

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN  
LAS CONDICIONES DE ALTURAS MÁXIMAS EN EDIFICIOS DOTACIONALES.**

**TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR:

---

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA**

## INDICE

---

ANTECEDENTES .....	3
Promotor.....	3
Situación.....	3
Finalidad de la Modificación Puntual.....	3
JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	3
Justificación de la Modificación Puntual.....	3
Modificación Puntual del Planeamiento General.....	4
Justificación del art. 104 de la LOTUR .....	4
EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	5
TRAMITACIÓN .....	5
DOCUMENTOS.....	6
ORDENANZAS. ESTADO ACTUAL .....	6
ORDENANZAS. MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	7

## **1. ANTECEDENTES**

El vigente Plan General Municipal de Calahorra, redactado por Loperena-Portillo Arquitectos, fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 10 de noviembre de 2006 y publicado en el BOR de 25 de enero de 2007.

El Plan contiene unas Ordenanzas de Edificación que en el título I de condiciones de la edificación establece en el capítulo I las condiciones de volumen y específicamente en el art. 6 las alturas de la edificación. Estas determinaciones son de aplicación en todo el territorio del término Municipal de Calahorra, y tienen carácter complementario con las que puedan existir en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares contenidas en P.G.M. De existir contradicción entre ellas, las Normas Urbanísticas contenidas en el P.G.M., se imponen sobre las determinaciones de estas Ordenanzas.

### **1.1. Promotor**

La presente modificación puntual se redacta por la Arquitecto Municipal por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra.

### **1.2. Situación**

Los terrenos afectados por la modificación son los calificados como Dotacional en todo el término municipal de Calahorra.

### **1.3. Finalidad de la Modificación Puntual**

La modificación puntual tiene por objeto eximir a los edificios dotacionales del cumplimiento de las alturas máximas de planta permitidas por estar previstas para uso residencial y resultar excesivamente restrictivas para usos singulares como son los dotacionales.

En todo el Plan General Municipal las alturas se fijan para toda edificación sin diferenciar entre usos. Esto hace que las alturas de planta, especialmente la altura libre de 3,00m máxima en suelo urbano (según Normas Particulares) y altura de planta de 2,80 m máxima en el resto de casos (según Ordenanza de Edificación), sean inadecuadas para edificios singulares dotacionales, que requieren instalaciones especiales de difícil ejecución con esa reducida altura de planta.

De esta forma edificios dotacionales de próxima ejecución como el Centro Joven no verán empeorada la solución del proyecto y podrán responder a las necesidades del programa sin verse limitados.

En los documentos adjuntos se muestran los artículos 2 y 6 de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal de Calahorra actual y la modificación propuesta, no siendo necesario modificar otros documentos o planos.

## **2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1. Justificación de la Modificación Puntual**

El cambio propuesto en las alturas máximas de plantas de edificación se justifica por los siguientes motivos:

- Las crecientes necesidades de los ciudadanos en cuanto a las dotaciones en general obliga a un proceso constante de mejora y ampliación de las existentes y a la creación de nuevas dotaciones de mayores dimensiones.

- Los servicios e instalaciones necesarios en los edificios dotacionales han ido evolucionando con los años, a la vez que las necesidades ciudadanas, y exigen mayores prestaciones tanto en bienestar para los usuarios como en eficacia de las instalaciones. Lo que se traduce en una ocupación mayor tanto de la superficie construida como de los espacios ocultos (falsos techo, patinillos, etc). Así, recientes estudios realizados por la Escuela Superior Técnica de Arquitectura de la Universidad de Navarra demuestran que el porcentaje medio de ocupación de las instalaciones en edificios dotacionales se dispara al 9% de la superficie construida, dos veces más que en el caso de las viviendas.
- La necesidad de mayor altura para la realización de actividades específicas de carácter dotacional como pueden ser salas de proyecciones, conferencias, exposiciones, etc.

No se pueden, por tanto, equiparar las necesidades de altura libre de planta en edificios dotacionales con el resto de usos.

Todo ello hace necesaria una revisión de las condiciones de altura máxima de planta permitida en edificios dotacionales para responder a las necesidades de cada caso.

## **2.2. Modificación Puntual del Planeamiento General**

El cambio propuesto tiene carácter de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, según lo dispuesto en el art. 103 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR.

## **2.3. Justificación del art. 104 de la LOTUR**

Las modificaciones del Planeamiento se regulan según lo dispuesto en el artículo 104 de la LOTUR, por lo que se justifica a continuación el cumplimiento de la presente modificación puntual de cada una de las determinaciones de este artículo.

La presente modificación puntual:

- No incrementa la densidad de población, puesto que no afecta al uso residencial (art.104.2).
- No clasifica nuevo suelo urbano (art.104.3).
- No realiza una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público existentes (art.104.4).
- No delimita sectores en suelo urbanizable no delimitado, ni clasifica suelo no urbanizable como urbanizable delimitado (art.104.6).
- Y tampoco reduce los porcentajes de viviendas de protección pública (art.104.5).

### **3. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Conforme artículo 13 del D.20/2009, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de Planes y Programas, no se considera necesaria la Evaluación Ambiental por no encontrarse la Modificación Puntual en los supuesto del citado artículo.

### **4. TRAMITACIÓN**

La tramitación de la presente Modificación Puntual, conforme a lo establecido en los artículos 105.1 y 87 de la Ley 5/2006 , de 2 de mayo, de Ordenación del territorio y Urbanismo de La Rioja será la siguiente:

- Aprobación Inicial, por parte del Ayuntamiento de Calahorra.  
  
Exposición pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y publicado, al menos, en un diario de difusión local.
- A la vista del resultado de la información pública, el ayuntamiento Aprobará Provisionalmente, con las modificaciones que resulten pertinentes.  
  
Si dichas modificaciones significan un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.
- Aprobado provisionalmente se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo, para su aprobación definitiva por el órgano competente.

Calahorra, 18 de marzo de 2.010

**PAZ SÁENZ DE JUBERA MUNILLA**  
ARQUITECTO MUNICIPAL

## 5. DOCUMENTOS

### 5.1. ORDENANZAS. ESTADO ACTUAL

#### ARTICULO 2.- AMBITO.

- 1.- Se establece como ámbito de aplicación de estas Ordenanzas todo el territorio del término Municipal de Calahorra.
- 2.- En todo caso las determinaciones contenidas en esta Ordenanza, tienen carácter complementario con las que puedan existir, de cualquier índole, en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares contenidas en P.G.M. De existir contradicción entre ellas, las Normas Urbanísticas contenidas en el P.G.M., se imponen sobre las determinaciones de estas Ordenanzas.

#### ARTICULO 6.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

##### 1. Altura de los edificios.

La altura de los edificios está regulada en el planeamiento vigente de Calahorra. Las determinaciones recogidas en dicha normativa, como las que se establecen en las presentes Ordenanzas, afectarán tanto a las obras de nueva construcción, como a las de reforma o ampliación de la edificación existente.

La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio tenga varias calles.

Los edificios de nueva planta que se construyan no excederán de los límites máximos y mínimos que para cada zona fijen los diferentes planes y estas Ordenanzas. Las ampliaciones de edificios existentes podrán hacerse siempre que el edificio que resulte, una vez ejecutada la ampliación, no sobrepase los límites que se fijan para los edificios de nueva planta.

Las edificaciones existentes que sobrepasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las Normas Urbanísticas (altura, profundidad edificable, ocupación de parcela,...) podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, en el sentido regulado en cada caso por el correspondiente planeamiento, pero no de aumento de volumen.

##### 2. Alturas de las plantas

Las alturas máximas y mínimas libres en Plantas Bajas y Pisos, serán las siguientes:

P. Baja  $2,80 H < H < 4,00$  m.

P. Pisos  $2,50 H < H < 2,80$  m.

Sótanos y semisótano:  $H > 2,20$  m.

## 5.2. ORDENANZAS. MODIFICACIÓN PROPUESTA

### ARTICULO 2.- AMBITO.

- 1.- Se establece como ámbito de aplicación de estas Ordenanzas todo el territorio del término Municipal de Calahorra.
- 2.- Las determinaciones contenidas en esta Ordenanza, tienen carácter complementario con las que puedan existir, de cualquier índole, en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares contenidas en P.G.M. De existir contradicción entre ellas, las Normas Urbanísticas contenidas en el P.G.M., se imponen sobre las determinaciones de estas Ordenanzas, **excepto en Edificios Dotacionales (salvo los ubicados en el Casco Histórico) en los que prevalecerá lo establecido en las Ordenanzas referente a las alturas de planta máximas permitidas.**

### ARTICULO 6.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

#### 1. Altura de los edificios.

La altura de los edificios está regulada en el planeamiento vigente de Calahorra. Las determinaciones recogidas en dicha normativa, como las que se establecen en las presentes Ordenanzas, afectarán tanto a las obras de nueva construcción, como a las de reforma o ampliación de la edificación existente.

La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio tenga varias calles.

Los edificios de nueva planta que se construyan no excederán de los límites máximos y mínimos que para cada zona fijen los diferentes planes y estas Ordenanzas. Las ampliaciones de edificios existentes podrán hacerse siempre que el edificio que resulte, una vez ejecutada la ampliación, no sobrepase los límites que se fijan para los edificios de nueva planta.

Las edificaciones existentes que sobrepasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las Normas Urbanísticas (altura, profundidad edificable, ocupación de parcela,...) podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, en el sentido regulado en cada caso por el correspondiente planeamiento, pero no de aumento de volumen.

#### 2. Alturas de las plantas

Las alturas máximas y mínimas libres en Plantas Bajas y Pisos, serán las siguientes:

P. Baja  $2,80 H < H < 4,00$  m.

P. Pisos  $2,50 H < H < 2,80$  m.

Sótanos y semisótano:  $H > 2,20$  m.

**En los edificios dotacionales, excepto en los ubicados en el Casco Histórico, no será de aplicación el art.6.2 referente a las alturas máximas de planta, si bien se exigirá el cumplimiento de la altura máxima total del edificio en los casos que esté fijada por el planeamiento, y en los casos en que se fije el número de plantas se considerarán las siguientes alturas máximas:**

B  $H \leq 5$  m

B+1  $H \leq 8$  m

B+2  $H \leq 12$  m

B+3  $H \leq 16$  m

**Y para alturas superiores se fijará el estándar de 4 metros por el número de plantas.**