

E.7. Naves para el cultivo de champiñón y similares.

E.8. Viviendas directamente vinculadas a los usos agrarios.

E.9. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

E.10 Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones.

F) Otros usos: Se incluyen en este concepto las siguientes categorías:

F.1. Actividades relacionadas con las infraestructuras.

F.2. Actividades lúdicas y culturales en suelo no urbanizable.

F.3. Actividades relacionadas con la defensa del medio natural.

F.4. Actividades extractivas.

F.5. Vertederos.

F.6. Actividades de utilidad pública.

ARTICULO X — Parámetros. Definición

Parcela

Es la unidad de suelo susceptible de ser edificado.

Alineación

Es la línea marcada por el planeamiento determinando la separación de las parcelas de los espacios libres, de dominio público o privado.

Rasante

La constituye el nivel del acerado, o calzada en su defecto, en la alineación, representada por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal.

En suelo no urbanizable la rasante la marcará el perfil natural del terreno.

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. Tampoco computarán como edificabilidad las solanas (Art. XXVIII) ni los bajocubiertas dedicados a trasteros o instalaciones técnicas del edificio.

La edificabilidad se medirá de conformidad con lo dispuesto en el 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 al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio.

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.

ARTICULO XI — Altura de la edificación

Las alturas máxima y mínima de cualquier edificación serán las determinadas para cada caso en la ficha correspondiente y según lo especificado en el Artículo XIII de estas Normas.

ARTICULO XII — Altura de plantas

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

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

La altura máxima de planta baja será de 3,50 m. en el área de ordenación o zonificación "A", señalada en el plano nº 8 y en la zona Norte de las Calles Parramera y Turriente, hasta la confluencia con la Calle Solano, del plano nº 9.

En el caso de existir semisótano, la altura máxima desde la rasante al techo de p. baja, no será superior a 4,50 m. ó 3,50 m. según el caso.

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

ARTICULO 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 horizontal de arranque de la cubierta, tomándose ésta en el punto medio de la fachada.

* En calles en pendiente se escalonará la edificación dividiendo su longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a ocho metros, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo.

* En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja hasta tres metros por encima de la altura máxima en la alineación de la vía más alta.

Sobre la envolvente así definida solo podrán sobresalir los elementos especificados en el Artículo XIV de estas Normas.

* Con carácter general, la altura máxima permitida será el resultado de la aplicación del siguiente cuadro.

— Edificación con fachada a una sola calle o vía pública:

La altura máxima según lo expresado anteriormente será de 10,50 m en PB + 2 alzadas + bajocubierta.

— Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas:

a) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es menor o igual que 4 m, la altura máxima de la edificación será de 10,50 m en ambas calles.

b) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es superior a 4 m e inferior o igual a 7 m., la altura máxima de la edificación será de 10,50 m. en la calle de rasante inferior y de 7,50 m. en la calle de rasante superior.

c) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es superior a 7 m e inferior o igual a 10 m., la altura máxima de la edificación será de 13,50 m. en la calle de rasante inferior y de 4,50 m. en la calle de rasante superior.

d) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es superior a 10 m, la altura máxima de la edificación será de 13,50 m en la calle de rasante inferior y 0 m en la calle de rasante superior.

(Los desniveles se medirán en la línea media del solar).

— Edificación con fachada a dos vías públicas que forma esquina respecto a ellas:

Se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, siendo ésta la de rasante inferior.

— Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forma dos o más esquinas respecto a ellas:

Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso según lo expuesto en los casos anteriores.

ARTICULO 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.

ARTICULO XV — Escaleras

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

ARTICULO 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, con carácter general, del 100% salvo zonas que sean objeto de ordenanzas específicas.

Se deberá cumplir, asimismo, la altura máxima de cumbre.

ARTICULO XVII — Condiciones higiénico-sanitarias

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

ARTICULO 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.

ARTICULO XIX — Condiciones estéticas

* La composición de los edificios será libre.

* Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas incluidas medianeras. Se considera paramento exterior todo aquél que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.

* Se prohíben las cubiertas de fibrocemento y los ladrillos vitrificadas o manchados artificialmente.

ARTICULO XX — Edificaciones protegidas

En los planos de ordenación, se señalan edificaciones que, por su valor intrínseco, estarán sometidas a una especial protección y a una regulación de las 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

ARTICULO 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. 10 del T.R. de la Ley del Suelo, o aquél que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.