

urbanística vigente y a las prescripciones del Planeamiento General del Término.

3º.— Los actos sujetos a licencia, la tramitación de éstas, el señalamiento de alineaciones, la documentación exigida a los proyectos, las condiciones de otorgamiento, vigencia, caducidad y extinción de licencias, etc., se ajustarán a lo dispuesto con carácter general por la Ley del Suelo, Ley de Régimen Local y demás legislación aplicable vigente.

4º.— Únicamente cabe señalar al respecto, que se exigirá Proyecto cuando se solicite el derribo de edificios, a fin de adoptar las medidas oportunas en materia de seguridad y conservación del Patrimonio Histórico.

Artículo 3º.— Vigencia.

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrán su vigencia indefinidamente, mientras no sean revisadas. Sin perjuicio de las revisiones anticipadas que pudieran darse, cuando concurren algunas de las circunstancias previstas en el artículo siguiente, se estima que su caducidad técnica se producirá en un plazo no superior a veinte años.

Artículo 4º.— Circunstancias que justifican la revisión de las Normas.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

1º.— La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.

2º.— La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

3º.— Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.

Artículo 5º.— Modificaciones de las Normas.

Podrán modificarse las Normas, sin que haya que producirse su revisión cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenaciones de las Normas.

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y su incidencia en la ordenación general.

Artículo 6º.— Obligatoriedad en la observancia de las Normas.

Las Normas son de obligatoriedad, en los términos establecidos por la Ley del Suelo. Artículo 134º.

Artículo 7º.— Interpretación de las Normas.

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos y conceptos, se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este Capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, publicación en el Boletín Oficial y comunicación del acuerdo a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

Cuando las anteriores sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

Artículo 8º.— Concreciones.

Para el suelo urbano se definen normalmente las propuestas de las Normas en forma rigidamente determinada.

El suelo urbanizable la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por las Normas Subsidiarias se efectuará por el planeamiento parcial.

SECCION SEGUNDA. Definiciones.

Artículo 9º.— Alineaciones.

Las alineaciones marcadas en los planos se considerarán siempre como alineaciones de la edificación y límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc. de uso y dominio públicos.

Artículo 10º.— Rasantes.

Se entenderá por rasante el nivel del acerado en la alineación. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes, oficiales y, en su defecto, a las reales o actuales, o, las provisionales que para una parcela específica, o para una parte o la totalidad de un núcleo sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 11º.— Altura de la edificación.

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Artículo 12º.— Edificabilidad.

En m²t/m²s. La edificabilidad establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m²t) y la superficie de suelo (en m²s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Artículo 13º.— Parcela.

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo urbanizable).

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella

se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la de parcelas colindantes, etc.

Artículo 14º.— Retranqueo.

Es la separación entre linderos de parcela y la edificación.

Artículo 15º.— Semisótanos.

Se entiende por semisótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de un metro de altura sobre la calle o espacio libre al que esté ligada la edificación.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Artículo 16º.— Sótanos.

Se entiende por sótanos la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la calle o espacio libre al que esté ligada la edificación.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Artículo 17º.— Superficie de techo edificable.

Expresada en m². Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de Protección Oficial (según los casos 100 % y 50 %).

Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven.

No incluye las superficies de pasajes, soportales y, plantas bajas diáfanas. Las superficies bajo cubierta computarán al 50%.

SECCION TERCERA.

Desarrollo de las Normas Urbanísticas.

Artículo 18º.— Competencia.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de las Normas, cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, Asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

Artículo 19º.— Estudios de Detalle.

Documentación mínima de los Estudios de Detalle.

1º.— Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Art 91º de la Ley del Suelo (Texto Refundido).

Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados en las mismas condiciones que las establecidas por la Ley del Suelo para los Planes Parciales.

2º.— Los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa:

- Planos copia de la documentación de las Normas que desarrollan.
- Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
- Plano de características de la ordenación de volúmenes alineaciones y rasantes.

D) Plano de parcelas propuestas.

E) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta.

F) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio.

A estos efectos se consideraran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

Artículo 20º.— Actuación Mediante Unidad de Ejecución.

Para tres de las unidades de ejecución existentes se ha elegido el sistema de actuación de compensación, para la cuarta el de cooperación y se ha fijado para sus desarrollos un plazo de 8 años.

La delimitación de nuevas unidades de ejecución se realizará al amparo del Artículo 146º de la L.S.

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento. Artículo 154º. 1 L.S.

Los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios serán los establecidos en el Artículo 155º L.S.

El orden de prioridades que se establece para el desarrollo de las unidades de ejecución es 1º Unidad de ejecución 1, 2º Unidad de ejecución 2, 3º Unidad de ejecución 3, 4º Unidad de ejecución 4.

En el caso de que no se desarrollasen las unidades de ejecución en el plazo previsto se procederá por parte del Ayuntamiento a su desclasificación como suelo urbano.

Artículo 21º.— Planes Parciales.

En el Suelo clasificado como Apto para Urbanizar se actuará mediante el desarrollo de Planes Parciales, según lo previsto en el Artículo 83º de la L.S.

La tramitación de los Planes Parciales se realizará según lo previsto en el Artículo 116º L.S.

Las determinaciones de los Planes Parciales serán las fijadas en el Reglamento de Planeamiento Artículos 45º al 64º.