



AYUNTAMIENTO DE EZCARAY

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EZCARAY.

ARTICULO 21. CONDICIONES DE ESTETICA



OCTUBRE-2024

Gonzalo Latorre. Arquitecto



1. INTRODUCCION

Este documento es un encargo del AYUNTAMIENTO DE EZCARAY a GONZALO LATORRE ARQUITECTOS SLP, redactado por Gonzalo Latorre, arquitecto colegiado número 561 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja. El objeto del mismo es la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja el 7 de octubre de 1994 (BOR 24-11-1994) y que constituye el planeamiento vigente en el municipio. La presente propuesta de modificación se realiza al amparo de lo previsto en el artículo 104 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

2. ANTECEDENTES, JUSTIFICACION Y DESCRIPCION

El artículo 21 contiene las normas de estética y está dividido en tres apartados: Fachadas (21.1), Materiales (21.2), Colores (21.3) y Prohibiciones expresas (21.4). Su objeto es mantener las constantes tipológicas tradicionales del núcleo urbano que conserva una arquitectura tradicional muy característica de la zona

La redacción original del artículo 21 de las NNSS fue alterada mediante una modificación puntual aprobada definitivamente el 31 de julio de 1998 (BOR 10-10-1998) que afectó también a los artículos 14, 28 y 32. En esta modificación se suprimió la prohibición expresa de carpinterías de PVC y aluminio, así como las persianas enrollables, aunque se limitó su uso a los inmuebles situados en el exterior de la delimitación del casco histórico. También se modificó el apartado relativo a las referencias de los colores de las carpinterías, sustituyendo el PANTONE por el RAL

Se ha venido comprobando desde la fecha de aprobación de la citada modificación puntual que el uso de PVC y aluminio en carpinterías exteriores garantizan mejores prestaciones tanto en lo relativo al mantenimiento como al aislamiento térmico, sin afectar a la imagen urbana. Su prohibición puede en ocasiones llegar a impedir la ejecución de actuaciones de rehabilitación en el centro histórico, cuya extensión es considerable, por lo que se propone extender las medidas aprobadas en 1998 a la totalidad del suelo urbano, con excepción de los edificios catalogados. También se ha comprobado que la sustitución parcial de carpinterías de diferentes materiales o modelos en el mismo inmueble puede crear una importante distorsión en la imagen urbana, lo que pretende corregirse también en este documento

Por otro lado, en relación a la referencia de los colores de fachadas y carpinterías, se ha comprobado la dificultad de su aplicación exacta. Se considera que los colores indicados son acertados pero la correspondencia a cartas de colores específicas (PANTONE o RAL) debería suprimirse por la complejidad de su comprobación en obra, dejando un margen de discrecionalidad para valorar este asunto en casos concretos.

Por último, el uso de la piedra caliza o arenisca, material tradicional en el entorno urbano, se limita a "*sillares o mampostería con un espesor mínimo de 7 cm*" y al uso de piezas especiales de 14 cm en los huecos y esquinas. Además, se prohíben expresamente los aplacados. Esta medida encarece innecesariamente las soluciones que opten por la piedra como material de revestimiento, conllevando que se adopten mayoritariamente revestimientos continuos de mortero, de mayor mantenimiento (también está prohibido el ladrillo caravista). Este encarecimiento del mantenimiento supone en muchos casos la degradación de las fachadas y no contribuye a mejorar la imagen urbana.

En base a lo expuesto, se propone modificar la redacción del artículo 21 en las siguientes cuestiones:

- Supresión de la prohibición expresa de utilización de aplacados (apartado 21.4) y de los espesores mínimos para el uso de piedra arenisca o caliza (apartado 21.2)
- Reducción de la limitación al uso de carpinterías exteriores y persianas enrollables de la totalidad del Casco Histórico y las aldeas a únicamente los edificios catalogados (apartado 21.2)
- Supresión de las referencias a cartas de colores específicas (PANTONE y RAL) para fachadas y carpinterías (apartado 21.3)

Se reproduce en el apartado 3 de este documento el texto vigente, con las determinaciones a suprimir en cursiva y color rojo y en el apartado 4 el texto propuesto, con las modificaciones en cursiva y color azul



3. ARTICULO 21. ESTADO ACTUAL

Artículo 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 de las fachadas principales.

Los cerramientos provisionales se revocarán y pintarán con texturas y colores que armonicen con la fachada en que se encuentren.

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

- La proporción de huecos entre la dimensión vertical y la horizontal de los mismos, será como mínimo la de un cuadrado, siendo preferibles los rectángulos de mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parteluces o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir, visualmente, las proporciones anteriores.
- Independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras, en esta planta baja, será de 60 cm. de anchura y 20 cm. de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 80 cm. de anchura y el mismo fondo, excepto en solares entre medianeras de dimensión de fachada inferior a 12,00 m. que podrán ser de 60 cm. de anchura.
- 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 60cm. 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.
- Los materiales empleados en una misma fachada se dispondrán de manera que los de apariencia más pesada se sitúen bajo los aparentemente más ligeros.
- En general se tratará de conservar las constantes tipológicas más interesantes. En la zona definida como Casco Histórico, será la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja la que determine la adecuación formal de cada proyecto.
- Las líneas de conducción de energía eléctrica, telefónica, telegráfica, gas y demás servicios de suministros urbanos, serán subterráneas.

21.02. Materiales.

En los edificios se utilizarán los materiales y calidades siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. *Se utilizará en sillares o mampostería con un espesor mínimo de 7 cm.* Si se utilizan mampuestos, el espesor de la junta de mortero no será superior en ningún punto a 4 cm. y los huecos estarán recercados mediante sillares. *En las esquinas y mochetas las piezas de piedra volverán, sin cortes, hasta un mínimo de 14 cm.*
- Elementos de hormigón visto, prefabricados de hormigón o piedra artificial. Se asemejarán en todo a las calidades de textura y color de la piedra tradicional existente. Se prohíbe el uso de celosías de este material.
- Los entramados de madera rellenos de fábrica se vincularán al proceso constructivo que expresan, evitándose soluciones de ornato o decoración de fachada. La madera tendrá un tratamiento superficial tradicional con azuela.
- Estucos, revocos y enroscados. Se realizarán con texturas propias de su correcta utilización. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios generales definidos en este artículo.
- Morteros monocapa. El diámetro máximo del árido proyectado será de 3 mm, la textura será lisa y los colores serán los definidos en este artículo.



- Materiales de cobertura. Las cubiertas inclinadas se terminarán con teja cerámica en tonos rojizos, sin vitrificar, similares al de la teja empleada tradicionalmente. De esta norma general se excluyen las cubiertas en naves de edificios industriales, en las que se admiten soluciones convencionales de chapa metálica lacada en tonos rojizos. En remates de cubierta o cubiertas de edificios singulares, se admiten acabados de chapa de materiales y soluciones tradicionales: plomo, cinc, cobre o bronce.
- Remates de chimeneas de humos o ventilación. Su revestimiento exterior será del mismo material y tratamiento que la fachada principal. Preferiblemente, se agruparán, situándolos junto a la cumbre, utilizando aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen con el entorno.
- Vierteaguas. Serán de piedra natural u hormigón prefabricado blanco o del mismo color que el fondo adyacente.
- Carpinterías. Podrán ser de madera barnizada o pintada. Se utilizarán maderas nobles que garanticen la durabilidad, siendo las más utilizadas al uso Iroco, Roble o Pino Norte de primera calidad.
- También podrán ser de aluminio lacado en los colores permitidos por estas ordenanzas *fuera de la delimitación de Casco Histórico definido por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja*.
- Cerrajería. Serán de directriz recta, de acero o hierro, lacado o pintado.
- Sistemas de oscurecimiento. Se utilizarán contraventanas o fraileros de madera, del mismo material y tratamiento que la carpintería a la que se incorporan. Su colocación será obligada en dormitorios y otras dependencias susceptibles de necesitarlos.
- También se permitirán persianas enrollables con cajón o recogedor en el interior del edificio, *excepto en el área delimitada como Casco Histórico y las Aldeas de Ezcaray, en donde solo podrán usarse persianas tradicionales del tipo veneciana, además de las contraventanas o fraileros*.
- Vidrios. Estarán insertos en las carpinterías. No se admiten vidrios tintados en colores o reflectantes en plantas alzadas.
- Pinturas. Se admiten pinturas mates o satinadas, sobre paramentos exteriores. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios definidos en este artículo.

21.03. Colores.

Con carácter general se admiten los siguientes colores:

- El fondo de las fachadas será predominantemente de color claro: preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras. *La entonación partirá de los colores Pantone 116-A, 123-A, 144-A, 471-A, 154-A y 492-A, 464-A y 99-A, en una proporción entre el 10% y el 20% de color y el resto blanco.*
- Las carpinterías contrastarán fuertemente con el fondo de la fachada y se atenderán a los siguientes colores: blanco (RAL9010), marrón oscuro y tabaco (RAL8014), granate (RAL3011), verde (RAL6005) y color natural madera.
- Las cerrajerías serán negras, grises o marrones muy oscuros.

21.04. Prohibiciones expresas.

Se prohíben todos los materiales no citados anteriormente y expresamente el empleo de los siguientes:

- Cubiertas de fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados, pizarra, vidrio.
- Soluciones ornamentales vinculadas al proceso constructivo de sus elementos.
- Fachadas y cerramientos de ladrillo a cara vista, independientemente de su tamaño, forma, textura o color.
- Fachadas revestidas con morteros de una o varias capas con áridos proyectados de diámetro superior a 3 mm, materiales cerámicos o vidriados.
- Fachadas y cerramientos de celosía de cualquier material, forma y color. Se exceptúan las soluciones tradicionales con aportación de documentos gráficos sobre su utilización en la zona.
- Cerramientos de fábrica de bloque de vidrio y muros cortina.
- *Aplacados de cualquier material no expresado anteriormente, incluso en plantas bajas*



4. ARTÍCULO 21. PROPUESTA

Artículo 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 de las fachadas principales.

Los cerramientos provisionales se revocarán y pintarán con texturas y colores que armonicen con la fachada en que se encuentren.

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

- La proporción de huecos entre la dimensión vertical y la horizontal de los mismos, será como mínimo la de un cuadrado, siendo preferibles los rectángulos de mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parterales o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir, visualmente, las proporciones anteriores.
- Independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras, en esta planta baja, será de 60 cm. de anchura y 20 cm. de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 80 cm. de anchura y el mismo fondo, excepto en solares entre medianeras de dimensión de fachada inferior a 12,00 m. que podrán ser de 60 cm. de anchura.
- 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 60cm. 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.
- Los materiales empleados en una misma fachada se dispondrán de manera que los de apariencia más pesada se sitúen bajo los aparentemente más ligeros.
- En general se tratará de conservar las constantes tipológicas más interesantes. En la zona definida como Casco Histórico, será la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja la que determine la adecuación formal de cada proyecto.
- Las líneas de conducción de energía eléctrica, telefónica, telegráfica, gas y demás servicios de suministros urbanos, serán subterráneas.

Cuando se pretenda la modificación de las carpinterías exteriores de una fachada existente, el procedimiento a seguir será el siguiente:

1. *La comunidad de propietarios adoptará un modelo de la nueva carpintería a cuyo efecto solicitará del suministrador una hoja de características en la que se detalle el tipo, color y material de la nueva carpintería a instalar.*
2. *Una vez adoptado el modelo correspondiente, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial. A tal efecto el interesado, en la solicitud de licencia de obra, incluirá una certificación del acuerdo de la junta en que se adoptó el modelo y copia de la hoja de características aportada por el suministrador*

21.02. Materiales.

En los edificios se utilizarán los materiales y calidades siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Si se utilizan mampuestos, el espesor de la junta de mortero no será superior en ningún punto a 4 cm. y los huecos estarán recercados mediante sillares.
- Elementos de hormigón visto, prefabricados de hormigón o piedra artificial. Se asemejarán en todo a las calidades de textura y color de la piedra tradicional existente. Se prohíbe el uso de celosías de este material.



- Los entramados de madera rellenos de fábrica se vincularán al proceso constructivo que expresan, evitándose soluciones de ornato o decoración de fachada. La madera tendrá un tratamiento superficial tradicional con azuela.
- Estucos, revocos y enroscados. Se realizarán con texturas propias de su correcta utilización. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios generales definidos en este artículo.
- Morteros monocapa. El diámetro máximo del árido proyectado será de 3 mm, la textura será lisa y los colores serán los definidos en este artículo.
- Materiales de cobertura. Las cubiertas inclinadas se terminarán con teja cerámica en tonos rojizos, sin vitrificar, similares al de la teja empleada tradicionalmente. De esta norma general se excluyen las cubiertas en naves de edificios industriales, en las que se admiten soluciones convencionales de chapa metálica lacada en tonos rojizos. En remates de cubierta o cubiertas de edificios singulares, se admiten acabados de chapa de materiales y soluciones tradicionales: plomo, cinc, cobre o bronce.
- Remates de chimeneas de humos o ventilación. Su revestimiento exterior será del mismo material y tratamiento que la fachada principal. Preferiblemente, se agruparán, situándolos junto a la cumbre, utilizando aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen con el entorno.
- Vierteaguas. Serán de piedra natural u hormigón prefabricado blanco o del mismo color que el fondo adyacente.
- Carpinterías. Podrán ser de madera barnizada o pintada. Se utilizarán maderas nobles que garanticen la durabilidad, siendo las más utilizadas al uso Iroco, Roble o Pino Norte de primera calidad.
- También podrán ser de aluminio lacado o PVC en los colores permitidos por estas ordenanzas, *excepto en los edificios incluidos en el catálogo de protección del patrimonio de las NNSS*.
- Cerrajería. Serán de directriz recta, de acero o hierro, lacado o pintado.
- Sistemas de oscurecimiento. Se utilizarán contraventanas o frailerros de madera, del mismo material y tratamiento que la carpintería a la que se incorporan. Su colocación será obligada en dormitorios y otras dependencias susceptibles de necesitarlos.
- También se permitirán persianas enrollables con cajón o recogedor en el interior del edificio, *excepto en los edificios incluidos en el catálogo de protección del patrimonio de las NNSS*
- Vidrios. Estarán insertos en las carpinterías. No se admiten vidrios tintados en colores o reflectantes en plantas alzadas.
- Pinturas. Se admiten pinturas mates o satinadas, sobre paramentos exteriores. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios definidos en este artículo.

21.03. Colores.

Con carácter general se admiten los siguientes colores:

- El fondo de las fachadas será predominantemente de color claro: preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.
- Las carpinterías contrastarán fuertemente con el fondo de la fachada y se atenderán a los siguientes colores: blanco, marrón oscuro y tabaco, granate, verde y color natural madera.
- Las cerrajerías serán negras, grises o marrones muy oscuros.

21.04. Prohibiciones expresas.

Se prohíben todos los materiales no citados anteriormente y expresamente el empleo de los siguientes:

- Cubiertas de fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados, pizarra, vidrio.
- Soluciones ornamentales vinculadas al proceso constructivo de sus elementos.
- Fachadas y cerramientos de ladrillo a cara vista, independientemente de su tamaño, forma, textura o color.
- Fachadas revestidas con morteros de una o varias capas con áridos proyectados de diámetro superior a 3 mm, materiales cerámicos o vidriados.
- Fachadas y cerramientos de celosía de cualquier material, forma y color. Se exceptúan las soluciones tradicionales con aportación de documentos gráficos sobre su utilización en la zona.
- Cerramientos de fábrica de bloque de vidrio y muros cortina.



5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOTUR

a. Justificación del artículo 104.2 de la LOTUR

“Cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de uso y dominio público en proporción de 5 m² por habitante de sistema genera de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes”.

No se incrementa la densidad de población

b. Justificación del artículo 104.3 de la LOTUR

“Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor a los mil metros cuadrados construidos”

No se clasifica nuevo suelo urbano

c. Justificación del artículo 104.4 de la LOTUR

“Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres públicos, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad, excepto en las modificaciones en sectores de suelo de uso industrial, siempre que habiéndose ejecutado conforme y en desarrollo de planeamiento, tengan garantizado el mínimo exigible en el artículo 60 de la ley. Se exceptuará también cuando la modificación sea consecuencia de la aplicación de los puntos 3, 4, y 5 del artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana”.

No se modifican zonas verdes ni espacios libres públicos.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD

Conforme al artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*

El artículo 22.5 establece además que *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*

La modificación propuesta no supone una alteración de las infraestructuras existentes ni previstas en el PGM, ni genera necesidad de nuevos servicios ni modifica el coste de mantenimiento de los existentes. Al no incrementarse la densidad de población, no existen cambios ni en los ingresos ni en los gastos municipales, por lo que se considera que no existe ningún impacto en la Hacienda Pública.

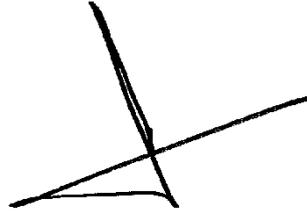
Por otra parte, no se modifica el suelo destinado a usos productivos, no se altera el equilibrio de cargas y beneficios de los propietarios ni se modifica la rentabilidad de la actuación ni el límite del deber legal de conservación. Por todo ello, no se considera necesaria la redacción de Informe de Sostenibilidad Económica ni de Memoria de Viabilidad Económica en el presente caso.



7. INDICE

1. Introducción
2. Antecedentes, justificación y descripción
3. Artículo 21. Estado actual
4. Artículo 21. Propuesta
5. Justificación del cumplimiento de la LOTUR
6. Informe de sostenibilidad económica
7. Índice

OCTUBRE-2024



GONZALO LATORRE. ARQUITECTO

