

tránea y vuelos.

m) Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

n) Superficie total edificada:

Es el resultante de la suma de las superficies en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

ñ) Volumen total edificado:

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente. El cálculo de volumen residencial de las unidades de actuación se hallará multiplicando la superficie edificada por 3,00.

No computarán como volumen edificable los vuelos abiertos por algunos de sus lados, los espacios en sótano, o si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos.

Si las edificaciones por debajo de la rasante se destinasen a usos que no estuvieran directamente al servicio del propio edificio, serán computados como volumen edificado a todos los efectos.

o) Espacio abierto privado:

Es la parte no edificable de la parcela. Esta podrá destinarse, en una proporción no superior al 40% a vías y aparcamientos de superficie y subterráneo, conceptuándose el 60% restante como espacio libre.

p) Espacio libre:

Es la zona de terreno de espacio abierto privado que con un mínimo del 60% de su superficie no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

q) Patio de manzana:

Es el espacio abierto definido por alineaciones oficiales interiores.

- Patio de parcela:

Es el espacio abierto a partir del plano superior del forjado que forma el techo de la última planta cubierta, situado dentro de la parcela edificable.

- Patio inglés:

Es un patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

r) Pieza habitable:

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos, etc.

s) Planta baja:

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera terreno, o por encima de la rasante.

t) Portal:

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores u otros medios de comunicación vertical si los hubiere.

u) Pasajes:

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales.

v) Sótanos y semisótanos:

Se entiende por sótano, la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de 1 metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso estando por debajo de la rasante, no lo está a más de 2 m.

Si, debido a la configuración del terreno existen locales en los que el pavimento queda en parte por debajo y en parte por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m. de fondo como máximo, contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.

w) Edificio exento:

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios públicos.

x) Usos permitidos y usos prohibidos:

Son usos permitidos los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las Normas vigentes.

Son usos prohibidos aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en los mismos.

y) Edificio exclusivo:

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

z) Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretende realizarlas. En todo caso es de aplicación lo establecido en 3.1.3.5.

6.5.3.3. Condiciones de volumen:

a.1) Altura y forma de medirla:

Se establece como directriz única la de su número de plantas.

Cuando el edificio se desarrolle entre dos calles sensiblemente paralelas (o espacios abiertos) con distinto nivel, prevalecerá la altura especificada en la documentación gráfica y referida a la calle de cota superior en un fondo máximo de:

NUCLEO HISTORICO 7.00 metros.

RESTO 13.00 metros.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1.00 metro en cualquier punto, tendrán la consideración de planta, cualquiera que sea su uso.

En todos los casos la altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano del cielo raso del último piso, situado en la primera crujía si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasa se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiendo escalar la construcción.

a.2) Altura en patios de parcela:

La altura de patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta coronación de los muros, incluido el antepecho si lo hubiere.

a.3) Altura en la edificación abierta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo, resultante del proyecto de edificación.

a.4) Altura en edificación unifamiliar:

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo, resultante del proyecto de edificación.

a.5) Casos mixtos:

Se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

a.6) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado inclinado (obligatorio en el núcleo histórico) o cubierta horizontal. Para todas las edificaciones fuera del núcleo histórico, solamente se permitirán por encima de la altura de edificación, las siguientes dependencias: Chimeneas y antepechos de fábrica (máximo 1.50 m) trasteros, torreones de escalera o ascensor o acondicionamiento de aire.

Todas las construcciones situadas por encima de la altura máxima de la edificación, excepto torreón de escaleras, ascensores y aprovechamientos de entrecubierta del núcleo histórico (que se regirán por lo establecido en 6.3.4.) estarán dentro de los planos que tengan una pendiente máxima del 40% con el plano horizontal desde el vuelo máximo permitido en las fachadas y exteriores del edificio, no pudiendo exceder la altura máxima de dichas construcciones de 3 metros sobre la altura máxima de la edificación.

En el caso de los áticos de la zona histórica, las pendientes del 40% se fijarán en la parte anterior a partir del saliente máximo del alero y de esta línea únicamente podrán sobresalir las troneras en las condiciones señaladas. La altura máxima se deducirá del croquis sobre construcciones por encima de la altura de la página siguiente.

El aprovechamiento de entrecubierta del núcleo histórico, se entiende vinculado al espacio habitable de la planta inferior.

Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida por la edificación, deberán realizarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación y especialmente en sus fachadas.

Los patios interiores de la edificación cumplirán estrictamente las condiciones de anchura mínima y luces que se establecen en las ordenanzas particulares que correspondan contando con la altura total.

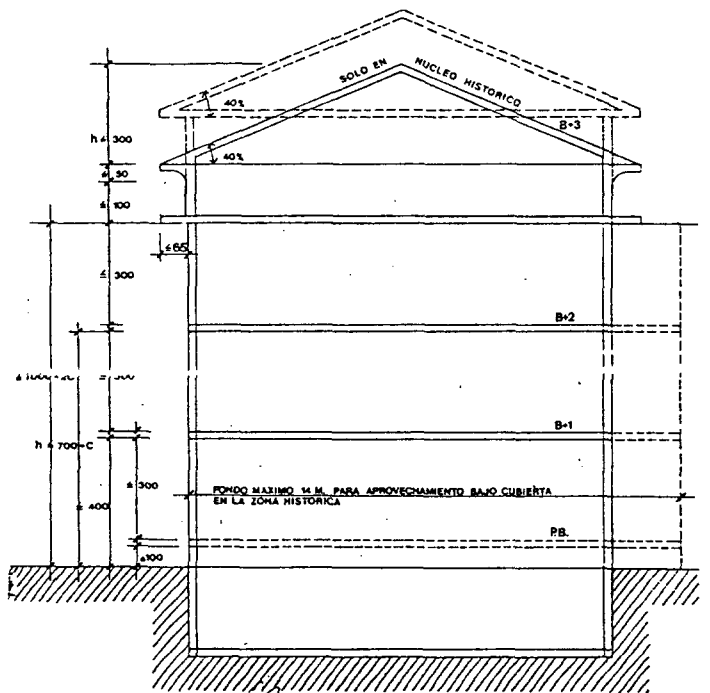
Esta normativa de alturas permitidas será aplicable a volúmenes máximos de edificación (ver croquis) y superficies bajo cubierta que resulten reglamentariamente computables.

a.7) Paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse como mínimo con revoco y encalado.

a.8) Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 m. medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.



COMISION DE URBANISMO DE LA RIOJA
 Suscritas las diligencias especificadas por la Comisión de Urbanismo de La Rioja en sesión de 7 de julio de 1987.
 Esta comisión se da por enterada en sesión de 7 de julio de 1987.
 ALTURA CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
 mediante publicación en el B.O.R. n.º 1 del 11 de julio de 1987.