

especificado en el Art. 11 de estas Normas.

En el suelo urbano calificado industrial y en Cuzcurritilla y las Cuevas (Bodegas) se regulará por los Arts. 43 y 44 de este Documento.

#### ARTICULO 10 - Altura de plantas.

Las alturas máximas y mínimas libres, 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 4,00 m. 2,70 m.

Plantas alzadas 3,00 m. 2,50 m.

En viviendas desarrolladas en más de una planta o estancias cubiertas con forjados inclinados, se admiten vacíos o espacios de alturas superiores o inferiores a las definidas.

En el caso de existir semisótano, la altura máxima desde la rasante media al techo de planta baja, no será superior a 4,00 m.

La altura libre mínima en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, podrá ser de 2,20 m. y en cocinas podrá ser de 2,40 m.

La altura libre mínima estricta en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los paramentos superior e inferior, será de 2,10 m. hasta un máximo del 10% de la superficie útil del local.

En edificios calificados como volumen existente se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas de aplicación, específicas de cada uso.

#### ARTICULO 11 - Medición de alturas.

A efectos de cómputo de plantas, se incluyen, en todo caso, la planta 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, al plano horizontal de arranque de la cubierta del edificio, considerando dicho plano horizontal en el extremo exterior de la cara inferior del material de cobertura y la rasante, en el punto medio de la fachada.

En las calles con pendiente superior al 10% la edificación se escalonará, dividiendo su longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a doce 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.

En las edificaciones que se construyan en solares en esquina recayentes a dos calles de diferente rasante, la altura se medirá respecto a la calle de rasante inferior.

En las edificaciones construidas en solares recayentes a tres calles de diferentes rasantes, la altura se medirá según lo dispuesto para los recayentes a las dos calles extremas, no considerando las de la calle intermedia.

Sobre la envolvente así definida solo podrán sobresalir los elementos especificados en el Art. 12 de estas Normas.

En los casos a los que afectan los Arts. 43 y 44 de este Documento estas limitaciones serán corregidas por lo dispuesto en dicho artículo.

#### ARTICULO 12 - Construcciones por encima de la altura máxima.

12.01. Sólo podrá construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio, conductos de ventilación o chimeneas, remates de escaleras y ascensores. Estos últimos estarán sujetos a las condiciones generales del Art 14 sobre cubiertas, excepto en los siguientes aspectos:

— El cumbretero de su cubierta podrá sobrepasar 1 m. el cumbretero de la cubierta principal del edificio.

— La iluminación y ventilación de las escaleras y cuartos de maquinaria de ascensor se realizará en planos verticales del volumen sobresaliente de la cubierta.

12.02. El espacio bajo cubierta solo podrá utilizarse para trasteros o instalaciones del edificio, excepto en soluciones en las que dicho espacio quede vinculado espacialmente y de forma unitaria con la última planta del edificio quedando iluminado y ventilado a través de ésta. Esto último se garantizará mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones:

— El forjado se retranqueará de la fachada a calle, espacio exterior o patio de manzana un mínimo de 3 m. en el 50% de la longitud de la fachada de cada estancia habitable a la que se vincula y como mínimo 5 m.. La superficie mínima del hueco resultante será de 15 m<sup>2</sup>, sin poder incluir en esta superficie el hueco de comunicación vertical de ambas plantas.

— La superficie útil máxima del espacio superior vinculado a una sola estancia habitable inferior será el 100% de la superficie útil de esa estancia, y la total por unidad de uso (vivienda, despacho, oficina, etc.) no superará el 50% del total útil de la misma.

— Se prohíbe la partición de estos espacios bajocubierta vinculados a la última planta del edificio, mediante cualquier sistema permanente o provisional.

12.03. Se permite el uso de solanas, en los hastiales de los edificios en los que éstos se permitan y en los patios interiores no mancomunados cuando la solución de la cubierta del edificio las admita, cumpliendo todas las condiciones de estas Ordenanzas. Estas solanas estarán siempre vinculadas a la propiedad del espacio inferior.

12.04. No se admite abrir ningún tipo de hueco en el plano de la cubierta, ni de reglamento, excepto el de acceso a cubierta para conservación, que

se realizará desde elementos comunes del inmueble o desde pieza no habitable.

#### ARTICULO 13 - Escaleras.

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

Además de lo dispuesto en dicha Norma, las escaleras, excepto las situadas en el interior de viviendas (viviendas unifamiliares, o apartamentos desarrollados en más de una planta), cumplirán las siguientes condiciones:

— La anchura mínima libre entre los paramentos verticales de cierre de un tramo de escalera será de 1,20 m. y cualquier elemento que sobresalga de ellos no podrá reducirla de forma que la anchura mínima libre estricta sea inferior a 1,10 m.

— La anchura mínima libre entre los paramentos verticales de cierre de escaleras de dos o más tramos será de 2,20 m.

— La anchura mínima libre estricta de peldaño será de 1,00 m.

— Las mesetas con puerta de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

— La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será de 25 cm.

— La altura mínima de pasamanos de escalera será de 95 cm., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

— La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, será aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión máxima de 12 cm.

— Las escaleras tendrán necesariamente, iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas alzadas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup>., pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm<sup>2</sup>.

— Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de linternas en cubierta que tengan una superficie acristalada que sea como mínimo, 1/2 de la superficie de la caja de escalera. En este caso un hueco en el que sea inscribible un círculo de 1,10 m. quedará libre en toda su altura. La altura máxima entre el suelo de la planta más baja a la que sirve y la parte superior del hueco de iluminación de la linterna será de 10 m.

#### ARTICULO 14 - Cubiertas.

Podrán construirse, con carácter general, cubiertas inclinadas. Los planos de las cubiertas serán continuos, con la misma pendiente en todos ellos, sin más interrupciones que las producidas por los remates de escaleras y ascensores señalados en el Art. 12.

Quedan prohibidas las cubiertas planas excepto en los siguientes casos:

— Viviendas unifamiliares aisladas.

— Plantas bajas que sobresalgan de la edificación principal.

— Cubrición de patios de parcela o manzana en planta baja.

— Formación de retranqueos de áticos en viviendas colectivas.

— Cubrición de cuerpos volados.

— Sótanos que sobrepasen la ocupación de la planta baja.

La pendiente máxima admisible será del 40% salvo zonas que sean objeto de ordenanzas específicas. Se deberá cumplir, asimismo, la altura máxima de cumbretera, que se medirá a partir de la altura máxima del edificio, y será:

— Con fondo edificable hasta 11,00 m., altura de cumbretera inferior a 2,60 m.

— Con fondo edificable superior a 11,00 m., altura de cumbretera inferior a 4,00 m.

No se permiten petos sobre elementos o cuerpos volados.

Habrà arranque de cubierta en todas las fachadas, pudiendo utilizarse otras soluciones en las de patios interiores, los hastiales de naves industriales o los edificios de viviendas unifamiliares, remates de ascensores y escaleras y edificios singulares.

El alero, en caso de utilizarse, recorrerá sin cambios dimensionales ni formales todo el perímetro del edificio, a excepción de los hastiales mencionados anteriormente, en los que podrá reducirse.

El alero ha de ser continuo, sin cambios de directriz, que podrá ser horizontal o inclinada. El vuelo del alero será de 25 cm. más que el vuelo utilizado en cuerpos cerrados si estos existen en la última planta del edificio o 1,00 m. como máximo en caso contrario. El canto máximo en el extremo exterior del alero será de 15 cm., pudiendo ser mayor en el extremo interior.

#### ARTICULO 15 - Condiciones de protección contra incendios.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-91 sobre protección contra incendios en los edificios.

#### ARTICULO 16 - Condiciones térmicas.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### ARTICULO 17 - Condiciones acústicas.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-79 sobre condiciones acústicas en los edificios.

El nivel de presión sonora transmitido máximo entre distintos usos o actividades se establece en 35 dB(A) durante el día y en 30 dB(A) entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente.

#### ARTICULO 18 - Condiciones higiénico-sanitarias.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 52 de las NUR.

#### ARTICULO 19 - Condiciones de accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto de la Comunidad Autónoma de La Rioja 38/1988, sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En edificios residenciales genéricos, de nueva construcción, el portal tendrá una anchura mínima de 2,00 y el acceso será mediante puertas con una anchura mínima de 1,60 m.

#### ARTICULO 20 - Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P...

En todas las actividades previstas en el Reglamento de actividades M.I.N.P., se estará a lo dispuesto en dicho Reglamento.