

correspondientes.

b) Para las obras de reforma y rehabilitación interior y exterior será de aplicación igualmente lo señalado en el apartado c) del artículo anterior.

Artículo 6.— Obras menores.

La solicitud de licencia para la realización de obras menores deberá ir acompañada por una memoria descriptiva completa de las obras a realizar, especificando el tipo de materiales, calidad, textura, color, etc. y completando con la documentación gráfica necesaria para su perfecta definición.

Los servicios técnicos municipales tendrán la facultad para indicar las modificaciones que estimen necesarias para que las obras a realizar se acomoden a los criterios de las Normas.

a) Obras de pintura exterior

Si las obras a realizar se limitaran a las de pintura exterior, se emplearan tonos y colores acordes con el entorno preferentemente en una gama de colores ocres, sienas, beige, etc. En el caso de que bajo las capas de materiales mas recientes aparecieran colores antiguos, se podrá adoptar éstos, previa aprobación por el Ayuntamiento.

En cualquier caso deberá actuarse con el control directo municipal, pudiendo los técnicos municipales exigir la presentación de muestras, o realización de ellas "in situ".

b) Obras de picado de revestimientos

No se permitirá el picado de revestimientos de mortero con el fin de dejar vistas las fabricas resistentes, mas que en los casos en que existan datos de la buena calidad constructiva que garanticen un correcto acabado y adecuación con el entorno. En el caso de que así fuera se seguirán en los rejuntados las soluciones tradicionales, no admitiéndose tratamientos de envejecimiento de los elementos estructurales de madera mediante barnices, ni otros productos que alteren el aspecto natural de aquellos, recomendándose el uso de aplicaciones incoloras con el exclusivo objeto de protección.

c) Obras de restauración de fabricas de fachada

En las obras de restauración de fábricas de fachada de materiales distintos a los revestimientos de mortero (piedra, ladrillo etc.), las actuaciones se acomodarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyecte realizar.

Si las actuaciones se limitaran al resanado y reposición de los rejuntados, se seguirán las soluciones de la época a que corresponda la obra principal existentes en el propio edificio o en otros de la localidad no admitiéndose soluciones esteticistas no justificadas.

Si fuera recomendable el repicado de pinturas o revestimientos sobrepuestos a fábricas antiguas, las obras se harán con el máximo cuidado para no destruir la labra y texturas originales.

Si las obras llevaran comprendida la sustitución de piezas o paños de material antiguo que por su deficiente estado de conservación lo aconsejarán, se actuará de acuerdo con la categoría del edificio o parte de él afectada y, con la trascendencia de la operación. En todo caso, no se permitirá la introducción de elementos ornamentales imitativos.

Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, etc.) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos existentes.

Cuando las intervenciones se limitaran a la sustitución de piezas no molduradas en mal estado de conservación, se podrá emplear el mismo tipo de material y labra que el anterior si las actuaciones tienen carácter puntual, y diferente material y aparejo, siempre que no se produzcan graves distorsiones con el resto de la obra antigua.

En ningún caso se admitirán soluciones imitativas de modelos antiguos tanto en edificios nuevos completos, como en locales comerciales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

d) Renovación de solados interiores y escaleras

Se admitirá la renovación de los solados cuando éstos no supongan elementos singulares de interés, (empedrados, enlosados de piedra etc.).

En estos casos se conservarán o restaurarán, a no ser que su estado de conservación sea muy deficiente, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá admitir otras soluciones, incluso la sustitución no imitativa.

Artículo 7.— Obras de Nueva planta.

a) La solicitud y concesión de licencia de obras de nueva planta se realizará de forma análoga a las obras señaladas en los artículos anteriores de este capítulo.

La documentación técnica exigible será la que corresponde a la de un Proyecto completo redactado por facultativo competente, según la legislación vigente.

b) Dado el ambito de actuación de estas Normas, se deberá justificar en función de la calidad ambiental tanto del emplazamiento como de su entorno próximo, la integración de la solución proyectada, en función de la composición y diseño adoptados, así como de las formas empleadas, color, clase y textura de los materiales a utilizar.

Al igual que para las obras de reforma exterior se exigirá imprescindiblemente que las alzados de la edificación que se pretende construir se presente como planos de conjunto en unión de las alzadas de los edificios contiguos o próximos a escala mínima de 1/50.

Artículo 8.— Obras en edificios y elementos de interés Histórico-Artístico Catalogados y Bienes de Interés Cultural.

a) Como Norma general para la solicitud y concesión de licencias en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación

técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar (derribos parciales, obras de reforma, obras menores, y obras de nueva planta en ampliaciones etc.) de acuerdo con lo señalado en los artículos anteriores correspondientes a cada tipo de obra.

b) Así mismo se exigirá el cumplimiento de las Normas particulares recogidas en el capítulo VII de estas Normas, y muy especialmente lo señalado de forma pormenorizada en cada ficha del Catalogo para cada edificio.

c) Bienes de Interés Cultural:

Desde la aprobación definitiva del Plan, las Obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural (Camino de Santiago, Monumentos declarados o incoados, escudos, murallas, etc.) o a sus entornos, deberán contar previamente a la concesión de licencia municipal, con el informe favorable de la Comisión del Patrimonio H/A de La Rioja, tal como previene la Ley 16/85 en su artículo 20.4.

Artículo 9.— Obras en edificios de interés local y ambiental protegidos catalogados.

a) La solicitud y concesión de licencia para obras en este tipo de edificios se regulará de forma análoga a lo señalado en el apartado a) del artículo anterior.

b) Igualmente se exigirá el cumplimiento de las Normas particulares recogidas en el capítulo VIII, y las indicaciones que para cada uno de estos edificios se hacen en el presente Plan Especial.

CAPITULO III.— CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

Artículo 10.— Parcelación.

1. Como Norma general se deberá conservar el parcelario existente, de acuerdo con lo indicado graficamente en los planos. No obstante se permitirá la agrupación de parcelas siempre que se cumplan a la vez las siguientes condiciones:

a) Que el frente de la parcela a la vía pública sea menor que 4,50 m.
b) Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente superior de 8,50 metros.

2. En el caso de agrupaciones de parcela, se mantendrán las calificaciones y características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas agregadas (alturas, nº de plantas etc.), no admitiéndose regulaciones por compensación, y pudiendo expresar en fachada la composición propia de cada parcela. En los casos de agrupación de parcelas con el mismo número de plantas, se podrá regularizar la altura de alero y cornisa, cuando el desfase entre ambas parcelas sea inferior a 50 cm.

3. En el caso de edificios catalogados o no, que se destinen efectivamente a uso dotacional y que requieran para completar su programa dimensional, la ampliación a parcelas colindantes, se permitirá la agrupación, si bien se mantendrá las calificaciones y ordenanzas propias de cada una de las parcelas agrupadas.

Artículo 11.— Alineaciones.

1. El Plan Especial determina de forma general dos tipos de alineación:

a) Alineación exterior a calle o espacio público.
b) Alineación interior a patio de manzana.

Ambas alineaciones son las grafiadas en el plano correspondiente de Alineaciones y ordenación.

2. Si por error, omisión o falta de determinación con detalle debido a la propia escala de la documentación gráfica, el Ayuntamiento mantendrá el criterio general de continuidad en los frentes de fachada a calle, evitando pequeños quiebros o retranqueos.

3. No se admitirán retranqueos ni patios abiertos a fachada. En el supuesto de que las servidumbres de colindantes exigiera dejar un patio libre, podrá tratarse todo el frente de fachada incluso el del patio, con continuidad.

4. Para la parcela del actual Hostal-Residencia Sta. Teresita en C/ Sor M^a de Leiva, y en el caso de sustitución de su edificación, se señala la obligatoriedad de que mediante el oportuno Estudio de Detalle, la alineación de la fachada Este de la nueva edificación sea sensiblemente paralela al límite de la parcela en la C/ Sor M^a de Leiva, manteniéndose el mismo volumen edificado que el Plan le asigna en la situación actual.

Artículo 12.— Numero de plantas.

1. El numero de plantas de la edificación es el indicado en el plano correspondiente de Alturas y ordenación, y en las fichas del Catalogo para los edificios de interés Histórico-Artístico protegidos.

2. La planta baja cuenta como una planta, igualmente si es diafana o con soportal.

Artículo 13.— Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos, no computándose como una planta. Así mismo se podrá autorizar semisótanos cuya altura de forjado (cara superior) sobre la rasante de la acera, no sea superior a 0,75 m.

Artículo 14.— Alturas de la Edificación.

1. Altura máxima La altura máxima de la edificación se obtendrá por aplicación de las alturas libres maximas a cada uno de los pisos y en función del número de plantas máximo permitido.

La altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasara se tomará cada 10 m. a partir del punto más bajo, pudiéndose escalonar la edificación.

En ningún caso la cara inferior del alero o cornisa superará la altura máxima permitida.

2. Altura libre de pisos