

8.2.2.4. Usos: Se estará a lo dispuesto en la correspondiente normativa específica de la zona de ordenación en que se ubique.

8.2.2.5. Documentación para solicitud de licencia: Además de la documentación general establecida en el capítulo 3, las solicitudes de licencia incluirán:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.

— En obras de reestructuración, alzado del tramo de calle representativo de la situación actual y de la propuesta, así como memoria justificativa de la necesidad de estas obras.

8.2.2.3. Protección Ambiental:

8.2.2.3.1. Definición y Objeto: Este nivel se aplica a elementos, edificios y conjuntos que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes. Se aplica también a espacios urbanos de calidad destacada.

8.2.2.3.2. Ambito de aplicación: Se extiende a la totalidad de cada uno de los edificios, elementos y conjuntos o espacios así catalogados en los planos.

8.2.2.3.3. Obras permitidas: Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o Mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de reforma y/o Ampliación, con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

8.2.2.3.4. Usos: Se estará a lo dispuesto en la normativa específica de la correspondiente Zona de Ordenación.

8.2.2.3.5. Documentación para solicitud de licencia: Además de la documentación general establecida en el capítulo 3, las solicitudes de licencia incluirán:

— Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del mantenimiento de los invariantes tipológicos, exigidos en la correspondiente ficha del Catálogo, así como del cumplimiento de la normativa estética general.

8.2.2.4. protección Singular:

8.2.2.4.1. Definición y Objeto: Este nivel protege los edificios y elementos singulares, de uso dotacional y de propiedad pública que, no mereciendo protección integral o estructural, justifican, por poseer un cierto valor cultural, ambiental o arquitectónico, un control de la Comisión del Patrimonio de La Rioja sobre las obras a realizar en ellos y sobre las condiciones en que se autoriza su sustitución.

8.2.2.4.2. Ambito de aplicación: Se extiende a la totalidad de cada uno de los edificios o elementos así catalogados en los planos o en el Catálogo de Protección.

8.2.2.4.3. Obras Permitidas: Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio o elemento:

- Conservación o Mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.
- Reforma y/o Ampliación.

Con carácter excepcional se autorizarán además las obras de Reforma y/o Ampliación y las de demolición, cuando se justifique su necesidad, para adecuar el edificio, elemento o el solar a usos públicos dotacionales.

8.2.2.4.4. Usos: Mantenimiento de los usos existentes, admitiéndose su transformación en usos públicos dotacionales, tolerándose otros usos vinculados a la rehabilitación.

8.2.2.4.5. Documentación para solicitud de licencia: Además de la documentación general establecida en el capítulo 3, las solicitudes de licencia incluirán:

— Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

— Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.

— En obras de reestructuración, alzado del tramo de calle representativo de la situación actual y de la propuesta, así como memoria justificativa de la necesidad de estas obras.

— Informe favorable de la Comisión del Patrimonio de La rioja, cualquiera que sea el tipo de obras a realizar.

Para las obras permitidas con carácter excepcional será necesario, además, aportar una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las mismas.

8.2.3. Autorización previa:

Cualquier actuación sobre los edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, en cualquiera de sus niveles, requerirá autorización previa de la Comisión del Patrimonio de La Rioja.

8.2.4. Modificaciones del Catálogo:

El catálogo podrá ser modificado, durante el período de vigencia de las Normas, para la inclusión de nuevas piezas (edificios o elementos), excluir

alguna de las ya catalogadas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites de una modificación puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones:

8.2.4.1. Inclusiones:

Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que el Ayuntamiento designe (preferentemente el arquitecto municipal) indicando las características del edificio, conjunto edificado o elemento que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento será remitido a la Comisión del Patrimonio de La Rioja, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

8.2.4.3. Modificación de las Condiciones de Protección:

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

8.3. DISCIPLINA URBANISTICA

A los edificios, conjuntos y elementos catalogados en cualquiera de los cuatro niveles de protección, les serán de aplicación las siguientes normas de disciplina y gestión urbanística:

— Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la administración. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleve a cabo una actuación de rehabilitación sobre edificios no catalogados.

— Caso de producirse la ruina física de una de las piezas sometidas a protección integral, siendo aconsejable su derribo según informe del técnico competente, éste deberá realizarse en las siguientes condiciones:

- Levantamiento previo de planos detallados del edificio.
- Numeración previa de las piedras o sillares de fachada si fuera el caso, o de cualquier otro elemento en que se estime necesario, de forma que se posibilite su reconstrucción arqueológica si fuera el caso. Sobre la parte de solar ocupada por el elemento o edificio protegido integralmente no se podrá erigir más que dicha reconstrucción.

— Caso de producirse sin la preceptiva licencia el derribo total o parcial de una de estas piezas protegidas, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

— A los edificios catalogados y a los que sin estarlo estén sometidos a un proceso de rehabilitación integral, les serán de aplicación:

- Art. 59 de la Ley del Suelo, relativo a valoración tributaria.
- Art. 182 de la misma ley, relativo a posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.

— Cualquier otro beneficio que otorguen las leyes o disposiciones administrativas a las fincas catalogadas o rehabilitadas.

ORDENACION SUELO URBANO

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACION		SUELO URBANO
NUCLEO	Ribafranca	ZONA Nº A
NOMBRE ZONA	Casco antiguo	PLANO Nº 3a,3b
DESCRIPCION	Trama histórica del núcleo, relativamente degradada en sus zonas altas, donde abundan usos y construcciones no residenciales.	
OBJETIVOS	Mantener la trama histórica y revitalizar las zonas altas, facilitando la implantación de usos compatibles con el residencial.	
USOS	<p>CARACTERISTICOS</p> <p>COMPATIBLES</p> <p>PROHIBIDOS</p>	<p>-Residencial, colectiva o unifamiliar.</p> <p>-Talleres y pequeños almacenes. Industrias artesanales compatibles. Terciario, comercio, bares y espectáculos. Garage y aparcamiento. Equipamiento. Hotelero y zonas verdes.</p> <p>-Los restantes.</p>
TIPOLOGIA	Manzana compacta, con patio de luces o espacios libres interiores.	
VOLUMEN	<p>TAMARO DE PARCELA</p> <p>Mínimo</p> <p>POSICION DE LA EDIFICACION</p> <p>Retranquos a fachada</p> <p>Separación a linderos</p> <p>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</p> <p>Fondo edificable</p> <p>Fondo edificable planta baja</p> <p>Ocupación máxima</p> <p>Edificabilidad</p> <p>FORMA</p> <p>Altura Máxima</p> <p>Altura Mínima</p> <p>Número Máximo de plantas</p> <p>Número Mínimo de plantas</p>	<p>Nº 60</p> <p>N No se admiten</p> <p>N -</p> <p>N -</p> <p>N -</p> <p>N 100</p> <p>Nº/º -</p> <p>N 10 (±)</p> <p>N 7</p> <p>Nº 3 (baja + 2)</p> <p>Nº 2 (baja + 1)</p>
ESTETICA	<p>-Los cerramientos serán opacos, de al menos 2,50 m. de altura (Art. 4.4.3.4).</p> <p>-Se prohíbe el ladrillo/bloque visto en fachada</p>	
OBSERVACIONES	<p>(*) Se admitirá hasta un máximo de 11 m. cuando no se rebasa la altura de cornisa de ninguna de las edificaciones colindantes.</p> <p>- En tramos de calle con anchura no inferior a 10 m. se admiten 4 plantas, con altura máxima de 12 m., siempre que no se rebasa en más de 1 m. la altura de cornisa de las edificaciones colindantes.</p>	