

---

## DECRETO

INTERPRETACION Nº2 PGM: CONDICIONES DE FACHADAS, VENTANAS Y CARPINTERIAS EXTERIORES - ART. 120, 127, 138, 202, 238 Y 178

---

### **INSTRUCCIÓN 2/2021. CRITERIOS INTERPRETATIVOS DEL PGM DE CALAHORRA PUBLICADO EN EL BOR de 9 de marzo de 2021.**

El Plan General Municipal, aprobado definitivamente por la COTUR el 18 de diciembre de 2020, entró en vigor tras la preceptiva publicación en el Boletín Oficial de La Rioja el día 9 de marzo de 2021 (BOR nº48 09/03/2021).

En el artículo 120 de la Normativa Urbanística señala:

#### ***“Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.***

1. *Entrantes. La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica.*

2. *Se podrán instalar ascensores u otros elementos que sean necesarios para garantizar la accesibilidad en el edificio y deban ser adosados al edificio fuera de la alineación cuando no exista ninguna otra solución técnicamente o económicamente viable.*

3. *La implantación de los ascensores u otros elementos indicados en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni superen una alteración en la calificación del suelo en el que se implanten. La ocupación producida requerirá autorización administrativa temporal que se otorgará junto con la concesión de la licencia y su superficie se incorporará al Plan General como una ocupación temporal que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin que genere ningún derecho y cesando dicha ocupación. La ocupación temporal quedará expresamente definida y delimitada en la documentación final de obra. El propietario del inmueble en el momento de la demolición asumirá los gastos de esa demolición y los de restitución del espacio libre afectado.*

4. *Para la concesión de la citada autorización de la ocupación temporal el promotor presentará:*

- *Informe específico que podrá formar parte del proyecto técnico, a modo de separata o anexo, o podrá ser presentado en documento independiente, que acredite que no existe otra solución técnicamente o económicamente viable.*

*También incorporará un análisis urbanístico, constructivo y compositivo de la solución propuesta, respecto al propio edificio y al entorno urbano, justificando la suficiencia de los itinerarios públicos afectados.*

- *En cualquier caso se cumplirá lo indicado en la Orden IV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o Norma que la modifique.*

5. *La solución aceptada se tomará como modelo de las intervenciones posteriores que igualmente requieran de esta situación, y estén situadas en espacios libres, públicos o privados, de ámbitos comunes o compartidos.*

6. *Cuando la actuación afecte al espacio de dominio y/o uso público, se incluirá, en ese documento justificativo, el detalle del espacio ocupado y la interacción con el sistema viario, mediante un documento expreso que contendrá memoria, planos y presupuesto.*

7. Se necesitará informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan de la edificación sobre la que se presenta instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.

8. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

9. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios:

En edificios construidos y a partir de la Planta Baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma, con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no produzca un efecto desordenado y caótico.

Por idénticas razones se prohíben cualquier tipo de tejavanos, cristalerías y tinglados de escasa entidad y mal encaje con los materiales del resto del edificio situados en áticos, terrazas, balcones, etc., sin que previamente se presente proyecto unitario que merezca la aprobación del Ayuntamiento."

El PGM en el artículo 138 de la Normativa Urbanística establece las condiciones de licencia de obra menor con dirección facultativa y proyecto para las Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios (Cambios de carpintería exterior):

"Licencia de obra menor con dirección facultativa y proyecto.

1. Se sujetan a licencia las siguientes obras menores que requieren dirección facultativa y proyecto, siendo todas aquellas que a pesar de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, afectan a elementos estructurales e instalaciones:

- Edificaciones vinculadas a la tradición de la horticultura para guarda de aperos y disfrute de las fincas "Casetas rurales"
- Construcciones de quioscos para exposición y venta
- Instalación de marquesinas para comercio
- Construcción de pozos y fosas sépticas, salvo que por su escasa entidad los servicios técnicos municipales lo consideren innecesarios (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto)
- Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción
- Acodalamiento de fachadas
- Modificación de balcones, repisas, elementos salientes
- En edificios colectivos, los que supongan cambio de ubicación o aumento de número de elementos de fontanería (fregaderos, baños.....)
- Instalaciones de ventilación artificial en locales comerciales
- Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios: Cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada

2. Documentación a aportar:

- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
- Proyecto o documentación técnica en formato electrónico y en papel (opcional) de Proyecto básico y/o de ejecución redactado por facultativo competente, en su caso
- Hoja de encargo de dirección facultativa
- En edificios catalogados se requerirá la documentación precisa que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural

- *En el caso de obras de ocupación y afección de la vía pública se deberá depositar la fianza correspondiente según la ordenanza fiscal*
- *Para la instalación de andamio: Además de la documentación mencionada anteriormente, se deberá aportar lo siguiente:*

*o Plazo estimado de permanencia de la instalación*

*o En el caso de que no se solicite conjuntamente con la licencia de obras menores datos identificativos de la misma (número de expediente o similar)*

*o Una vez colocado el andamio deberá aportarse certificado final de seguridad y estabilidad de la instalación suscrito por director de obra, y ello referido tanto a la obra como a la afección de la instalación a los peatones y otros*

*o Dicho certificado deberá presentarse dentro del plazo de los 7 días siguientes a la finalización del montaje, requisito éste que condiciona la eficacia de la licencia concedida e impide en consecuencia la puesta en uso del andamio hasta su presentación ante la Administración y aceptación por ésta*

- *Para casetas rurales, pozos o cualquier otra construcción en Suelo No Urbanizable: Además de la documentación mencionada anteriormente, el titular de la finca deberá aportar lo siguiente:*
- *Compromiso previo al inicio de la obra, suscrito por el titular del terreno, asumiendo la obligación de vincular registralmente la superficie de terreno afectado con la condición de "inseparable" de la nueva construcción, en tanto subsista ésta, manteniendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad y superficie que se puedan realizar*
- *Para edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007 o normativa de aplicación. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.*

### *3. Observaciones:*

- *Si al hacer las obras se ocupara la vía pública, se deberá aportar plano de la superficie a ocupar.*
- *Si se solicitara licencia de obras por reformas para realizar una actividad, deberá solicitar la licencia de dicha actividad en el mismo momento.*
- *Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala aumente, a juicio del Ayuntamiento, se considerarán como obras de reforma o nueva planta. Igualmente se dará esta consideración a las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.*
- *Casetas rurales: La primera utilización de las casetas rurales requiere licencia de primera ocupación previa."*

*Mientras que en el artículo 178 establece lo siguiente:*

*"Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa:*

*1. Serán comunicadas las obras menores sin dirección facultativa, siendo todas aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales consistentes en pequeños arreglos o pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico y que se encuentren comprendidas en las que se citan. En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectarán a la estructura (pilares, vigas, etc...), o al diseño exterior, ni mermarán las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, ni afecten a elementos protegidos en edificios catalogados:*

- a) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos*
- b) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios*
- c) Colocación de los postes*
- d) Colocación de toldos*
- e) Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten vías o cauces públicos*
- f) Construcción o instalación de barracones o casetas de obra*
- g) Reparación de cubiertas o azoteas que no afecten a la estructura (retejado)*
- h) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial*

- i) Colocación de puertas y persianas en aberturas
- j) Colocación de rejas
- k) Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales
- l) Reformas de baños
- m) Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio
- n) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales
- o) Reparación y sustitución de solados
- p) Demolición y construcción de tabiques o mostradores, que no modifiquen sustancialmente el uso ni actividad de vivienda, al nº de viviendas, ni a las condiciones de habitabilidad
- q) Colocación de escayolas y chapados
- r) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado
- s) Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie

## 2. Documentación a aportar:

- Descripción de la obra escrita y/o gráficamente con extensión de la misma
- Documento con el presupuesto detallado de la obra
- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
- Fotografías del estado anterior a la ejecución de la obra"

La Arquitecta municipal formula la siguiente propuesta:

*" El artículo 120.9 de la Normativa Urbanística del PGM se refiere a Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios, es decir, a cambios en la composición, dimensiones, color, sistema de apertura y material de las carpinterías exteriores, así como a los acabados de fachada y requiere un Proyecto conjunto con el fin de garantizar una solución unitaria y armoniosa del conjunto de la fachada, y por ello en estos supuestos se requiere licencia de obra menor con dirección facultativa y proyecto.*

*Este supuesto se refiere a los cambios que supongan una Modificación del aspecto exterior que afecte al conjunto tales como el cierre de espacios abiertos como balcones y terrazas, cambio sólo de algunas carpinterías con distinto color o forma que el resto, variación en la distribución de paños, colocación de parteluces, aperturas de huecos nuevos, etc., que distorsionen la uniformidad de la fachada como solución unitaria.*

*No se engloba en este supuesto las obras de conservación y mantenimiento consistentes en la mera sustitución de una carpintería por otra similar en cuanto a composición, dimensiones, color, sistema de apertura y material, de forma que no se produzca una alteración del aspecto general de la fachada del edificio, y que no suponga una Modificación en el aspecto exterior de dicho edificio.*

*Este caso de obras de conservación y mantenimiento consistentes en la sustitución de carpintería por otra similar estaría englobado dentro de los supuestos de reparación de fachadas de edificios, y, por tanto, sería suficiente la presentación de una Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa, conforme al artículo 178.1.h) de la Normativa Urbanística del PGM.*

*Por tanto, se considera que resulta adecuada la interpretación propuesta por el arquitecto municipal D. José Antonio Fernández Alonso, con fecha 10 de mayo de 2021. "*

La Alcaldía-Presidencia, en uso de las atribuciones que le confiere la vigente legislación, resuelve:

**PRIMERO.- Aprobar como criterio de interpretación de los artículos 120, 138, y 178 de la Normativa Urbanística del PGM vigente (BOR nº 48 09/03/2021), relativa a la sustitución de carpinterías exteriores existentes por otras semejantes:**

*“Cuando sólo se pretenda una sustitución de las carpinterías existentes por otras semejantes en cuanto a dimensiones, composición, sistemas de apertura y color, de forma que no se produzca una alteración del aspecto general de la fachada del edificio, el trámite a seguir será mediante una comunicación de la obra, según el modelo de solicitud 1500 y la documentación a presentar será la que se indica en el artículo 178 de la Normativa Urbanística del PGM, en la que la fotografía del estado anterior a la ejecución de la obra deberá dejar claramente patente que no se producen cambios en cuanto a las dimensiones, composición, sistemas de apertura y color de esa carpintería y de forma que no se produce una alteración del aspecto general de la fachada del edificio.*

**SEGUNDO.-** Dar traslado del presente acuerdo a la Arquitecta Municipal y al servicio municipal de Urbanismo y publíquese en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Calahorra en el apartado de Normativa Municipal, así como en la sección de Urbanismo de la web municipal en el apartado de Planeamiento vigente, sub-apartado de Instrucciones y Circulares sobre aplicación del PGM.

**TERCERO.-** Dar cuenta a la Comisión de Planeamiento y al Pleno en la primera sesión que celebren.