

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO
Comisión de Urbanismo de La Rioja

Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Santo Domingo de la Calzada III.A.326

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, en sesión celebrada el día 12 de Marzo de 1.993, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector nº 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Santo Domingo de la Calzada.

Lo que se hace publico para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana con la advertencia de que contra este acuerdo cabe interponer recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Publicas y Urbanismo en el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente, igualmente hábil, al de la presente publicación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local en este mismo Anuncio y mediante Anexo, se procede a publicar la normativa urbanística aprobada.

Logroño a 21 de Abril de 1993.- El Director General de Urbanismo y Vivienda. Presidente de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, Alejandro Fernández de la Pradilla Ochoa.

ANEXO

ORDENANZAS REGULADORAS

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1 GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos, de la edificación pública y privada, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Artº 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

Art. 2 PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la unidad mínima edificable, comprendida entre linderos, tal como se define en el Proyecto de Parcelación.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000m², salvo en las áreas definidas en el Plan Parcial como de «industria nido» en agrupación de naves, para pequeños talleres, en que la parcela mínima será de 250 m².

Art. 3 MANZANA

Es la unidad comprendida entre alineaciones, la red viaria y linderos con espacios libres públicos.

Art. 4 POLIGONO

Es la unidad mínima de ejecución. Su inclusión en el Plan Parcial tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación aplicable en cada uno y/o el reparto de cargas.

Art. 5 ETAPA

Es la unidad temporal de realización de las obras de urbanización de uno o más polígonos completos, coordinada con las restantes determinaciones del Plan para el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6 FASES DE URBANIZACION

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia del Plan (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

Art. 7 LINDEROS

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- Linderos frontal: El que delimita la parcela con la vía pública.
- Linderos posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y el posterior.

Art. 8 RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.

b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Se define como cota de rasante la medida de un punto respecto a un plano horizontal de referencia.

Art. 9 RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 10 MEDICION DEL RETRANQUEO

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Retranqueos de la edificación:

En el plano Nº 5 (ORDENACION: Parcelario y Alineaciones) de la documentación gráfica quedan retranqueos de la edificación.

* Retranqueos respecto a los linderos frontales.- En fachadas a las vías públicas, la edificación deberá retranquearse 7 m. del lindero frontal.

* Retranqueos respecto a los linderos posteriores y laterales.-La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 m. de todos los linderos distintos del frontal, salvo en los casos dispuestos en el Art. 64 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

En las parcelas de uso industrial los retranqueos a los linderos frontales tienen el carácter de retranqueos obligatorios.

En las parcelas de uso industrial los retranqueos a los linderos posteriores y laterales tienen el carácter de retranqueos máximos y no de obligatorios en el interior de las parcelas.

Art. 11 LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION

Es la que delimita la superficie ocupada.

Art. 12 SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno, excluyendo los aleros y marquesinas.

Art. 13 COEFICIENTE DE OCUPACION

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Art. 14 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar a la superficie de la parcela, el coeficiente de edificabilidad (expresado en m² techo/m² suelo) que tenga asignado.

Art. 15 ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o apoyo de la estructura de cubierta, según el caso de que se trate, y el punto medio del frente de parcela, en tramos máximos de 20 m.; si sobrepasara esta dimensión, se medirá desde los 10 m., contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 m.

Art. 16 ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y apoyo de la estructura de cubierta, según los casos.

Art. 17 ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

Art. 18 VOLUMEN EDIFICABLE

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Volumen máximo edificable: El máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura permitida.

El volumen máximo edificable sobre la parcela obtendrá por la aplicación conjunta a su superficie del porcentaje máximo de ocupación del 65% y la altura máxima de 7,50 m. Los sótanos no computarán como volumen edificable.

Art. 19 COEFICIENTE VOLUMETRICO DE PARCELA

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m³/m².

Art. 20 COEFICIENTE VOLUMETRICO MEDIO

Igual que la definición anterior pero empleando volumen edificable total y superficie total de la actuación industrial.

Art. 21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA

Es la relación entre el m² de techo construible o construido sobre m² de suelo de parcela neta entre alineaciones.

Art. 22 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL

Es el asignado por el plan jerárquico superior al conjunto del Sector, como coeficiente medio.

Art. 23 EDIFICACION AISLADA

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por todos sus linderos.

Art. 24 EDIFICACION PAREADA

Es la agrupación de dos edificios independientes.

Art. 25 EDIFICACION ADOSADA

Es la agrupación formada por varios edificios independientes adosados en sus costados o, en su caso, por sus fachadas posteriores, en parcela única o parcelas independientes.

(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo, en la totalidad de la superficie que abarca el Planeamiento, y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

B.1.- Calificación del suelo.