

ANEXO

TITULO I.- CONCEPTOS GENERALES.

CAPITULO I.- PRELIMINARES.

Sección Primera: AMBITO DE APLICACION, EJECUCION Y VIGENCIA.

Art. 1.1.1.- Ambito territorial de las Normas.

El ámbito territorial de las Normas Urbanísticas, junto con la Memoria y los planos que integran las Normas Subsidiarias, se extiende a todo el termino municipal.

Art. 1.1.2.- Vigencia.

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas.

Art. 1.1.3.- Circunstancias que justifican su revisión.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión.

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

2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.

3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del Planeamiento.

4. La modificación del ámbito territorial de las Normas.

5. La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del Planeamiento.

Art. 1.1.4.- Modificaciones de las Normas.

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

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

Art. 1.1.5.- Obligatoriedad de la observancia de las Normas.

Las Normas son de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la Ley del Suelo. Con carácter excepcional y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán autorizarse usos u obras no previstos en las Normas, cuando concurren los requisitos del Art. 136 del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras u los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Art. 1.1.6.- Interpretación de las Normas.

1) 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.

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

3) Los posibles errores materiales que se detecten en este documento se comunicarán a la Comisión de Urbanismo, que procederá, en su caso, a su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

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

5) Cuando 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.

Art. 1.1.7.- Concreciones.

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

2) En suelo urbanizable la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por las Normas Subsidiarias se efectuará por el planeamiento parcial. Sección Segunda : DEFINICIONES.

Art. 1.1.8.- Definiciones.

Alineaciones Exteriores.

1) Pueden ser alineaciones de parcela o de edificación, pudiendo ser coincidentes.

2) Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc. ... de uso y dominio públicos.

3) Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con la de la parcela, definen una alineación de fachada vinculante, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a esta.

Alineaciones Interiores.

1) Fijan los límites de la edificación respecto al resto de los terrenos, que situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libre, aparcamientos, plantas bajas, etc.

2) No es necesario alcanzarlas, salvo que se dispusiera lo contrario de modo específico.

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 (punto de intersección de la fachada con la rasante transversal media), a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Altura de plantas.

Se distinguen.

a) Altura sobre rasante: Expresada como Hr. Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado del techo de la planta correspondiente.

b) Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa como Hp.

c) Altura libre de pisos o plantas bajas: Es la distancia de la cara del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente. Se expresa como Hl.

d) Altura libre estricta: Es la distancia de la cara del pavimento a la interior de cualquier elemento estructural, cielo raso o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta. .

Altura máxima de la edificación.

Es la determinada en los planos de ordenación para cada situación y uso, medida en el punto medio de la fachada de cada edificación.

Atico.

Se consideran áticos los aprovechamientos bajo cubierta incluidos dentro de la envolvente máxima de la cubierta en los que sería de aplicación las condiciones de uso que siguen para el resto de las Plantas Alzadas.

Cota natural del terreno.

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimiento de tierra artificiales (terraplenado, desmontes, perforaciones, etc.).

Si se hubieran efectuado dichas intervenciones, la cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Cuerpo constructivo independiente.

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aun .

compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo.

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio independiente.

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo.

Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc.).

Entrepiso.

Se entiende como entrepiso el forjado construido en el interior de un local en planta baja, con acceso exclusivamente desde la misma y vinculado funcionalmente a ella.

Entreplanta.

Es la planta inmediatamente situada sobre la baja, independiente de esta, dedicada a actividades distintas a la de vivienda y que se distingue formalmente del resto de la fachada.

Entresuelo.

Se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

Envolvente real máxima.

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes.

- En planta baja y plantas de pisos las realmente construidas comprendidos los vuelos.

- El alero, situado en el último forjado realmente existente, y cuya dimensión será igual al resultado de añadir a las alineaciones reales de la planta interior el vuelo máximo permitido en su situación más 15 cm.

- Sendos planos de pendiente igual al 70% desde los bordes de los aleros limitados por un plano horizontal situado a 4,5 m. sobre la cara inferior del alero.

Intensidad neta de edificación.

En m^2/m^2s . El índice de intensidad neta de la edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie de suelo (m^2s) de la parcela en cuestión, comprendida entre las alineaciones exteriores, siendo de aplicación en suelo urbano.

Intensidad bruta de edificación.

En n^2/m^2 . El índice de intensidad bruta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie de suelo (en m^2s) del terreno aportado y calificado con el mismo uso (sin descontar cesiones), siendo de aplicación al suelo apto para urbanizar.

Parcela.

Es la unidad de la edificación, debiendo ser definido su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo apto para urbanizar), que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación.

Por su carácter de unidad de edificación, la construcción que en ella se establezca, obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de las parcelas colindantes, etc.

Rasantes Oficiales.