

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, en las condiciones mínimas establecidas por las Normas Regionales de La Rioja, permitiéndose la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que el Ayuntamiento establezca en cada caso, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 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 calzadas.
- Canalización e instalación de alumbrado público.
- Saneamiento y acometidas domiciliarias al mismo.
- Abastecimiento de agua potable.
- Sumideros de aguas pluviales.

Por deseo expreso de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Rioja, se hace expresa mención a la necesidad de efectuar el mantenimiento adecuado de la fosa séptica existente en el Núcleo de Ventosa, para garantizar que la depuración y vertido de aguas residuales no afecte a las aguas superficiales.

4.— ORDENANZAS 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, tendrán este significado:

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 litros por habitante y día.

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

— Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con capacidad de 2,2 Kw. por vivienda.

— Que tenga señaladas alineaciones y rasantes oficiales.

2.— Alineaciones oficiales: Son 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. Tal como dispone la legislación de carreteras, en los solares situados al borde de la carretera a Sotés, la línea de edificación se situará a 18 metros de la arista exterior de la calzada.

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 cubiertas y sótanos.

11.— Superficie construida: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, medida a la cota 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 piso 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

netas. 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 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 alturas se establecen dos 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 la que dá 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 originan diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá 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 las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno de dicho punto.

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

4.1.3.— 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 y de acuerdo con el procedimiento del Artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.2.— CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

4.2.1.— Parcela mínima, frente y ocupación.

La parcela mínima de parcelas incluidas en manzanas consolidadas por edificación, se regulará de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 17 y 18 de las Normas Urbanísticas Regionales. En la zona de Ampliación del Suelo Urbano situada al sureste, será de 300 m².

El frente mínimo de parcela, en la Zona Consolidada, será de 8,00 metros o el catastral existente y en la Zona de Ampliación será de 12,00 metros.

La ocupación de parcela en la Zona Consolidada, será libre pudiéndose ocupar toda ella en planta baja. En la Zona de Ampliación, la ocupación será del 40%, debiéndose respetar una distancia mínima a linderos de 2 metros y de 3 metros respecto la alineación de calle.

4.2.2.— 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.

4.2.3.— Fondo edificable.

En la zona consolidada, el fondo máximo edificable será de 12,00 metros salvo cuando el solar de fachadas a dos lados opuestos. En la zona no consolidada dicho fondo será de 15 metros.

4.2.4.— Alturas.

Las condiciones de alturas serán las siguientes:

A.— No podrá edificarse con una altura máxima superior a 7,50 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 computo de las dos plantas a que se refiere el apartado anterior, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, 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 computo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 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 2/3 partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

D.— A efectos de la determinación de la altura a que se hace referencia en el apartado anterior, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los