

**ARTICULO 21 - Condiciones estéticas.**

La composición de los edificios será libre.

**21.01. Fachadas.**

Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas. El tratamiento de las paredes medianeras será de dos tipos:

— Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento de ese paramento, revocado y pintado con texturas y colores que armonicen con las fachadas principales.

— Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior, en la parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales como en su composición:

— La distancia mínima entre cualquier tipo de hueco, en plantas elevadas y la medianera del edificio será de 80 cm.

— La distancia mínima entre impostas verticales (recercados, esquinazos y pilastras) será de 60 cm. y entre éstas y cualquier hueco sin recercado, será de 80 cm.

— La distancia mínima entre impostas horizontales (recercados, cornisas, capialzados) será de 30 cm. y de éstas a cualquier hueco sin recercado, será de 50 cm.

— Los aleros, petos y cubiertas se regirán según lo dispuesto en el Art. 14 de este Documento.

— Las líneas de conducción de energía eléctrica, telefónica, telegráfica, gas y demás servicios de suministros urbanos, serán subterráneas.

**21.02. Prohibiciones expresas.**

Se prohíbe expresamente el empleo de los materiales siguientes:

— Cubiertas de fibrocemento (excepto en naves agropecuarias), materiales plásticos, materiales vitrificados, pizarra, vidrio.

— Soluciones ornamentales no vinculadas al proceso constructivo de sus elementos, expresamente, falsos canes o canecillos en aleros o vuelos y falsos entramados de madera vistos.

— Fachadas revestidas con morteros de una o varias capas con áridos proyectados de diámetro superior a 3 mm., materiales cerámicos o vidriados.

— Cerramientos de fábrica de bloque de vidrio y muros cortina.

**ARTICULO 22 - Edificaciones existentes.****22.01. Edificios protegidos.**

En los planos de ordenación, se señalan edificaciones que, por su valor intrínseco o ambiental, estarán sometidas a una especial protección y a una regulación de las actuaciones que, en ellas, se puedan realizar.

En los edificios catalogados, por su interés histórico, artístico o ambiental, cualquier obra de carácter mayor o menor que se pretenda realizar, deberá tramitarse ante la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, cuyo dictamen será vinculante.

Los proyectos de edificación situados en los entornos de la Iglesia Parroquial de la Asunción y de la Casa-Palacio de la calle Fernando de Salazar, definidos en los planos de ordenación, deberán tramitarse ante la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

En los edificios catalogados como Volumen Existente (VE) por este planeamiento se evitará su derribo siempre que sea posible, adaptándose la utilización del edificio a su estructura arquitectónica y constructiva, utilizando criterios de restauración y consolidación, sin que sea posible realizar ampliaciones sobre el volumen envolvente del edificio.

Los edificios catalogados VE en la calle San Sebastián se consideran Volumen Existente Ampliable (VEA) por este planeamiento, en los que se evitará su derribo siempre que sea posible, adaptándose la ampliación y utilización del edificio a su estructura arquitectónica y constructiva, utilizando criterios de restauración y consolidación, pudiéndose realizar las ampliaciones señaladas en la Documentación gráfica de este Planeamiento.

En ambos casos, Volumen Existente o Volumen Existente Ampliable, cualquier obra contemplará las siguientes determinaciones:

— Si se pretende el derribo total o parcial del edificio catalogado, la alteración de su aspecto exterior o la reforma de cualquier elemento estructural, será preceptiva la presentación previa de un proyecto de derribo y una propuesta de edificio sustitutorio, en caso que se pretenda tal derribo, y un levantamiento de plantas, alzados y secciones a escala 1/50 del edificio existente y de la reforma pretendida, en los demás casos. Siempre se acompañará de un reportaje fotográfico del conjunto del edificio y de sus aspectos o elementos arquitectónicos más interesantes. Dicha documentación será analizada por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, cuyo informe será vinculante para la Corporación a efectos de otorgamiento de la correspondiente licencia. Será preceptivo el abono de la tasa que corresponda con anterioridad a la emisión de este informe.

— Si se pretende una obra menor, los servicios técnicos municipales comprobarán "in situ" el estado de conservación y la conveniencia de tal obra, vigilando que no se destruyan elementos o detalles de interés. Además de ésta visita, anterior al otorgamiento de la licencia, se realizará como mínimo otra visita tras la preceptiva comunicación de la finalización de las obras.

**22.02. Edificios no protegidos.**

En los edificios no protegidos, definidos como Edificio Existente (EE), en este Planeamiento, en caso de derribo, se podrá sustituir por otro con las condiciones del planeamiento y de éstas Ordenanzas.

**ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO****ARTICULO 23 - Suelo Urbano. Definición.**

Constituye el suelo urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el Art. 10 del TR de la Ley del Suelo, o aquél que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.

La superficie actual del suelo clasificado urbano es de 159.500 m<sup>2</sup>. (15,95 Ha). Este Planeamiento, amplía esta superficie a 187.000 (18,70 Ha) m<sup>2</sup>, de los cuales 164.800 m<sup>2</sup> (16,48 ha) pertenecen al casco urbano de Rodezno, parcialmente consolidado, 14.400 m<sup>2</sup> (1,44 Ha) al barrio tradicional de bodegas y 7.800 m<sup>2</sup> (0,78 Ha) al enclave histórico de Cuzcurritilla, estos últimos totalmente consolidados. El Suelo Urbano actualmente consolidado por la edificación en el casco urbano es de 11,7 Ha ampliándose en 4,78 Ha más. Esta ampliación es inferior a los 2/3 de ese suelo ya consolidado en dicho casco urbano (2/3 x 11,7 = 7,8 Ha).

En los terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico ha sido adquirido con la aprobación definitiva de estas N.N.S.S...

El plazo para solicitud de licencia en Actuaciones Asistemáticas de Suelo Urbano es de cuatro años desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, el plazo para obtener el derecho al aprovechamiento urbanístico en las condiciones del Art. 26 del TR de la Ley del Suelo es de tres años desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, de acuerdo con el Art. 28 del mismo.

El plazo para la solicitud de licencia en Actuaciones Sistemáticas de Suelo Urbano es el señalado en el Art. 30 del TR de la Ley del Suelo.

**ARTICULO 24 - Usos del suelo.**

El uso característico del suelo urbano es el residencial, siendo de aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de estas Normas y lo especificado para cada zona de ordenación en la ficha correspondiente.

**ARTICULO 25 - Parcela mínima edificable.**

Para ser edificable una parcela en suelo urbano, deberá reunir las siguientes condiciones:

— Cumplir la condición de solar, según lo dispuesto en el Art. 130 de las NUR.

Cuando se solicite licencia de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes, que se refieran a fincas que no tengan la condición de solar según el Art. 14 del TR de la Ley del Suelo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Art. 31 del TR de la Ley del Suelo, en lo relativo a garantía de ejecución simultánea de la urbanización durante el plazo de construcción del edificio.

Deberá presentarse junto con la solicitud de licencia, justificante de haber depositado la fianza correspondiente a las obras de urbanización, que en ningún caso será inferior al 150% del importe estimado de las mismas. Mientras la fianza no sea depositada y acreditada, en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada.

— Frente mínimo de fachada a vía pública: 7,00 m.

— La anterior distancia se deberá cumplir, como mínimo, en los ocho primeros metros del fondo edificable.

— Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Quedan exceptuadas de las tres condiciones anteriores los edificios catalogados Volumen Existente o Volumen Existente Ampliable y las parcelas entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación o en estado ruinoso.

Se cumplirán, así mismo, los requisitos de parcela previstos en las fichas para cada zona de ordenación.

Para el otorgamiento de Licencia Urbanística deberá acreditarse, así mismo, el cumplimiento del Art. 38 de las Ordenanzas (Excepción del Art. 25).

**ARTICULO 26 - Condiciones de edificación.**

Sin perjuicio de lo previsto en los Arts. siguientes, serán de aplicación las Disposiciones Generales de la presente Normativa y las especificaciones para cada zona.

**ARTICULO 27 - Vuelos.**

Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, tan solo a partir de la planta primera y en ningún punto por debajo de tres metros sobre la rasante. Su regulación es como sigue:

No se permiten vuelos en calles menores de 7 m. de anchura. Se admiten, sin embargo, remates, aleros, cornisas, balcones u otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 30 cm.

No se permiten cuerpos de edificación volados ciegos independientemente de su material, espesor, opacidad o situación, excepto en soluciones vinculadas a elementos de carpintería definidos en los miradores acristalados.

La longitud máxima de vuelo entre miradores, balcones y terrazas será el 50% de la longitud de la fachada en todas sus plantas alzadas, acumulable y distribuable en cualquiera de ellas.

Entre los extremos de distintos tipos de vuelos, existirá una separación superior o igual al 50% de la longitud mayor de cualquiera de ellos.

**27.01. Miradores.**

— Se permiten en calles, espacios libres o patios de manzana de anchura superior a 12 m. con un vuelo máximo, de 80 cm.

— Estarán acristalados en su totalidad. Se admiten partes opacas en