

La pendiente máxima admisible será, con carácter general, del 100º, salvo zonas que sean objeto de ordenanzas específicas.

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

**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 3º. 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 vitrificados 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.

En los terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución o Unidades de Actuación, el derecho al aprovechamiento urbanístico ha sido adquirido con la aprobación definitiva de las NN.SS. El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento. (Art. 31 del T.R. de la Ley del Suelo de 1992).

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

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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 N.U.R.

Cuando se solicite licencia de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes, que se refieran a fincas que no tengan la condición de solar según el Art. 11 de la Ley del Suelo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Art. 40 del Reglamento de Gestión en lo relativo a garantía de ejecución simultánea de la urbanización durante el plazo de construcción del edificio.

Deberá presentarse junto con la solicitud de licencia, justificante de haber depositado la fianza correspondiente a las obras de urbanización que en ningún caso será inferior al 150% del importe estimado de las mismas. Mientras la fianza no sea depositada y acreditada, en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada, siendo de aplicación lo dispuesto en los Art. 33, 34 y 36 del T.R. de la Ley del Suelo y más concretamente el Art. 35, por cuanto los plazos no se interrumpirán.

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 m.

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.

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

**ARTICULO 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.

**ARTICULO XXV — Vuelos**

Con carácter general, 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 7 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 decimo 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 cuerpos cerrados o 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 y como mínimo 0,60 m.

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

e) Los vuelos a patios abiertos o cerrados deberán respetar las dimensiones exigidas en el Artículo XXVI.

**ARTICULO 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 H<sup>2</sup>/8. Se fija un mínimo de luces rectas y diámetro de 3 m. lineales, y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie, salvo en caso de viviendas unifamiliares, de una planta, en las que los mínimos se reducen a 2 m. lineales para luces rectas y diámetro, y a 8 m<sup>2</sup> para la superficie.

b) En los patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que H<sup>2</sup>/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas diámetro y superficie que en el punto anterior.

c) En los patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que H<sup>2</sup>/20. Se fija un mínimo de 3 m. lineales para luces rectas y diámetro, y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie.

**ARTICULO XXVII — Patios abiertos a fachada**

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada excepto en el área de ordenación A (manzana densa), en las parcelas recayentes a dos o más calles cuyo desnivel entre rasantes sea superior a 5 m. (ver Art. XIII), en cuyo caso se permiten estos patios abiertos hacia la vía pública de rasante superior y con las siguientes limitaciones:

— La anchura mínima a fachada será de 3 m

— La anchura máxima a fachada será de 1/2 de su longitud.

— La profundidad máxima será de una vez y media la anchura elegida para cada caso según los baremos anteriores.

**ARTICULO XXVIII — Solanas**

Se considera solana todo espacio exterior cubierto y cerrado por ambos lados.

La profundidad de la solana, medida entre línea de cierres laterales, será como máximo la misma que su altura en esos laterales.

La abertura mínima de solana por habitación será de 2 m. y la profundidad máxima, en cualquier caso, será de 3 m.

**ARTICULO XXIX — Retranqueos**

Como norma general, se permiten retranqueos, tanto en planta baja como alzadas, excepto donde se fije su prohibición expresa en las fichas de ordenación.

**ARTICULO XXX — Tendederos**

Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

**ARTICULO XXXI — Reordenación de Volumen**

En los casos en que, expresamente, se autorice en las fichas de ordenación, se podrá reordenar el volumen de edificación previsto, de manera que, desde una perspectiva más próxima y detallada, se obtenga una mayor adecuación de las construcciones a su entorno.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se reordenarán zonas completas.

b) No disminuirán los espacios libres, que deberán mantener su cohesión y unidad.

c) No se aumentará el volumen total.

d) Se podrá edificar hasta una planta más de lo previsto en los planos de ordenación.

La tramitación será la especificada en la legislación para los Estudios de Detalle.

**ARTICULO XXXII — Unidades de Actuación o Ejecución**

Se determinan en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias con templadas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte, o de oficio el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Actuación o Ejecución.

En cumplimiento de lo dispuesto en el T.R. de la Ley del Suelo, en las Unidades de Ejecución que se señalen en las presentes NN.SS., el Ayuntamiento será el beneficiario del 15% del Aprovechamiento Real de la Unidad.

**ARTICULO XXXIII — Condiciones generales de urbanización**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales.