

### III. Otras disposiciones

#### A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

##### CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE Comisión de Urbanismo de La Rioja

###### *Normas Urbanísticas del Municipio de Villamediana de Iregua* III.A.45

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de La Rioja, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Villamediana de Iregua, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se procede a publicar su normativa en el Anexo que se incorpora al presente anuncio.

Logroño, 4 de febrero de 1988.— El Director Regional de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda —Presidente de la Comisión de Urbanismo de La Rioja—, Manuel Izco Garraleta.

##### TITULO I.— CONCEPTOS GENERALES

###### CAPITULO I.— PRELIMINARES

###### Sección Primera: Ambito, ejecución y vigencia.

###### Art. 1.1.1.— Ambito Territorial de las Normas.

Las Normas Urbanísticas, junto con la Memoria y los planos que integran las Normas Subsidiarias, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal.

###### Art. 1.1.2.— Vigencia.

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas.

###### Art. 1.1.3.— Circunstancias que justifican su revisión.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

1. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del término territorial de las Normas.
2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.
3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.
4. La modificación del ámbito territorial de las Normas.
5. La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del Planeamiento.

###### Art. 1.1.4.— Modificaciones de las Normas.

Podrán modificarse las Normas, sin que haya que producirse su revisión cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenaciones de las Normas.

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y su incidencia en la ordenación general.

###### Art. 1.1.5.— Obligatoriedad en la observancia de las Normas.

Las Normas son de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la Ley del Suelo. Con carácter excepcional y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán autorizarse usos u obras no previstos en las Normas, cuando concurren los requisitos del art. 58.2 de la Ley del Suelo. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

###### Art. 1.1.6.— Interpretación de las Normas.

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos y conceptos, se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este Capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detectan en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclarativa de las Normas.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a

la establecida para las modificaciones de las Normas.

###### Art. 1.1.7.— Concreciones.

Para el suelo urbano se definen normalmente las propuestas de las Normas en forma rigidamente determinada.

En suelo urbanizable la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por las Normas Subsidiarias se efectuará por el planeamiento parcial.

###### Sección Segunda: Definiciones.

###### Alineaciones Exteriores.

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc. ... de uso y dominio públicos.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

###### Alineaciones Interiores.

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situado dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc...

No es necesario alcanzarlas, salvo que se dispusiera lo contrario de modo específico.

###### Altura de la edificación.

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

###### Cuerpo constructivo independiente.

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aún compartiendo el mismo edificio o parcela.

###### Edificio exclusivo.

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

###### Edificio Independiente.

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo.

Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc.).

###### Entresuelo.

Se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo techo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

###### Intensidad neta de edificación.

En m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m<sup>2</sup>t) y la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

###### Parcela.

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación.

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá sólo propietarios único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la de parcelas colindantes, etc.

###### Rasantes Oficiales.

Son las rasantes de las vías, plazas o calles públicas.

###### Rasante de Referencia (plano de).

El plano rasante de referencia se define como un plano horizontal situado a 1,00 mt. sobre la rasante transversal media de un solar.

Este plano no podrá superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 2,25 mts.

###### Rasante Longitudinal (media).

Dada la rasante oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media)