

como las posibles reparcelaciones que puedan llevarse a cabo se hará cumplir lo legislado en los art. 94 al 102 de LS.

Artículo 31.— Estudios de detalle.

1. Se podrán formular estudios de detalles con la finalidad, contenido y documentación establecida en los art. 65 y 66 de RP y se tramitarán según lo estipulado en los art. 40 de LS y art. 140 de RP. En ningún caso podrá modificar las alturas establecidas en el art. 74 de LS y 99 de RP.

2. La apertura del trámite de información pública, que tendrá de duración un mes, se anunciará en el Boletín Oficial de La Rioja y en el periódico de mayor circulación local, notificando personalmente a todos los afectados.

3. Tras las modificaciones oportunas, si hubiere lugar a ellas, el Ayuntamiento podrá dar la aprobación definitiva, comunicando lo acordado a la Comisión Provincial de Urbanismo y publicándolo en el Boletín Oficial de La Rioja.

Artículo 32.— Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son los proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de las edificaciones, y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico/s distintos al autor/s del proyecto, así como lo establecido en el art. 15.3 de LS. Tramitándose según el art. 41 de LS.

2. Todos los proyectos de urbanización se someterán a lo dispuesto en el art. 15 de LS y en los art. del Capítulo XII del Reglamento de Planeamiento.

NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACION

Artículo 33.— Condición de solar.

Tendrán consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que tengan acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y la vía a la que de frente se encuentre pavimentada y con encintado de aceras.

Art. 34.— Condición de edificación.

El suelo urbano del término municipal no podrá ser edificado en tanto no tenga la consideración de solar según el artículo anterior salvo:

a) Se garantice la ejecución simultánea de la edificación y según lo especificado en el artículo 40 RP.

b) Si existe acuerdo del Ayuntamiento para realizar las obras de urbanización necesarias y éste disponga en su totalidad del presupuesto a tal fin destinado.

Artículo 35.— Altura de los edificios.

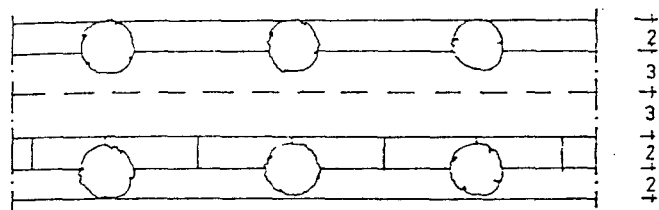
La altura máxima para todo el suelo urbano será de tres plantas (baja más dos) ó 10,5 metros, que se medirán desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado en el punto medio de la fachada. Pudiéndose aplicar la altura media de las edificaciones del tramo en el que se ubicase según lo establecido en el artículo 99.2 de RP.

Artículo 36.— Cubiertas.

Las cubiertas serán de faldones con pendientes menores al 40% y de teja curvada tradicional. Se prohíben las cubiertas planas y las acabadas en pizarra, fibrocemento o similares (excepto en pabellones) así como las tonalidades disonantes con la estética general del núcleo urbano, estimadas según la opinión de la Comisión Técnica Municipal.

Artículo 37.— Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones consolidadas en la actualidad con las dimensiones que tengan. Las alineaciones de nueva creación, tendrán una anchura mínima total de 12 m. con una sección mínima de vial rodado de 6 m.



PROPUESTA DE VIAL PARA CALLES DE NUEVA APERTURA
E 1:500

Artículo 38.— Condiciones de volumen.

1. En el casco urbano consolidado, la edificación normal será en manzana cerrada o en línea entremedianeras sin patios de manzana. La ocupación máxima de parcela será del 65% con una profundidad mínima de 16 m.

2. Se permitirá edificar a partir de los 16 m. y hasta la ocupación del 100% de la parcela, con edificación de planta baja siempre y cuando ésta no sobrepase la altura de 3,60 m. (altura máxima permitida para la planta baja).

3. Se podrá edificar al 100% de ocupación en los casos en que la anchura de manzana sea inferior a 30 m.

Artículo 39.— Condiciones de volumen específicas para el área industrial.

1. Los asentamientos de edificaciones de uso industrial sólo se

permitirán en el área de suelo urbano destinado para tal fin. Excepto las compatibles con el uso residencial.

2. La ocupación máxima permitida será del 70% de la superficie de la parcela; sin fijarse una profundidad máxima. El espacio libre será destinado a jardines o aparcamientos.

3. La altura máxima de edificación será de 11 m., asignándose una edificabilidad de 1,05 m²/m s.

PARCELAS MINIMAS

Artículo 40.— Uso residencial.

La superficie mínima de parcela edificable de uso residencial será de 80 m², permitiéndose edificar parcelas menores siempre y cuando sustituyan a edificaciones preexistentes. El frente mínimo de fachada a calle será de 5 m.

Artículo 41.— Uso industrial.

La parcela mínima de uso industrial será de 300 m² con un frente mínimo de fachada a calle de 10 m.

Artículo 42.— Altura de las plantas.

	Baja	Pisos	Sótano	Edif. ind.
Máxima	3,60	3,00	—	11
Mínima	3,00	2,50	2,20	5

Se permitirá en vestíbulo, pasillos, y cuartos de aseo una altura inferior a la mínima, hasta alcanzar la cota de 2,20 m. medida a partir de suelo del piso.

Artículo 43.— Viviendas en planta baja.

En caso de ubicarse una vivienda en planta baja ésta tendrá su cota de piso o suelo a 30 cm. superior a la del nivel de calle.

Artículo 44.— Patios.

1. Las superficies destinadas a patios, en edificios de nueva planta cuyo uso sea de vivienda, tendrá una superficie mínima de 9 m², tal que pueda inscribirse un círculo con diámetro igual a un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre.

2. No se permitirá la reducción de la dimensión mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

3. Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiendo ser mancomunados, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, inscribiéndose en el registro de la propiedad con respecto a ambas fincas y se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la obtención de licencia.

Artículo 45.— Entrante, salientes y vuelos.

1. Todo elemento decorativo, saliente o rótulo deberá situarse a alturas superiores a 2,60 metros y tendrán vuelos inferiores a un metro.

2. Los elementos constructivos y ornamentales de fachada podrán sobresalir 1/10 del ancho de la acera sin exceder los diez centímetros (por debajo de 2,60 metros).

3. Las puertas de planta baja abrirán siempre hacia el interior, y en caso de ser obligada su apertura hacia el exterior por normas de rango superior, estas puertas deberán quedar remetidas en fachada.

4. Sólo podrán admitirse cuerpos volados en balcones de cerrajería y miradores acristalados con un vuelo máximo de 80 centímetros.

5. Los aleros podrán volar 1/10 de la anchura de la anchura de la calle con un máximo de 80 centímetros.

6. No se permitirán retranqueos respecto a la alineación de calle, debiendo quedar todas las fachadas de los edificios de una misma calle en la misma alineación.

Artículo 46.— Condiciones higiénicas y de habitabilidad.

Queda totalmente prohibida la ubicación de viviendas en plantas sótano o semisótano.

Artículo 47.— Composición y superficie mínima de las viviendas.

1. La vivienda mínima constará de salón-comedor, cocina y baño completo, con acceso independiente a cada una de las habitaciones.

2. La superficie mínima de los dormitorios es de seis metros cuadrados para los de una cama y de diez metros cuadrados para los de dos camas.

3. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,2 metros cuadrados.

4. Los retretes dispondrán de una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados.

5. El salón-comedor de 14 metros cuadrados y la cocina de 7 metros cuadrados. En caso de estar unidos, la superficie mínima será veinte metros cuadrados.

Artículo 48.— Iluminación y ventilación.

1. Será obligatoria la ventilación de cocinas mediante un conductor interior, a pesar de la ventilación natural de la que pueda disponer.

2. Los huecos de iluminación tendrán una superficie mínima de 1/8 de la del local, destinando a ventilación al menos un tercio de la iluminación.

3. Todas las viviendas serán exteriores.

Artículo 49.— Higiénico-sanitarias.

1. Toda vivienda dispondrá de energía eléctrica para el alumbrado y usos domésticos, agua fría y posibilidad de obtener agua caliente.

2. Dispondrá de cuarto de baño completo, considerando mínimo retrete, lavabo y ducha.

3. Dispondrá de sifones hidráulicos en los aparatos sanitarios, así como la conexión de que asegure su evacuación por la red general de saneamiento.