

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 5 décimas.

Si la fracción decimal fuese superior a 5 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 7,50 metros, con un máximo de 2 plantas.

F.— En los solares situados en esquina con calles de fuerte pendiente, se podrá extender la altura obtenida en la calle con rasante inferior, sobre la calle con rasante superior, en una longitud igual al fondo edificable.

4.2.5.— 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 2 m.

4.2.6.— Entreplantas.

A.— En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 % de la superficie total de cada local. Su distancia a la línea de fachada será al menos de 2,00 metros.

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.

4.2.7.— 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 6,00 metros de anchura, 0,60 metros para calles comprendidas entre 6,00 y 10,00 metros y 0,80 metros para calles superiores a los 10,00 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 medidos en la intersección de la fachada con la acera o la calzada en su caso y no deberá exceder su vuelo máximo de 0,60 metros.

C.— Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

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

E.— Las rejas en planta baja no podrán exceder en su vuelo de 15 cm.

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

4.2.8.— Patios interiores 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 más alto que lo encuadre, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9,00 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 como requisito previo a la licencia.

D.— Se prohíben patios abiertos a fachada, salvo que su tratamiento tenga carácter de fachada.

4.2.9.— 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 superficie 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 8,00 metros y la superficie de embocadura sea superior a los 6,00 m².

4.2.10.— Cubiertas.

No se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 35%.

4.2.11.— Cerramientos.

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 de urbanización.

C.— Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir 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 una altura máxima de un metro en total, siendo diáfanas a partir de un metro de altura, hasta un máximo de dos metros en total.

F.— Los cerramientos de fincas en Suelo no Urbanizable que comprendan edificaciones al amparo de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/92 de 26 Junio), 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 Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

4.2.12.— Cierres provisionales en locales comerciales.

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales de 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 a base de ladrillo doble hueco blanqueado, permitiéndose que a partir de 2,50 metros su aparejo sea alternado, conocido como "nido de abeja".

4.2.13.— Instalaciones.

A.— Las instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria (calderas, conducciones, depósitos de combustible, 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 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 paramento de fachada, de forma que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera 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 filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasa, suciedad y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros de la rasante.

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

4.2.14.— Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

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

B.— En edificación en 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 3,00 metros con fachada a la calle.

C.— No se permitirán viviendas en sótanos ni 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 supera los 3,00 metros, en cuyo caso el ancho mínimo será 0,90 metros. En cualquier caso, en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, la anchura mínima será de 1,20 metros.

F.— Cada vivienda dispondrá de un tendal 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 igualmente el uso de almacén agrícola.

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

4.4.— CONDICIONES DE ESTETICA.

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:

1.— Materiales: Se prohíbe todo tipo de aplacados (excepto de piedra, siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales), como prefabricados, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admite el ladrillo a cara vista, únicamente con colores, formatos y aparejos tradicionales.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos en colores claros, ocre, tierras, rojizos y en general tradicionales en la calle o entorno del edificio.

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