

Rasante

La constituye el nivel del acerado en la alineación, representada por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal. (Suelo urbano).

Para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en las N.U.R. **Densidad**

Es la relación entre el número de viviendas de una zona o sector respecto de su superficie, expresada en Ha.

Edificabilidad

Es la relación entre la superficie de techo máximo edificable respecto de la superficie total de una parcela, expresadas, ambas, en metros cuadrados. Igualmente, puede establecerse mediante parámetro que relacione el volumen máximo edificable respecto de la superficie de parcela.

La edificación bajo rasante o que no supere un metro sobre rasante no computará como edificabilidad.

Las superficies construidas y las superficies útiles se computarán de conformidad con lo dispuesto en el R.D. 3148/ 1978 de 10 de noviembre y Decreto 2114/1968 de 24 de julio.

Ocupación

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos.

Altura de la edificación

Es la distancia desde la rasante a la cornisa de un edificio, medida siempre en el centro de cada fachada.

Fondo edificable

Es la máxima distancia susceptible de edificación, desde la alineación marcada por el planeamiento.

Retranqueo

Es la distancia mínima a la que debe quedar cualquier punto de la edificación, desde los límites de la parcela.

Resto de parcela

Es la superficie de parcela no susceptible de ocupación por la edificación principal y destinada, en su caso, a usos complementarios.

Sótano

Se entiende por tal aquel volumen edificado, en su totalidad, bajo rasante.

Semisótano

Se entiende por tal aquel volumen que, construido en parte bajo rasante, no supera en su techo la altura de un metro respecto de la rasante.

Artículo XI — Altura de la edificación

Las alturas máxima y mínima de cualquier edificación serán las determinadas para cada correspondiente.

Artículo XII — Altura de plantas

Las alturas máximas y mínimas, en medida libre, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

Nombre de la planta	Máxima	Mínima
Sótano y Semisótano	3,00 m	2,20 m
Planta Baja	4,50 m	2,50 m
Plantas alzadas	3,00 m	2,40 m

En el caso de existir Semisótano, la altura máxima desde la rasante al techo de P. Baja, no será superior a 4,50 m.

La altura libre mínima en pasillos, cuartos de aseo y cocinas de edificaciones destinadas a vivienda podrá ser de 2,20 m.

Artículo XIII — Medición de alturas

* A efectos de cómputo de plantas, se incluyen, en todo caso, la P. Baja y alzadas, y semisótanos que sobresalgan más de un metro respecto de la rasante.

* La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno, hasta el plano superior del último forjado. Se medirá siempre en el centro de la fachada.

* En calles y terrenos en pendiente, se estará a lo dispuesto en el Art. 24 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR).

Artículo XIV — Construcciones por encima de la altura máxima

Sólo podrá construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio y conductos de ventilación o chimeneas.

El paño de fachada, y con carácter meramente compositivo o protector, se podrá elevar 1,20 m. sobre la altura de cornisa. En ningún caso, ello podrá suponer un mayor volumen en el espacio de bajo-cubierta.

Artículo XV — Escaleras

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NLE-CPI 91 de "Condiciones de Protección Contra Incendios en Edificios."

Artículo XVI — Cubiertas

Podrán construirse, con carácter general, cubiertas planas o inclinadas; excepto en las zonas que, expresamente, sean reguladas en la ficha correspondiente.

La pendiente máxima admisible será, en cualquier caso, del 100%; debiéndose cumplir, asimismo, la altura máxima de cumbrera.

Artículo XVII — Condiciones higiénico-sanitarias

Se estará a lo dispuesto en el Art. 52 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Artículo XVIII — Condiciones de accesibilidad

Se estará a lo dispuesto en el D. de la C.A. de La Rioja 38/1988, sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo XIX — Condiciones estéticas

* La composición de los edificios será libre.

* Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, que el tratamiento será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser igual en todas las fachadas incluidas medianeras.

Se considera "paramento exterior" todo aquel que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.

* Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo XX — Edificaciones protegidas

En los planos de ordenación, se señalan edificaciones que, por su valor intrínseco o por encontrarse en zonas de especial valor patrimonial, estarán sometidas a una especial protección y a una regulación de actuaciones que, en ellas, se puedan realizar.

Ello así, cualquier obra de carácter mayor o menor que se pretenda realizar, deberá tramitarse ante la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico, cuyo dictamen será vinculante.

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

Artículo XXI — Suelo Urbano - Definición

Constituye el suelo urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el Art. 78 del TR de la Ley del Suelo, o aquél que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.

En los terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución el derecho al aprovechamiento urbanístico ha sido adquirido con la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El plazo para la solicitud de licencia de edificación (Art. 18 Ley 8/90) será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Unidades de Actuación los plazos se indican en el apartado correspondiente.

Artículo XXII — Usos del suelo

El uso característico del suelo urbano es el residencial, siendo de aplicación lo dispuesto en la normativa general de estas normas y lo especificado para cada zona de ordenación en la ficha correspondiente.

Artículo XXIII — Parcela mínima edificable

Para ser edificable una parcela en suelo urbano, deberá reunir las siguientes condiciones.

- a) Cumplir la condición de solar, según lo dispuesto en el Art. 130 de las NUR.
- b) Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 m.
- c) La anterior distancia, se deberá cumplir, como mínimo, en los ocho primeros metros del fondo edificable.
- d) Superficie mínima: 60 m²

Quedan exceptuadas de las condiciones b), c) y d) las parcelas entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación o en estado ruinoso.

"Se cumplirán, asimismo, los requisitos de parcela previstos en las fichas para cada zona de ordenación. (Excepción)."

Para el otorgamiento de Licencia Urbanística deberá acreditarse, asimismo, el cumplimiento del artículo XXXII de las Ordenanzas.

Artículo XXIV — Condiciones de edificación

Sin perjuicio de lo previsto en los Art. siguientes, serán de aplicación las Disposiciones Generales de la presente normativa y las especificaciones de cada zona.

Artículo XXV — Vuelos

Podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, tan sólo a partir de la planta primera. Su regulación es como sigue:

a) No se permitirán vuelos en calles menores de 6 m. de anchura. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,30 m.

b) Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán el décimo de la anchura de la calle, y su dimensión máxima no superará un metro de longitud. Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Para miradores, regirá la misma normativa que en el caso de vuelos abiertos, pero su longitud nunca será superior a los dos tercios de la longitud de la fachada.

c) Todo cuerpo volado, quedará separado de las medianeras una longitud igual a su vuelo.

d) El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 30 cm el vuelo máximo autorizado.

Artículo XXVI — Patios

En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por la altura (H) y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En los patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H, y la superficie del patio habrá de ser igual, o superior, que H²/8. Se fija un mínimo de luces rectas y diámetro de 3 m. lineales, y de 12 m² para la superficie, salvo en caso de viviendas