

rasante, así como los cuerpos salientes cerrados y los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de protección oficial.

Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conservan, no incluyen las superficies de pasajes, soportales, y plantas bajas diáfanos abiertas al tránsito.

Patio: Es el espacio libre de edificación en el interior de una parcela.

Retranqueo: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Edificabilidad bruta: Es la relación entre la superficie construida y la superficie de un sector de planeamiento.

Edificabilidad neta: Es la relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela (en m^2 / m^2), no se incluye en el cómputo la superficie de los viales.

Altura de la edificación: Expresada como H_t 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.

Altura de plantas:

1) En plantas bajas: Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de planta baja.

2) En pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

3) Altura libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Altura libre estricta: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural o de decoración, cielo raso, etc. por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Semisótano: Es toda planta de edificación o parte de ella cuya cara inferior de forjado de techo no sobresale más de un metro en todos sus puntos sobre la rasante transversal.

Sótano: Es toda planta de edificación o parte de ella cuya cara inferior de forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante transversal media de un solar.

Entresuelo: Es toda planta cuyo techo no supera la altura señalada para las plantas bajas, y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar 1 metro de altura respecto de ellas.

Rasantes oficiales: Son las superficies longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los Documentos Oficiales.

Rasante longitudinal (media): Dada la rasante oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media) será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante oficial en el tramo considerado.

La fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal (media) de manera que en ningún caso H sea mayor que 3 metros.

Rasante transversal: En aquellos solares con una sola rasante oficial, será coincidente con la rasante longitudinal de la fachada, calle, plaza o espacio libre.

Cuando haya una rasante interior o rasantes correspondientes a dos calles paralelas, la rasante transversal será el resultado de unir las rasantes longitudinales correspondientes a las dos fachadas paralelas.

CAPITULO 3º.— DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Sección 1ª Generalidades.

1.3.1.— Competencia.

El desarrollo de estas normas subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará y promoverá la participación de entidades, asociaciones y particulares en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

Sección 2ª.— Desarrollo de las Normas en suelo urbano.

1.3.2.— Planes especiales.

Se desarrollarán planes especiales en suelo urbano cuando las necesidades del planeamiento lo aconsejen y cuando lo requieran la dinámica del proceso urbano de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley del suelo y el artículo 5 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico y se elaborarán y aprobarán inicialmente y provisionalmente por el Ayuntamiento, y definitivamente por la Comisión de Urbanismo de La Rioja u órgano que la sustituya.

Cuando ello requiera una modificación de la estructura fundamental de las Normas, no podrá realizarse sin la revisión de las mismas o en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1.3.3.— Planes especiales para dotación de equipamientos.

Las operaciones urbanísticas, aunque no estuviesen previstas especialmente en estas Normas Subsidiarias, que incrementen la superficie de suelo para plazas públicas, espacios libres, zonas deportivas públicas de esparcimiento o centros culturales, docentes asistenciales y otros servicios de interés público y social se consideran comprendidas en el artículo 23 de

la Ley del Suelo.

Estas operaciones podrán realizarse mediante la redacción de un Plan Especial de reforma interior sin que sea necesario modificar previa o simultáneamente las Normas Subsidiarias puesto que responden a los mismos objetivos de dotación de equipamientos y servicios que las inspiran. En ningún caso podrán dar lugar a aumentos de edificabilidad global dentro del ámbito de planeamiento.

1.3.4.— Documentación mínima y contenido de los planes especiales para el desarrollo en suelo urbano.

1. Estos planes especiales se elaborarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 del R.P. y contendrán los documentos que de acuerdo con el artículo 85 y en concordancia con el artículo 77 del mismo Reglamento serán los siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del plan especial redactada con suficiente detalle para sumar amplia comprensión por el público.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación a escala 1:1000.

d) Ordenanzas reguladoras cuando se trate de Planes de Reforma Interior especiales, o de ordenación de ámbitos y conjuntos históricos y artísticos.

e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

f) Normas mínimas a que se ajustarán los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y saneamiento.

g) estudio económico y financiero.

2. Contendrán los documentos que de acuerdo con el artículo 1.4.6. de estas Normas Urbanísticas garanticen la ejecución de sus descripciones en suelo urbano.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.7.3. del R.P., el contenido de los documentos mencionados, tendrán el previsto por los Planes Parciales según el artículo 57 y siguientes de este reglamento.

1.3.5.— Estudios de detalle.

Se elaboran y se aprobarán estudios de detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 del R.P. podrán concretarse el suelo urbano por las propias normas subsidiarias y en suelo urbanizable por los planes parciales, ordenaciones vinculantes, rigidamente determinadas en cuyo caso no podrán realizarse variaciones mediante estudio de detalle cuando el estudio de detalle esté promovido por particulares para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios afectados directa o indirectamente en las mismas condiciones establecidas para los planes parciales de iniciativa particular.

1.3.6.— Documentación mínima de los estudios de detalle.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las normas y en las que se obtienen en estudio están justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo 65 del R.P.

3. Planos a escala adecuada y como mínimo 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, o se reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

4. Relación de propietarios afectados directamente con indicación de su domicilio, a estos efectos se consideran afectados directamente los propietarios comprendidos en el ámbito del estudio de detalle indirectamente los colindantes o aquellos que podrían ver afectadas sus condiciones de asoleo acceso y vistas en un entorno próximo.

1.3.7. Unidades de actuación.

En el correspondiente epígrafe se desarrollarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias respecto de aquellas áreas en las que se han delimitado Unidades de actuación.

Se han señalado aquellas en las que, en circunstancias normales, se aprecian dificultades para su ejecución mediante la correcta aplicación del artículo 40 del Reglamento de Gestión, mecanismo que se propone para el resto del suelo urbano, es decir para la mayor parte del mismo.

Esta apreciación del Planeamiento no excluye la delimitación de Unidades de Actuación utilizando las posibilidades que, al respecto, instrumenta el artículo 118 de la Ley del Suelo.

1.3.8.— Proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley del Suelo y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como al Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización en el término municipal de Cenicero, si estuviera en vigor.

Sección 3ª.— Desarrollo de las Normas Subsidiarias y en suelo apto para urbanizar.

1.3.9.— Planes Parciales.

1. Para el desarrollo de las previsiones de las normas subsidiarias en suelo apto para urbanizar se elaboran planes parciales con sujeción a las determinaciones de la Ley del Suelo, Reglamento y a las propias Normas Subsidiarias.