

generales y viarias que estén en funcionamiento.

6.— En zonas o edificios protegidos, la concesión de licencias estará sujeta al cumplimiento de lo establecido en estas Normas.

7.— La motivación de la denegación de licencias, de acuerdo con el Art. 3.2. del Reglamento de Disciplina, solamente podrá fundarse en el incumplimiento de la normativa urbanística o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

8.— Las solicitudes de licencia se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de un proyecto técnico, por triplicado. De acuerdo con el Decreto 2512/72 del Ministerio de la Vivienda (B.O.E. de 30 de Septiembre de 1977), el proyecto técnico podrá ser un proyecto básico. El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se actúa. En particular, deberá contener a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, con topografía al menos esquemática:

A.— Información relativa a parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación, de modo que pueda inferirse con claridad el grado de consolidación de la manzana o área de edificación en la que esté incluido el proyecto o de las que se encuentre próximo o colindante, en su caso.

B.— Información relativa al grado de urbanización de la parcela de que se trata, con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado, y energía eléctrica en la vía a la que la parcela dé frente.

Cuando no esté dotado de todos los servicios se expresará la situación real de estos, y si fuera posible su ejecución simultánea con las obras de edificación, se especificarán las garantías oportunas.

1.4.3. Desarrollo del Proyecto en Suelo Urbano

El desarrollo de las determinaciones previstas en el Proyecto, se realizará a través de estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

1.4.3.1. Formación y Aprobación de Estudios de Detalle.

Podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y el apartado 6 de la Instrucción nº 1 de la Dirección General de Urbanismo - Febrero 1978, y que se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el Art. 140 de dicho Reglamento, con informe previo de la comisión Provincial de Urbanismo.

Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística especial actuante o por los particulares.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Región y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal, aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en el plazo de diez días.

La Corporación Municipal interesada, ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Rioja.

1.4.3.2. Formación y aprobación de los proyectos de Urbanización

1.— Se tramitarán con estricta sujeción al Art. 41 de la Ley del Suelo y a las disposiciones contenidas en la Sección Quinta del Capítulo tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.— Su contenido técnico, para que puedan ser aprobados inicialmente, deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para Suelo Urbano. En todo caso, deberá expresarse con suficiente claridad y detalle, como se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento, acompañando al proyecto las autorizaciones necesarias.

1.4.4. Parcelaciones y reparcelaciones

1.4.4.1. Parcelaciones.

1.— Definición: Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, según la definición de este que corresponda al municipio al que pertenezcan los terrenos. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda la parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento municipal, o que infrinja el Art. 96 de la Ley del Suelo.

2.— Procedimiento: Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento, rigiendo en caso de infracción lo establecido en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística. Los Notarios y Registradores de Propiedad exigirán para autorizar e inscribir,

respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la Licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3.— Parcela indivisible: Sin perjuicio de todo lo establecido por el Art. 95 de la Ley del Suelo, serán también indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en las Ordenanzas de edificación.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible", de las que se encontrasen en cualquiera de los casos señalados en este art. y en el ya citado 95 de la Ley del Suelo.

Al otorgarse la licencia de edificación sobre una parcela edificable en una proporción de volumen o superficie construida en relación con su área (coeficiente de edificabilidad) de acuerdo con los apartados 1.D y 3 del Art. 95 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos comunicará esta al Registro de la Propiedad, para su constancia en la inscripción de la finca.

1.4.4.2. Reparcelaciones

1.— Definición: Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y cargas.

2.— Procedimiento: Para las acciones de reparcelación, será obligatorio la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación. En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

3.— Suspensión de licencias: Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el Art. 101 del Reglamento de Planeamiento, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de Licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o unidad de actuación, con la salvedad del Art. 58.2 de la Ley del Suelo.

2.— NORMAS DE PROTECCION

2.1. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

1.— Los edificios sujetos a protección no podrán ser demolidos, permitiéndose en ellos únicamente las obras de consolidación y mejora que no afecten al aspecto exterior y que, en cualquier caso, exigirán el informe favorable previo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

2.— Si alguno de estos edificios se encontrase en situación de ruina (reconocida técnica y legalmente por el Ayuntamiento), el edificio que le sustituya utilizará la mayor cantidad posible de materiales de fachada y cubierta del demolido y la composición del nuevo edificio se ajustará a la de aquel en cuanto a la altura de coronación, número de plantas, altura entre plantas, superficie y volumen construido y los materiales de fachada, utilizándose siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que sustituyan o reparen.

3.— En los casos de obras de sustitución, se exige la presentación conjunta del proyecto de derribo y de nueva planta, y la justificación de la composición y materiales adoptados en relación con:

A.— El edificio que se sustituye.

B.— Los edificios colindantes y la elevación o alzado del tramo de calle en que se inserte.

3.— URBANIZACION

3.1. AMBITO DE APLICACION

El Suelo Urbano del Término, no podrá ser edificado en tanto no se establezcan en él los servicios urbanísticos que esta Ordenanza dicta, permitiéndose la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que el Excmo. Ayuntamiento establezca en cada caso, de acuerdo con lo establecido en el Art. 83 de la Ley del Suelo y el Art. 40 del Reglamento de Gestión.

3.2. SERVICIOS

Las obras de urbanización que se considerarán como mínimas en aquellas zonas en las que el planeamiento urbanístico no las fije, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzada
- Pavimentación y encintado de aceras
- Canalización e instalación de alumbrado público
- Saneamiento y acometidas domiciliarias al mismo
- Abastecimiento de agua
- Sumideros de aguas pluviales.

4.— ORDENANZA DE EDIFICACION

4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

4.1.1. Definiciones

A efectos de la aplicación de estas Normas Generales de Edificación cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrá este significado: