

características:

- Son una ordenación integral del territorio, de ámbito municipal.
- Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- Son inmediatamente ejecutivas.
- Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del Término Municipal de Ribafrecha, según se reconoce en las Normas Urbanísticas Regionales.

1.2. AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de aplicación de las Normas lo constituye la totalidad del Término Municipal de Ribafrecha.

1.3. VIGENCIA

Las Normas entrarán en vigor con la publicación de su Aprobación Definitiva y mantendrán su vigencia de forma indefinida sin perjuicio de las posibles modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas en la forma reglamentaria y conforme a las determinaciones que se exponen en artículos posteriores.

1.4. EFECTOS DE LA APROBACION

La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias les confiere los siguientes efectos:

a) **PUBLICIDAD:** Que alcanza a la totalidad de la documentación que las integra y comporta el derecho de cualquier persona a consultarlas e informarse de su contenido, así como el derecho, distinto del anterior, de obtener del Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un sector o finca.

b) **EJECUTORIEDAD:** Una vez publicada su Aprobación Definitiva, las Normas adquieren fuerza ejecutiva, facultando el inicio de las obras en ellas previstas, declarándose éstas de utilidad pública y habilitando, en general, a la Administración actuante para el ejercicio de las funciones enunciadas por la ley, tales como expropiaciones o servidumbres de cualquier tipo, cuando fuesen necesarias para el cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas.

c) **OBLIGATORIEDAD:** Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas de, acuerdo con lo establecido en los arts. 57 y 58 de la vigente Ley del Suelo.

La obligatoriedad de las Normas comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el art. 58 de la Ley del Suelo.

1.5. REVISIONES DE LAS NORMAS

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.

Estas Normas deberán revisarse cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando la desviación entre la realidad y las previsiones básicas de las Normas haga inviable la continuidad del modelo territorial previsto.
- Cuando la introducción de algún dato no contemplado en su redacción obligue a readecuar la propuesta integral de la nueva situación.
- Cuando un instrumento de rango superior, ya sea ley o documento de planeamiento supramunicipal, introduzca determinaciones vinculantes que afecten a la ordenación de las Normas, variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.
- En cualquier momento, si fuera acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria y con la mayoría prevista en la Ley.

1.6. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS

Se entiende por modificación puntual de las Normas Subsidiarias la alteración de alguno o algunos de sus elementos o determinaciones que no afecten a sus aspectos sustanciales.

La propuesta de modificación, que no podrá llevar aparejado ningún cambio notable en la clasificación del suelo, se producirá justificadamente y con un grado de definición similar a de las propias Normas.

1.7. SUSPENSION DE LAS NORMAS

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja, previos los trámites oportunos, este podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Artículo 51.1 de la Ley del Suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.8. AFICCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo no regulado por estas Normas subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

Con carácter básico serán de aplicación la legislación de régimen local y la legislación urbanística, constituida ésta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las demás Normas que les desarrollen, así como las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja.

1.9. CONTENIDO DOCUMENTAL

El alcance normativo de este instrumento de planeamiento es el comprendido en los documentos que lo integran que son:

- Memoria

- Normas Urbanísticas
- Planos
- Fichero de Ordenación
- Fichero de Gestión
- Catálogo de Protección

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas.

Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección de patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario. Todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DE SUELO

Los terrenos que constituyen el Término Municipal de Ribafrecha se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente en: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias de tipo a.

2.1.1. Suelo Urbano.

Es aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del suelo en su artículo 81, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física, mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el artículo 83 de la citada Ley del Suelo. En su apartado 1 se dice que, sin perjuicio de las limitaciones específicas que le imponen las Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías reglamentarias.

En el apartado 3. se establecen las obligaciones de los propietarios de suelo Urbano que se concretan en efectuar las cesiones, costear y, en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos, solicitar licencia de edificación y edificar en el plazo contemplado en la licencia.

2.1.2. Suelo no Urbanizable.

Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el artículo 85 de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrario o simplemente rústico.

A este respecto se obliga en el suelo No Urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas, en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen los valores que se quieren proteger.

2.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el Término Municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo.

2.3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el art. 60 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aquellas construcciones preexistentes situadas en suelo Urbano y ajustadas al planeamiento anterior, y en aquellas otras situadas en suelo No Urbanizable cuando no estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

Será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria sexta de la Ley 8/90.