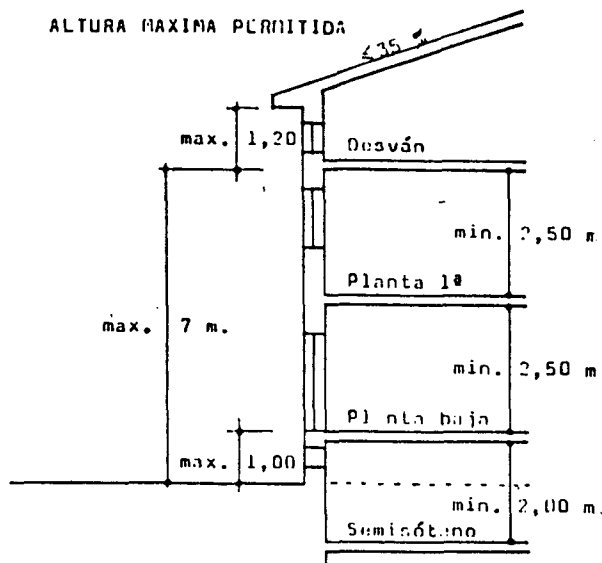


autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

D.— A efectos de la determinación de la altura a que se hace referencia 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 productos del número de plantas de cada edificio, por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte, se despreciará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

E.— Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificada al menos en la mitad de su longitud, la altura máxima de las edificaciones en calles de menos de 7 metros de anchura, no podrá ser superior a 7 metros, con un máximo de dos plantas y desván, en ningún caso.

F.— En el proyecto de edificación correspondiente, se deberá justificar con el material gráfico adecuado la viabilidad legal de opción elegida, en cuanto a alturas y número de plantas. No serán contabilizados como plantas los semisótanos ni los desvanes, esto es, los semisótanos que sobresalgan menos de un metro de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, ni los desvanes como uso de entrecubiertas, con una inclinación igual o menor del 35% de pendiente de tejado. Al objeto de adaptarse a la construcción tradicional se permitirán sacar huecos de luz y ventilación en los desvanes siempre que el alero del edificio no supere los 1,20 m de la cara inferior del último forjado, sin contabilizar como planta ni volumen.



Cuando se trate de instalaciones agrícolas, se permitirá un máximo de 5'00 metros, sin límite de ocupación de parcela. En este casos se procurará en lo posible simular la edificación en altura. En caso de situarse una vivienda en la parte superior de tales almacenes, no se podrá superar en ningún caso la altura máxima de 8,20 metros.

5.— Sótanos y semisótanos

- A.— Estarán perfectamente impermeabilizados.
- B.— No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- C.— La altura libre no podrá ser inferior a dos metros

6.— Entreplantas

A.— En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar mas del 50% de la superficie total de cada local. Su distancia a la línea de fachada será al menos de 2 m.

B.— La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,10 metros.

C.— En el caso de que un local con entreplanta se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

7.— Entrantes, salientes y vuelos

A.— No se admiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones de cerrajería y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,40 metros para calles de hasta 6 m.; 0,60 para calles entre 6 y 10 metros y 0,80 para calles de más de 10 metros de anchura.

B.— Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,50 metros, medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder su vuelo máximo de 1,00 metros.

C.— Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.

D.— Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta sea obligatorio abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la Fachada.

E.— Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.

Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.

8.— Patios inferiores o de parcela.

A.— Las superficies destinadas a patios, en edificios de nueva planta cuyo uso sea vivienda, serán tales que pueda inscribirse un círculo con un diámetro igual a 1/3 de la altura del paramento mas alto que lo encuadre, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9 m2.

B.— No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

C.— Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

D.— Se prohíben patios a fachada.

9.— Condiciones de los locales: luz y ventilación

A.— Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los 8 metros y la superficie de embocadura sean superior 6 m2.

10.— Cubiertas

No se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 35%.

11.— Cerramientos

No se admitirán cubiertas con pendientes.

A.— Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

B.— Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, la colocación de los bordillos y pavimentación.

C.— Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá existir el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

D.— Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

E.— Las cercas en zonas verdes, cumplirán con las normas anteriores pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanos a partir de un metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

F.— Los cerramientos de fincas en Suelo no Urbanizable que comprendan edificaciones al amparo de los artículos correspondientes, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesario, si así lo estima el Ayuntamiento, el informe favorable previo de los Servicios Técnicos de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de la Rioja.

12.— Cierres provisionales en locales comerciales.

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento estético y sea tupido, de forma que no permita arrojar objetos al interior, siendo el nivel estético y constructivo mínimo 1/2 pie de ladrillo hueco doble blanqueado, permitiéndose que a partir de 2,5 metros su aparejo sea alternado, conocido como "nido de abeja".

13.— Instalaciones

A.— Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósito de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

B.— Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m3 de local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta