

condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el parámetro de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan preverse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

C.— En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

D.— Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros de la rasante.

E.— Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.

#### 14.— Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

A.— Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio y cuarto de aseo con lavabo, retrete y ducha.

B.— En edificación de manzana cerrada, no se permitirán viviendas con todas las habitaciones al patio de manzana. A estos efectos, al menos, la sala de estar, tendrá un paramento de 3 metros con fachada a la calle.

C.— No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

D.— En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, estos locales deberán aislarse de aquella, teniendo además entradas independientes.

E.— La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros, si su longitud no sobrepasa los tres metros en cuyo caso el ancho mínimo será de 0,90 metros. En cualquier caso, en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda la anchura será de 1,20 metros como mínimo.

F.— Cada vivienda dispondrá de un tendedero de ropa independiente, que podrá situarse en el interior de la misma o en las galerías o terrazas. En todo caso, no será visible desde el exterior del edificio la ropa, pudiéndose emplear celosías u otros medios, sin que ello suponga alteración de las condiciones de estética.

#### 4.3. CONDICIONES DE USO

El uso dominante será el de vivienda colectiva considerándose usos tolerados o compatibles los destinados a vivienda unifamiliar, alojamientos públicos, (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicios del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas y privadas, y servicios públicos (enseñanza, sanidad, religiosos, culturales, de espectáculos, etc.) La instalación de cualquier actividad industrial, deberá atenerse a lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se admite el uso de almacén agrícola con las peculiaridades señaladas en el punto 4.2.—4.

Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos, semisótanos y desvanes.

Los establecimientos ganaderos quedarán prohibidos en el Suelo Urbano. Fuera de él, se regirán por las vigentes Normas sobre Ubicación de establecimientos ganaderos, dictadas por la comisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales. Y cualesquiera otras que pudieran estar vigentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Proyecto.

Las actuales instalaciones ganaderas, por su importancia relativa en la estructura económica de Ochánduri, se consolidan en sus condiciones actuales, si bien deberá adoptar las medidas correctoras necesarias en orden a la evitación de molestias al vecindario.

#### 4.4. CONDICIONES DE ESTETICA

1.— Las condiciones arquitectónicas de los edificios que se realicen deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición que será libre, pero adaptada a lo establecido en los puntos siguientes:

2.— Materiales: Se prohíbe todo tipo de aplacados (excepto de piedra, siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales), como prefabricados, plaquetas de ladrillo, materiales vitreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admiten, en plantas elevadas, el ladrillo a caravista únicamente con colores, formatos y aparejos tradicionales, quedando prohibido cualquier otro color, así como el ladrillo satinado en cualquier color.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonancias con el entorno.

Quedan prohibidos los muros cortinas, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizando el modelo de los miradores tradicionales.

No se permitirá que la cerrajería y carpintería se pinten en colores diversos; Para aquella solo se admitirá el hierro en su color, en negro.

Para la carpintería solo se admitirá la madera barnizada o pintada en color marrón u ocre, y el aluminio en colores cobrizos. En algún caso podrá admitirse el P.V.C. de color blanco.

El hierro puede utilizarse en elementos estructurales haciendo el papel que antes hacían los entramados vistos. En esta caso se acabarán con pintura de color marrón.

El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas,

dinteles, etc., siempre que pueda ser tratado con martillina o con trinchante.

3.— Cubiertas: Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva tradicional, cerámica roja. Se prohíben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en uralita. Los torreoncillos que inevitablemente salgan sobre la cubierta por razón de ascensores u otras instalaciones se tratarán como pequeñas torres con coronación de cubierta a dos o cuatro aguas y con remates de cerrajería, cruces, veletas, etc.

4.— Huecos: Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales, o en desvanes, formando la coronación de la fachada. Se prohíbe terminantemente el aluminio en su color, autorizándose únicamente el aluminio anodizado de colores cobrizos.

5.— Medianerías: Las medianerías que queden visibles desde la vía pública, aunque sea provisionalmente, deberán tratarse con idénticos materiales que en la fachada al objeto de obtener el nivel estético mas alto posible.

#### 5.— SUELO NO URBANIZABLE

Todas las actuaciones en este tipo de suelo, estarán sujetas a lo establecido en el Artículo 86 de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido Real Decreto 1346/1976 de nueve de Abril y concordantes de sus Reglamentos, y en particular a las Determinaciones del Plan Especial de Protección Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Ochánduri, Marzo 1988.— Los Arquitectos.

#### Aprobación definitiva de la Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ribafrecha

III.A.239

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, en sesión celebrada el día 12 de Febrero de 1993, acordó aprobar definitivamente la Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ribafrecha.

Lo que se hace público para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana con la advertencia de que contra este acuerdo cabe interponer recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente igualmente hábil, al de la presente publicación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local en este mismo anuncio y mediante Anexo, se procede a publicar la normativa urbanística aprobada.

Logroño, 23 de Febrero de 1993.— El Director General de Urbanismo y Vivienda. Presidente de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, Alejandro Fernández de la Pradilla Ochoa.

#### ANEXO

Se modifica la ficha de ordenación de la zona 0, en los términos siguientes:

Ordenación modificada	Tipología	Edificación en manzana cerrada
	Tamaño mínimo de parcela (M2)	
	Retranqueos a fachada (M):	No se admiten
	Fondo edificable (M):	12
	Fondo edificable planta baja (M):	Segun plano
	Ocupación máxima (%):	—
	Edificabilidad (M2/M2):	—
	Número mínimo de plantas:	2 (baja + 1)

Esta modificación conlleva un incremento 870 m2 de superficie ocupable y de 6.390 m2. de superficie construible, incrementos que no son imputables, o al menos no en su totalidad, a la propia modificación, por cuanto solventan un error material de las normas.

#### Artículo 44.5.— Edificios en esquina.

En edificios en esquina, con diferente número de plantas o altura máxima en ambas calles, se podrá mantener el número de plantas y la altura máxima de la calle más favorable, en una longitud coincidente con el fondo de la edificación en dicha calle, hasta un máximo de 12 m.

En edificios en esquina, con un fuerte desnivel entre las calles confluentes, el número de plantas y la altura máxima se contabilizarán desde la calle que se encuentre a mayor cota, escalonándose la edificación, en ambas calles, en una longitud coincidente con el fondo de la edificación en dicha calle, hasta un máximo de 12 m. El escalonamiento se producirá desde la charnela, en los tramos necesarios para que la diferencia de altura entre los extremos del solar sea inferior a 3 m., con frentes de fachada no inferiores a cuatro metros.

Edificios a tres calles: regirá la altura máxima de la calle intermedia.

#### MEDICION DE ALTURAS EN EDIFICIOS EN ESQUINA

Caso A: Fondo menor o igual a 12 m.