

4.4.1. Justificación de la Solución:

En cualquier circunstancia, el proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, con formulación de los criterios razonados que le han llevado a adoptar la solución presentada.

4.4.2. Edificios. Traza Reguladora:

El proyecto que se presente ante el Ayuntamiento para la petición de licencia contará, asimismo, con un documento-plano a escala 1:50, en el que constarán, debidamente destacadas o visualizadas, las determinaciones adoptadas al proyectar el edificio respecto a los siguientes parámetros: modulación general, proporción de los elementos que definen la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas entre los diferentes elementos que definen la traza vertical y horizontal de la edificación y cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado. En suelo Urbano, este documento-plano desarrollará un alzado de la calle o espacio donde se localice el edificio proyectado en una longitud mínima de 25 m. a cada lado de la parcela a edificar y abarcando siempre edificaciones completas, donde se razone la inclusión armónica del edificio en el entorno.

4.4.3. Materiales:

Los materiales utilizados deberán justificarse, en su despiece, textura y color, en función de los criterios de composición propios de la edificación y de los criterios de integración ambiental. Además deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos.

4.4.4. Elementos de la Edificación:**4.4.4.1. Basa (Planta Baja):**

4.4.4.1.1. Criterios Generales: La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada. Los ejes de conformación formal deberán hacerse manifiestos en toda la edificación (huecos/macizos). Los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición de eje conjunto. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria.

Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto.

4.4.4.1.2. Escaparates: Deberán repetir la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

4.4.4.1.3. Toldos: Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización. La altura mínima, sobre la rasante de la acera, de los elementos portantes será de 2,55 m.

El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo libres 2,10 m. sobre la rasante de la acera.

El saliente máximo del toldo podrá ser 3/4 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

4.4.4.1.4. Muestras: Anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo de 15 cm.. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.

Las letras de los anuncios luminosos serán caracteres preformados o tubos de neón; quedan prohibidos los paneles publicitarios iluminados desde el interior, debiendo quedar exentos rótulos y anagramas.

Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y en general los provisionales.

Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior de forjado de techo de planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

4.4.4.1.5. Banderines: Anuncios normales al plano de fachada.

Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (comprendiendo farmacias).

En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será 2,25 m. Su dimensión máxima será de 75*75 cm., sin sobresalir en todo caso de la acera.

No podrán instalarse banderines mas que en planta baja.

4.4.4.1.6. Cerramiento de Parcelas y Solares: Quedan prohibidos los cerramientos que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

En suelo Urbano, a salvo de lo dispuesto en la normativa específica de cada zona de ordenación, el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de 2,5 m. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y fachadas.

En el caso de la edificación aislada la opacidad puede reducirse al primer metro. A partir de ahí se admiten cierres vegetales y/o metálicos.

4.4.4.1.7. Huecos de semisotanos: Seguirán la ley general de huecos de la edificación.

4.4.4.2. Cuerpo Intermedio (Fachada):

4.4.4.2.1. Huecos: Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno.

4.4.4.2.2. Cuerpos Volados: En la trama histórica (zona de ordenación CE-4, excluida la travesía, e incluida en su totalidad la calle mayor de Sta. Ana) sólo se permiten a partir de la primera planta los balcones, con un saliente máximo de 30 cm.

En el resto del suelo Urbano, se admiten además los miradores, entendiéndose por tales los cuerpos volados que están acristalados en su totalidad o como mínimo en las 2/3 partes de la altura libre del piso, con un saliente máximo de 80 cm., y en general los cuerpos volados cerrados, de hasta un metro, que en ningún caso sobresaldrán de la acera y que dejarán una altura libre mínima de 3,50 m..

4.4.4.2.3. Instalaciones en Fachada: En ningún caso la disposición de estos aparatos podrá degradar la composición general de la fachada, las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones con los huecos u macizos de cerramiento o a enfatizar el lenguaje tecnológico de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

4.4.4.2.4. Tendederos: Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferenciación de ritmo o materiales que localice su uso.

La ventilación de los tendederos quedará resuelta por medios forjados estaticos o dinámicos. En caso de dar a patios los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejillas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

4.4.4.2.5. Medianerías: Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas, para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta.

4.4.4.2.6. Patios: Los patios deberán ser tratados en sus materiales con dignidad, sobre todo aquellos que transitorio o permanentemente se hagan visibles dentro del paisaje urbano.

Quedan prohibidos los vuelos sobre patios.

Las construcciones permitidas en patios se regirán en lo que les sea de aplicación por esta Normativa Estética General.

4.4.4.2.7. Modificaciones en Fachada: Toda modificación pretendida en una fachada existente deberá responder a un proyecto unitario que necesariamente se ajustará a esta normativa.

4.4.4.3. Coronación (Cubiertas):

En la trama histórica, serán inclinadas, con pendiente a dos aguas y sin antepecho, según la disposición tradicional.

4.4.4.3.1. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros será de 40 cm. En todo caso, será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.

4.4.4.3.2. Construcciones por Encima de la Cubierta: Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

4.4.5. Edificios Singulares:

Se consideran edificios singulares en general, aquellos destinados al uso dotacional y en particular cualquier edificio cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Estos edificios, aún cumpliendo el Art.4.4.1. pueden apartarse razonadamente de alguna de las condiciones estéticas impuestas. Corresponderá a la Comisión de Patrimonio de la Rioja dar el visto bueno a la solución estética propuesta por el Ayuntamiento o persona o entidad propietaria del inmueble.

4.4.4. Conjuntos Urbanos:

Cada documento de planeamiento que desarrolle esta Norma en suelo Urbano o Urbanizable (Plan Parcial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, etc.) deberá instrumentar una dialéctica con lo existente (construido o en proyecto), que Justificará la relación funcional y formal con la unidad ejecutada, con la aprobada sin ejecutar y con el paisaje, al menos en estos temas: trazado, terreno y topografía, perfil, disposición del Volumen edificado, disposición de la vegetación, materiales, colores, texturas y especies vegetales, paisaje y horizonte urbano.

Cada uno de los temas tratados deberá estar explicado y grafiado en un documento a escala 1:2.000.

5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**5.1. GENERALIDADES****5.1.1. Objeto:**

Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en zonas de índole urbana, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Esta normativa general se complementa con las normas para la implantación de infraestructuras en zonas rústicas, contenidas en la normativa particular de suelo No Urbanizable.

5.1.2. Ambito de Aplicación:

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como Urbano o Urbanizable en los planos correspondientes.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas interbloques, zonas ajardinadas comunitarias