

Domicilio del interesado en un expediente.

Si no consta en el respectivo expediente el domicilio del propietario o constructor se entenderá que lo es para la práctica de todas las diligencias el lugar mismo del edificio o solar a que se refiere el expediente.

Título de Dominio.

No obstante en el respectivo expediente la titularidad del dominio sobre un solar o edificio se ajustará al contenido en la inscripción vigente en el Registro de la Propiedad. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

31.— Suspensiones de obra.

Si los servicios de inspección del Ayuntamiento observaran que en la ejecución de las obras se infringen estas normas, que no se, cumplen las condiciones del permiso; o que el propietario ha prescindido de las formalidades prescritas, dará inmediatamente parte por escrito a la Dirección correspondiente, quien podrá ordenar la suspensión de obra, y adoptar, de momento, las medidas de precaución que estime procedentes.

El Ayuntamiento o el señor Alcalde Presidente dispondrá la suspensión de los actos que se efectuaron sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones legítimas señaladas.

32.— Clases de obras.

Las obras se clasifican de acuerdo con su naturaleza en los siguientes grupos:

- 1º OBRAS DE NUEVA PLANTA. Se ajustarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada zona.
- 2º OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACION. No se autorizarán cuando se excedan las condiciones de volumen o con ello hayan de incumplirse las de uso permitidas en la zona en que esté ubicada la obra.
- 3º OBRAS DE CONSOLIDACION. No se autorizarán en aquellos edificios o construcciones, declarados fuera de Ordenación.
- 4º OBRAS MENORES.
- 5º OBRAS DE CONSERVACION, RUINA, APEOS Y DEMOLICIONES DE FINCAS.
- 6º PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES.
- 7º ANDAMIOS Y VALLAS.
- 8º ZANJAS.

Los presupuestos de las obras de construcción y urbanización deberán estar valorados en todos los efectos dentro de los módulos mínimos por metro cuadrado construido en vigor en el Colegio de Arquitectos de La Rioja.

33.— Definiciones de Obras.

Se entenderá por obras de nueva planta aquéllas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo caso de ser reanudación de obra interrumpida.

Por obras de reforma las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) Ampliación de edificios existentes.
- b) Reforma de edificios existentes, que afecten a la distribución o a la estructura.
- c) Construcción de miradores.
- d) Reforma de huecos de fachada, siempre que se trate de más de dos huecos, de luz superior a 1,20 metros.
- e) Revoco y pintura de fachada, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- f) Decoración de fachadas.
- g) Portadas de establecimientos comerciales.
- h) Obras de consolidación, apeo o demolición.

Por obras menores aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores pueden variar la distribución o decoración de un edificio.

Por conservación y demolición de fincas, las que tienden a conservar o destruir total o parcialmente la finca, ya sea para dejar un solar libre o para ejecutar obras de reforma.

OBRAS DE NUEVA PLANTA.

34.— Tramite Previo.

Para ejecutar una nueva construcción habrán de pedirse previamente las alineaciones y rasantes, uso, volumen de la edificación y tira de cuerdas.

Se solicitarán del Excmo. Ayuntamiento, las líneas oficiales expresando el uso que ha de dar a la nueva construcción y acompañando un Plano de Situación del solar a escala no menor de 1/2.000 pudiendo exigir el Asesor Técnico Municipal un plano de mayor escala si fuera necesario. En todo caso llevará éste cotas de distancia de solar a las esquinas de calles inmediatas.

35.— Dirección Facultativa.

Todas las obras de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea su importancia, habrán de ser dirigidas e inspeccionadas por Técnicos de competencia legal, con arreglo a las disposiciones vigentes.

36.— Documentos que deben acompañarse a la solicitud de licencia.

Se acompañarán TRES ejemplares del Proyecto suscrito por Técnico competente y oficio de dirección facultativa y del Técnico ayudante, legalmente autorizado.

El proyecto deberá constar, por lo menos, de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima de 1/2000. Abarcará un sector que permita relacionar la calle donde se piensa construir con las arterias importantes próximas representando en la manzana donde se halle emplazado el terreno donde se trate de edificar, los solares construidos y los que no lo están.
- b) Plano de emplazamiento acotado, a escala mínima 1/200.
- c) Planos de Arquitectura del edificio, presentando como mínimo a escala 1/100:

- Planta de cimentación y desagües.
- Planta de cada uno de los pisos distintos, con las acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución.
- Planta de cubiertas.
- Fachadas.
- Sección o secciones necesarias para expresar completamente la obra a realizar. Se acotarán las alturas de los pisos y los espesores y estructuras de los forjados y muros.
- d) Planos de estructura a escala 1/100 o mayor.
- e) Planos de instalaciones (eléctricas, sanitarias, calefacción, ascensores, etc.) a escala 1/100 o mayor.
- f) Planos de jardinería y obras auxiliares a escala 1/200 o mayor.

Todos estos planos habrán de reunir las condiciones necesarias y suficientes para la correcta ejecución de las obras. Los citados planos deberán tener en forma perfectamente legible la orientación Norte con respecto al solar donde se construye.

En el Plano de situación figurarán los límites y dimensiones totales del solar y se relacionará la obra proyectada con encuentros de vías o elementos destacados que permitan una fácil localización de la obra a realizar. Caso de existir Plan Parcial, se presentará copia del mismo en su escala original marcando en ella el solar y la obra a construir.

Asimismo, en el encabezamiento de la Memoria figurarán los siguientes datos:

- 1º.— Superficie de la parcela sobre la que se emplazará el Proyecto.
- 2º.— Croquis o Plano de la Situación de la parcela, si no figura la cédula urbanística, con las referencias suficientes, citadas anteriormente para su localización o bien citación del Polígono y número de la Parcela, según los datos del Catastro que obran en el respectivo Ayuntamiento; al Proyecto se le adjuntará siempre la Cédula Urbanística, a efectos de su visado por el Colegio de Arquitectos.
- 3º.— Superficie ocupada por el Proyecto.
- 4º.— Anchura de la parcela.
- 5º.— Altura del edificio.
- 6º.— Distancia mínima de los edificios proyectados a los edificios colindantes.
- 7º.— Distancia mínima de los edificios proyectados dentro del perímetro construido.
- 9º.— Oficio de la Dirección Facultativa.
- 10º.— Presupuesto desglosado incluyendo Honorarios Técnicos.
- 11º.— Hoja de características del Proyecto.

Se razonará el cumplimiento de las presentes Ordenanzas, en cuanto tenga relación con el Proyecto.

Se detallará la disposición adoptada, sistemas constructivos, cálculo de resistencias de estructura, clase de materiales y cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

- Tira de Cuerdas.
- Se rige por lo dispuesto en las normas de replanteo.
- 37.— Inspección de las Obras.
- En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse revisión o inspección de los Técnicos Municipales o Asesores Municipales si los hubiere.
- 1º.— Al iniciarse las fábricas sobre el enrase de cimientos.
- 2º.— Cuando las fábricas estén enrasadas a la altura del techo de planta baja.
- 3º.— Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura de edificación.

En cada uno de estos períodos el Técnico Municipal o sus delegados comprobarán que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, al Proyecto aprobado y a las Ordenanzas Municipales extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

Para continuar las obras en cualquiera de los períodos es necesario disponer de volante de conformidad correspondiente.

El plazo para llevar a cabo estas inspecciones y entregar el correspondiente volante será de tres días, desde el momento en que se hubiera recibido en el Ayuntamiento la comunicación del estado en que se halla la obra.

Pasado dicho plazo sin que el interesado hubiese recibido notificación alguna, quedará autorizado para continuar la marcha de las obras.

El Ayuntamiento, podrá inspeccionar las obras en cualquier momento, fuera de los períodos obligatorios que quedan expresados.

3º.— Memoria descriptiva en la que se razonará el cumplimiento de los artículos de las presentes Normas que tengan relación con el proyecto y en especial el destino de las obras proyectadas a que se refiere la licencia que se solicita, determinando claramente el tipo de comercio, industria o actividad que se trate de desarrollar en los locales.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en relación con la superficie de patios y se justificará la no necesidad de acogerse a las tolerancias admitidas, cuando el no hacerlo así lleve aparejada la reforma de la estructura del edificio. Se detallarán las obras que se proyecten, sistema constructivo adoptado, clases de materiales y cuantos pormenores exija la debida comprensión de las mismas.

Cuando se trate de obras de consolidación, apeo o demolición de tal naturaleza que para dar idea de su alcance no sea preciso presentar planos, podrá reducirse el Proyecto a una Memoria descriptiva suficientemente detallada. El proyecto se presentará legalizado, de acuerdo con las