

1.— Solar: Es toda superficie de Suelo Urbano que reúna los siguientes requisitos:

— Acceso rodado, pavimentado o no, apto para turismos.
— Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, a falta en todo caso, de las obras de acometida, dotación mínima 200 l./hab/día.

— Evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y capacidad mínima de vertido de 200 l./hab/día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica.

— Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con capacidad de 1,5 Kw/viv.

— Que tenga señaladas alineaciones y rasantes oficiales.

2.— Alineaciones oficiales: los linderos de las fincas con los espacios viales de dominio público, señalados por el Ayuntamiento.

3.— Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

4.— Solar edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, con las condiciones que señale el planeamiento o las Ordenanzas, en su caso.

5.— Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por ella, de acuerdo con el párrafo 10.

6.— Retranqueo: Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar edificable y las líneas de edificación.

7.— Altura de la edificación: Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrán en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y la altura de cumbrera o máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

8.— Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

9.— Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara exterior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

10.— Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical de la edificación sobre un plano horizontal, incluyéndose los cuerpos volados, aleros de cubierta y sótanos.

11.— Superficie construida: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta medida a la cota de la cara exterior del pavimento.

12.— Superficie total construida: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

13.— Volumen total construido: Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas. En el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero según la definición del párrafo 7 anterior.

14.— Edificabilidad neta: Es la relación de m². de superficie total construida a los m². de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en m³ de volumen total construido por m². de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, cuando estén totalmente cubiertas.

15.— Edificabilidad bruta: Igual que la definición anterior pero referida a cada m² de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

16.— Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1,90 metros por encima de la rasante.

4.1.2. Medición de alturas

A.— Para la medición de las alturas se establecen 2 tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

B.— Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.

C.— Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

D.— Si al aplicar esta regla se origina diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirán ésta escalonadamente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

E.— Alturas en edificación aislada: La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

F.— Alturas en naves o pabellones: de acuerdo con el punto 4.1.1.7 y el párrafo anterior.

4.1.3. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá a su cargo instalar, suprimir o modificar, en las fincas (y los propietarios vendrán obligados a consentirlo) soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal.

4.1.4. Obras de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. A tal efecto, los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga el Ayuntamiento, previo informe técnico.

1.5. TRAMITACION DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

Se efectuará con estricta sujeción a lo establecido en el Artículo 153 del Reglamento de Planeamiento, que se concreta en lo siguiente:

El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación Municipal.

Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de trámite de información pública.

Aprobación inicialmente el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el "Boletín Oficial de la Rioja", y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Región. El trámite durará como mínimo un mes y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. Durante el mismo período se podrán deducir las alegaciones pertinentes.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario del Ayuntamiento extenderá la oportuna diligencia, en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

El Ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos al respecto, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren.

Una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, el expediente se someterá a informa de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, antes de su elevación a la Comisión Regional de Urbanismo para su aprobación definitiva.

El acuerdo de aprobación definitivo se publicará en el "Boletín Oficial de la Rioja".

4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

— La parcela mínima será la catastral existente o 100 m en nuevas parcelaciones. El frente mínimo de parcela será de 8 metros o el catastral existente.

La superficie ocupada de parcela será libre, pero ajustándose siempre a las determinaciones de las presentes Ordenanzas. Podrá ocuparse, en cualquier caso, en su totalidad en planta baja.

2.— Alineaciones

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos o Estudios de Detalle, o en su defecto las actuales, sin que en ningún caso se produzcan, estrechamientos de calles.

3.— Fondo edificable

El fondo máximo edificado será de 12 metros salvo en vivienda unifamiliar aislada, que no se fija, o cuando el solar diese fachada a dos calles en lados opuestos.

4.— Alturas.

Las condiciones de altura serán las siguientes:

A.— No podrá edificarse con una altura máxima superior a 7 metros ni a dos plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

B.— A los efectos del cómputo de las dos plantas a que se refiere el apartado anterior, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada esta, la construcción que se autorice no podrá exceder de las dos plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Como excepción a estas condiciones, se admitirán únicamente los desvanes construidos en la forma tradicional.

C.— Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán