen otros servicios existentes. Se utilizará la cartografía municipal y se acotará la canalización respecto de fachadas o bordillos.</li> <li>- Solicitud expresa de autorización de ocupación de dominio público su la obra no la solicita la empresa que presta el Servicio Público.</li> <li>- Y las que correspondan según el subgrupo</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Canalizaciones</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planos de sección transversal a la acera o calzada afectada, incluyendo todos los servicios públicos existentes, acotando la canalización respecto de las fachadas o bordillos.</li> <li>- Sección del prisma (en caso de instalaciones cableadas) con señalamiento del número y disposición de tubos.</li> <li>- Estudio básico de Seguridad y Salud firmado por técnico competente</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telecomunicaciones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adhesión o renuncia del resto de operadores a realizar la obra</li> </ul>
<p>4. Por <b>TERRAZAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fotografía actual en la que se refleje tanto la fachada del establecimiento como la zona que se solicita ocupar.</li> <li>- Plano de planta acotado, sobre cartografía municipal, de la terraza que se pretende instalar, con indicación del mobiliario urbano y servicios existentes. Deberá incluirse un plano en planta del establecimiento, su situación dentro del edificio que lo contiene y las características geométricas de la vía pública colindante (en soporte papel y digital), así como el perímetro acotado de la terraza, diferenciando la superficie bajo soportal o la cubierta por toldo, en su caso.</li> <li>- Y las que correspondan según el subgrupo</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apilado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En el plano deberá señalarse la zona a ocupar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio privado con uso público en superficie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá aportarse la autorización de la junta de propietarios por acuerdo de la Asamblea.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estructuras fijas (con o sin instalación eléctrica)</li> </ul>	<p>Proyecto completo firmado por técnico competente con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria, en la que se indicará la forma y dimensiones de la estructura, materiales, tipo de anclajes, características estéticas, forma constructiva, cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.</li> <li>- Planos detallados de la instalación.</li> <li>- Cálculo de las cargas a considerar según normativa vigente, certificando expresamente su resistencia a vientos de al menos 120 km/h.</li> <li>- Presupuesto.</li> </ul>

#### 6.4. REPAROS MÁS HABITUALES Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

A continuación se esbozan los asuntos en los aparecen el mayor número de reparos de los expedientes tramitados por solicitud de Ocupación del Dominio Público.

<p>Análisis de Reparos en <b>OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO por ELEMENTOS AUXILIARES DE OBRAS</b></p>
--

Uno de los reparos más habituales está relacionado con la duración de la ocupación del dominio público, habitualmente solo se señala el tiempo de duración de la obra para la que se ha obtenido licencia. Sin embargo el plazo debe ser el referido a la ocupación del dominio público, independientemente de la duración de la obra a la que sirva (generalmente mayor que el de la ocupación excepcional del dominio público).

Otro reparo habitual es por la no descripción de las características técnicas de la maquinaria a emplear, señalando las dimensiones y el peso.

**NORMATIVA PLAN GENERAL MUNICIPAL (P.G.M.)**

**Documentación (Art.2.1.8)**

Otro de los reparos habituales está relacionado con el plano que debe aportarse. Debe estar acotado, a escala mínima de 1/100, y debe contener la información gráfica del frente de fachada de las calles afectadas, con ubicación de:

- Arbolado
- Servicios preexistentes
- Mobiliario urbano
- Cualquier otro elemento significativo relacionado con el tránsito peatonal o de vehículos
- Cotas de la anchura de la calle y de la acera.
- Propuesta de zona de ocupación durante la obra con acotaciones de la misma respecto al frente de fachada y medianiles, describiendo los elementos que se sitúan en dicha ocupación y su situación dentro de la misma.

**Vallas de precaución y vallados de obras (Art.2.6.2)**

La ocupación del dominio público deberá ajustarse a lo previsto en este artículo del PGM y en la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

**Análisis de Reparos en OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO por ACTIVIDADES TEMPORALES**

Uno de los reparos habituales está relacionado con el plano que debe aportarse. Debe estar acotado, a escala y debe contener la ubicación de:

- Arbolado
- Servicios preexistentes
- Mobiliario urbano
- Cualquier otro elemento significativo relacionado con el tránsito peatonal o de vehículos
- Propuesta de zona de ocupación durante la actividad.

En el caso de instalación de hinchables, el reparo habitual es por la falta de certificado suscrito por la empresa o técnico responsable del montaje. Cuando se aporta éste adolece de falta de la concreción en la que se indique que se van a montar aparatos hinchables en el lugar y día de la solicitud.

**NORMATIVA LEY DE ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS DE LA RIOJA**

Otro de los reparos habituales está relacionado con la falta del Seguro de responsabilidad civil y la copia del recibo en vigor (en los casos en los que, según el apartado de documentación es necesario).

**NORMATIVA ORDENANZA DE ACTIVIDADES COMERCIALES**

El reparo habitual en el cumplimiento de esta Ordenanza está relacionado con la no aportación de la declaración responsable para este tipo de actividades. En ella se incluye el seguro.

**Análisis de Reparos en OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO por APERTURA DE ZANJAS**

Uno de los reparos más habituales está relacionado con la falta de la firma de la empresa suministradora del servicio, en las solicitudes realizadas por un tercero (distinto a dicha empresa).

**NORMATIVA PLAN GENERAL MUNICIPAL (P.G.M.)****Documentación (Art.2.1.8)**

Otro de los reparos habituales está relacionado con el plano de sección, acotado y a escala, de la calle afectada, en la que se reflejen los servicios subterráneos existentes y la canalización propuesta

**NORMATIVA PLAN DE DESPLIEGUE**

Otro de los reparos habituales en telecomunicaciones está relacionado con la falta del documento de adhesión o renuncia del resto de operadores.

Análisis de Reparos en **OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO por TERRAZAS DE VELADORES**

NORMATIVA **ORDENANZA DE TERRAZAS**

Uno de los reparos habituales está relacionado con el plano, acotado y a escala, de la calle afectada, en la que se refleje el mobiliario actual existente, teniendo en cuenta no solo la Ordenanza mencionada, sino también, la Orden VIV/561/2010

## 7.- AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

El suelo No Urbanizable es el que tanto la legislación urbanística como el Plan General Municipal consideran necesario preservar del desarrollo urbano por sus valores, o por resultar inadecuados para el mismo.

El destino prioritario de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable es, en principio, la utilización racional de los recursos naturales, matizada por la circunstancia singular de tratarse del entorno inmediato de una ciudad. Esto hace que sirva de complemento al sistema general de espacios libres y de ocio.

Como criterio general, se prohíben las actividades que impliquen incremento de la erosión y pérdida de la calidad de los suelos, producción de ruidos o emisión 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.

No obstante lo anterior, la legislación urbanística y el PGM establecen unas Normas (Usos, edificabilidad, etc.) de obligatorio cumplimiento con el fin de analizar la posibilidad de establecer otras actividades diferentes que la mera explotación agrícola, que están en relación con las distintas categorías definidas para esta clase de suelo.

Al cumplimiento de las Normas y a la obtención de licencia municipal hay que añadir la necesidad de autorización previa a la licencia por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (En lo sucesivo COTUR) o del propio Ayuntamiento. Las autorizaciones pueden a su vez requerir informe administrativo, autorización o concesión administrativa, o estudio de evaluación de impacto ambiental.

### 7.1. DEFINICIÓN

Cualquier uso distinto a la explotación agrícola del suelo NO URBANIZABLE, requerirá la tramitación de una autorización administrativa, excepto aquellos (señalados en la legislación urbanística) que sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría.

El suelo URBANIZABLE NO DELIMITADO, en tanto no se desarrolle, constituye el suelo NO URBANIZABLE GENÉRICO y, por lo tanto, se le aplicará las disposiciones siguientes.

La regulación establecida para la implantación de actividades en esta clase de suelo es la siguiente:

### 7.2. PROCEDIMIENTO

#### 7.2.1. Compatibilidad de uso

Dado que se trata de una clase de suelo especial, en la que, como se ha expuesto, la norma general es que cualquier actividad distinta a la explotación de los recursos naturales está prohibida, es importante el análisis sobre compatibilidad de uso de forma previo a la tramitación administrativa propiamente dicha.

Para conocer si una actividad o uso concreto es autorizable en SUELO NO URBANIZABLE, el interesado puede localizar la parcela en la documentación gráfica del Plan General Municipal vigente (PGM), dentro del juego de planos correspondientes a la Ordenación general.

Esta documentación gráfica puede consultarse y descargarse en la PÁGINA WEB del Ayuntamiento de Logroño o en la ventanilla de Planeamiento de la D.G. de Urbanismo.

Localizada la parcela se comprueba si se trata de suelo URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUND) o suelo NO URBANIZABLE (SNU) y sus correspondientes CATEGORÍAS

La clasificación y categorías citadas se ajustan al siguiente esquema (Artículo 6.1.4. NNUU del PGM):

#### 1.- SUELO NO URBANIZABLE **ESPECIAL**

##### 1.1.- Protegido por CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL TERRENO

###### 1.1.1.- Por sus cualidades naturales

###### 1.1.1.a.- Monte

###### 1.1.1.b- Sotos

###### 1.1.2.- Por su productividad agrícola

###### 1.1.2.a.- Vegas y huertas

###### 1.1.2.b.- Secano

###### 1.1.3.- Por su inadecuación para su urbanización

##### 1.2.- Protegido por ELEMENTOS EXISTENTES

###### 1.2.1.- Infraestructuras

###### 1.2.2.- Cauces

###### 1.2.3.- Elementos de interés

###### 1.2.3.a.- Paisajístico

###### 1.2.3.b.- Cultural

###### 1.2.3.c.- Recreativo

#### 2.- SUELO NO URBANIZABLE **GENÉRICO**

Una vez obtenida la clasificación y categoría de la parcela consultada, se comprobará en el Cuadro de afinidad e incompatibilidad en Suelo no Urbanizable (Anexo al artículo 1.2.23 de la NNSS del PG) si el uso pretendido está PERMITIDO, con o sin CONDICIONES, o PROHIBIDO.

Asimismo, se debe comprobar, en la documentación gráfica anteriormente citada, si la parcela consultada se encuentra incluida en algún ÁREA ORDENADA (artículo 6.5.4) o con peligro de formación de un NÚCLEO DE POBLACIÓN (artículo 6.3.6). En caso afirmativo se indican los artículos propios de su regulación dentro de las NNUU del PGM.

Existen, además, otros ámbitos en los que la parcela puede resultar incluida como son:

- Los ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS del CATÁLOGO del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de La Rioja (PEPMAN). En el término municipal de Logroño existen 4 espacios: Soto de los Americanos, Huertas de Varea, Huertas del Iregua y La Grajera. Para ellos, además del

cumplimiento de la normativa del PGM, se estará a lo dispuesto en el citado Plan Especial (el artículo 6.4.4 del PGM recoge a título indicativo lo contemplado por dicho Plan en cuanto a usos permitidos.)

- Los tramos del Camino de Santiago y sus afecciones (Zonas de protección intensiva y protección ambiental). Para ellos, además del cumplimiento de la normativa del PGM, se aplicarán las disposiciones del Plan Especial de Protección, Recuperación y Revitalización del Camino de Santiago. En función del mismo, y a título indicativo, se prohíben los siguientes usos y actividades:  
 Zona de PROTECCIÓN INTENSIVA: Granjas, establos, champiñoneras, viviendas, actividades industriales, extractivas y vertederos.  
 Zona de PROTECCIÓN AMBIENTAL: actividades extractivas y vertederos.

Estos espacios están grafiados en el plano Espacios de Catálogo y Camino de Santiago del artículo 6.4.5 del PGM)

### 7.2.2. Construcciones

Si el uso del suelo implica construcción la parcela se debe ajustar a las condiciones recogidas en el Capítulo III del Título VI de las NNUU del PGM.

La condición básica que debe cumplir cualquier parcela para albergar construcciones es que tenga ACCESO POR UNA VÍA O CAMINO PÚBLICO, registrado como tal en el Catastro.

La determinación más significativa para las edificaciones es la EDIFICABILIDAD. En el suelo No Urbanizable, hay una doble condición para su cálculo:

1. En primer lugar, para garantizar la condición aislada de las construcciones se establece en términos generales una edificabilidad máxima de  $0'1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , 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.
2. En segundo lugar, la edificabilidad viene determinada por el término catastral en el que se ubique la edificación. El tamaño mínimo de parcela está reflejado en el listado contenido en artículo 6.3.1., apartado 2, de las NNUU del PGM "Condiciones para parcelas con edificación". Se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante certificación del Servicio la titularidad, superficie, término catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.
  - Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, caminos o carretera, podrán considerarse como una única, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad. La edificabilidad podrá acumularse en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25 %. Se excluyen las parcelas separadas por ríos o autopistas.
  - En caso de que una parcela figure en dos términos catastrales o más, se aplicará la parcela mínima mayor de las correspondientes.



De las citadas condiciones se exceptúan las casetas de aperos de labranza, para cobijo de herramientas y maquinaria agrícola de pequeña dimensión, que tienen sus propias condiciones con el siguiente detalle:

- Se admite una por parcela, cuyo tamaño máximo se establece será:
  - A. Cuando la parcela sea superior a la mínima (del término catastral): 16 m<sup>2</sup>.
  - B. Cuando la parcela sea inferior a la mínima (del término catastral) y la finca tenga más de 5.000 m<sup>2</sup>: 16 m<sup>2</sup>.
  - C. Cuando la parcela sea inferior a la mínima (del término catastral) y la finca tenga menos de 5.000 m<sup>2</sup>: 6 m<sup>2</sup>.

Además de la edificabilidad, en el artículo 6.3.2 de las NNUU se establecen condiciones generales de la edificación, con objeto de garantizar la condición aislada de las edificaciones, retranqueos, adaptación al ambiente rural, adaptación al paisaje, e instalaciones. Además de ello, se establecen condiciones específicas de edificación para construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (art. 6.3.3.), para construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (art. 6.3.4.), para construcciones destinadas a actividades extractivas (art. 6.3.5), construcciones residenciales (art. 6.3.7), construcciones de ocio (Art. 6.3.8.), e Instituciones (art. 6.3.9).

### 7.2.3. Tramitación

Comprobados todos los aspectos anteriores, el procedimiento, conforme al artículo 53 de la LOTUR, para autorizar aquellas actividades o usos permitidos es doble, según se trate, o no, de usos relacionados con la explotación racional de los recursos naturales. A modo de esquema:

#### A. Autorización en el trámite de LICENCIA

Se autorizarán dentro del trámite de licencia las actividades relacionadas o vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales:

- Pequeños movimientos de terreno que no varíen el perfil de la finca.
- Cercas o vallados.
- Casetas de guarda de aperos de labranza
- Pabellones agrícolas, viveros e invernaderos
- Granjas,
- Residencias de animales,
- Primera transformación de productos (No industrial por ser la superficie construida < 2.400 m.), como bodegas, champiñoneras y similares.
- Defensa y mantenimiento del medio natural.

#### B. Autorización por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR):

- Movimientos de tierras con aporte de suelo exterior o interior que varíen el perfil de la finca.
- Actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a las mismas.
- Obras públicas e infraestructura en general (antenas de telefonía, etc.), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento o servicio.

- Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial, así como las instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.
- Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar autónoma o vivienda unifamiliar vinculada a las explotaciones referidas en el apartado anterior.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y que deban emplazarse en suelo no urbanizable por no ser propias del suelo urbanizable o urbano.
- En actividades existentes, que cuenten con autorización previa, el cambio de uso a las situaciones contempladas en este apartado y sus correspondientes obras de rehabilitación, reforma o ampliación.
- En construcciones existentes que no se encuentre en la situación de fuera de ordenación y no cuenten con autorización previa, las obras de rehabilitación, reforma o ampliación.

En ambos casos, la tramitación propiamente dicha, comienza y acaba en el Ayuntamiento.

Se inicia a solicitud del interesado y se supervisa técnica para ver si se ajusta al Planeamiento vigente, es decir, se comprueban los aspectos señalados en los puntos anteriores (7.2.1 y 7.2.2). Si el resultado de la supervisión es negativo, dependerá de si se trata de inconvenientes subsanables o no. La primera dará lugar a una comunicación con el interesado habilitando un plazo para su subsanación, y, en el segundo caso, dará lugar a una Resolución Denegatoria.

Si la supervisión es favorable se discrimina sobre si la actividad o uso solicitado está en el caso A o en el B, de los señalados anteriormente.

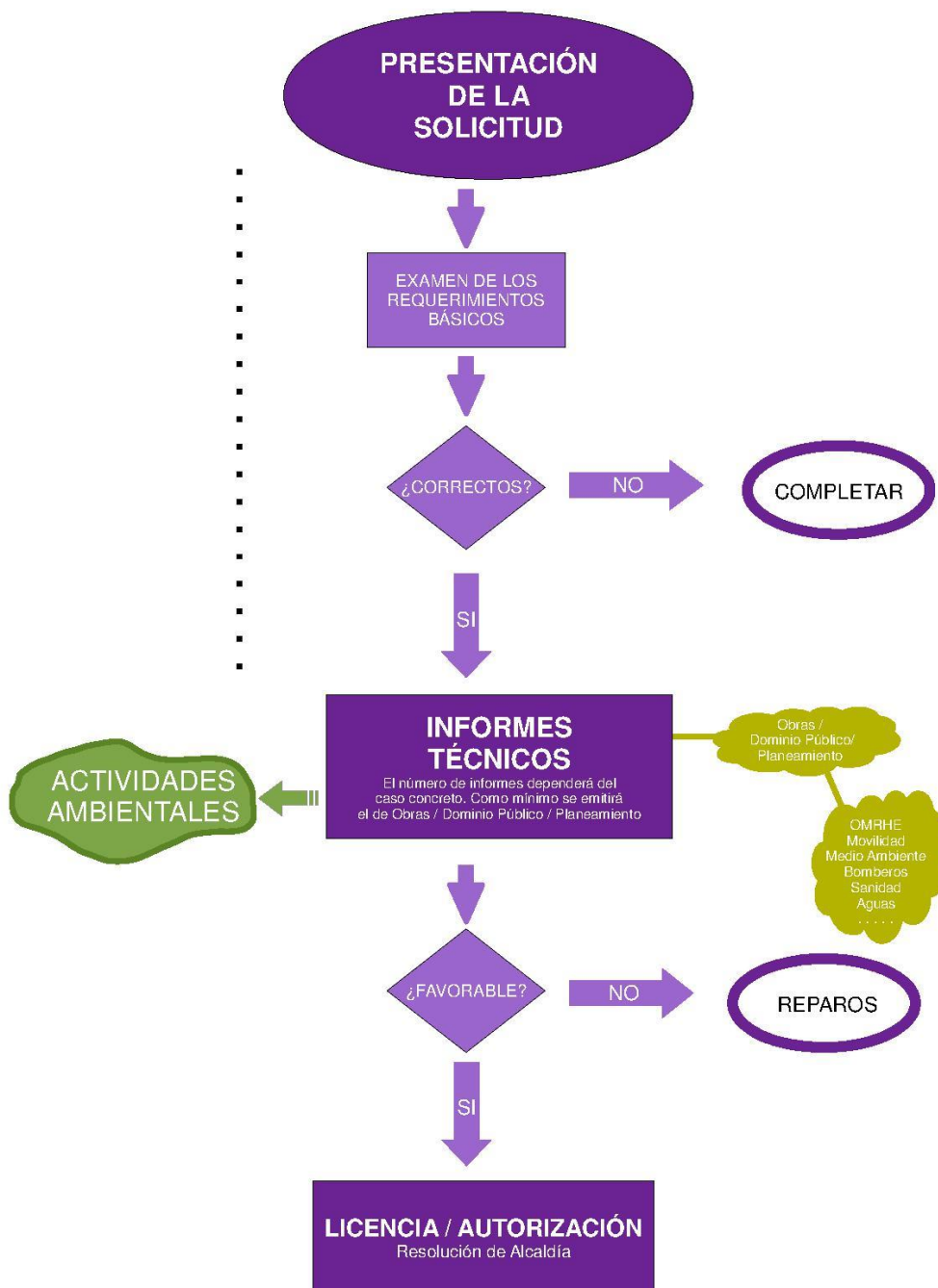
En el primer caso (A) se concederá Licencia para autorizar los usos o construcciones solicitados, poniendo fin al procedimiento.

En el segundo caso (B), además del informe favorable se concretará la voluntad de la Corporación municipal en una Resolución del Alcaldía que se remitirá, junto con copia del expediente, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR). La autorización autonómica se comunica al Ayuntamiento y es éste el que le notifica al solicitante, poniendo fin, así, al procedimiento.

En este último caso (B) el solicitante debe consultar el documento de "RECOMENDACIONES TÉCNICAS sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y Otras Normativas sectoriales con incidencia en la materia, para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico", publicado por el Gobierno de la Rioja en su WEB, donde se recoge la tramitación, criterios de interpretación y documentación para el suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado, en su tramitación de autorización por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El esquema de la tramitación se puede ver a continuación, teniendo en cuenta que solo refleja los trámites municipales.

## PROCEDIMIENTO GENERAL



### 7.3. DOCUMENTACIÓN

La documentación necesaria para tramitar las autorizaciones previas serán:

- **Memoria** descriptiva, en la que consten los usos, superficie ocupada por la construcción y el resto de características fundamentales de la misma.

- **Plano de situación**, con el emplazamiento y extensión de la finca, ubicación de la construcción y separación a linderos. Los planos deben presentarse en el sistema geodésico de referencia oficial (ETRS89).
- **Actuación propuesta** sobre los planos de Ordenación General del PGM, conteniendo en su caso las construcciones existentes y propuestas.
- **Identificación** de la totalidad de **las parcelas afectadas** por la actuación, con referencia catastral completa y localización catastral (polígono y parcela, término).
- **Identificación** de la **vía o camino** que da acceso a la parcela.
- Si se trata de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o social, deberán justificarse estos extremos y la necesidad de ubicarse en el medio rural.

Para las actividades y usos que requieren autorización previa de la COTUR, se deberá adjuntar además la documentación mínima señalada en el Anexo IV del Documento de Recomendaciones Técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia, para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento (se puede descargar en la página Web del Gobierno de La Rioja <http://www.larioja.org/territorio/es/ordenacion-territorio-urbanismo/documento-recomendaciones-tecnicas>

#### 7.4. REPAROS MÁS HABITUALES Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

Se resumen a continuación los reparos más habituales detectados en las solicitudes de autorizaciones de usos y actividades en suelo no urbanizable.

- La identificación catastral de las parcelas debe realizarse de la totalidad de las fincas afectadas por la actuación propuesta.
- En el caso de instalaciones e infraestructuras, debe incorporarse la relación de los puntos kilométricos de la carretera por donde discurre la instalación, así como la relación (con identificación catastral) de las parcelas privadas, caminos públicos y acequias por donde discurre la instalación solicitada.
- La actuación propuesta debe presentarse sobre los planos de Ordenación General del Plan General Municipal de Logroño.
- Debe presentarse documentación descriptiva del estado actual y de la propuesta que se realiza (construcciones actuales y propuestas; en el caso de movimientos de tierras, perfiles actuales y propuestos, etc.).
- La justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos debe realizarse sobre la totalidad de las construcciones, tanto existentes como propuestas.
- En casos de ampliaciones de instalaciones relacionadas con la primera transformación de productos agrarios, el cómputo de la superficie de 2.400 m<sup>2</sup> para su consideración como industria se realiza sobre la instalación en su conjunto y no únicamente sobre la zona ampliada.
- En el caso de usos y actividades que requieren autorización previa de la COTUR, el reparo más habitual está relacionado con la falta de presentación de la documentación mínima, relacionada en el Anexo IV del Documento de Recomendaciones Técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia, para coordinar y agilizar el

procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento que se puede descargar en el siguiente enlace:

<http://www.larioja.org/territorio/es/ordenacion-territorio-urbanismo/documento-recomendaciones-tecnicas>