

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL:**  
**Modificación de Ordenanzas del Plan General Municipal**  
**de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su**  
**Normativa Urbanística.**

**Documento de MEMORIA Y NORMATIVA URBANISTICA**

**APROBACION PROVISIONAL**

**Redactor:**

**Jose Antonio Fernandez Alonso**

**Arquitecto municipal**

**Promotor:**

**Ayuntamiento de Calahorra**

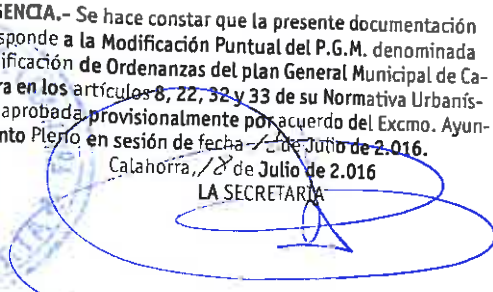
**Julio de 2.016**

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación  
Corresponde a la **Modificación Puntual del P.G.M.** denominada  
"Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Ca-  
lahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanis-  
tica", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno en sesión de fecha 7 de Julio de 2.016.

Calahorra, 7 de Julio de 2.016

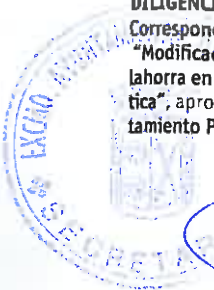
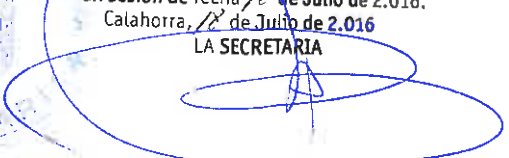
LA SECRETARIA



## MEMORIA

**DILIGENCIA.**- Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 12 de Julio de 2.016.  
Calahorra, 12 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



**MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LOS ARTÍCULOS 8, 22, 32 Y 33 DE SU NORMATIVA URBANÍSTICA**

**MEMORIA**

1. **PROMOTOR**
2. **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**
3. **ANTECEDENTES**
4. **MARCO LEGAL**
5. **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**
6. **JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO**
7. **TRAMITACIÓN**

**1. PROMOTOR**

El promotor del presente expediente es el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano y NIF: P-2603600-D.

**2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

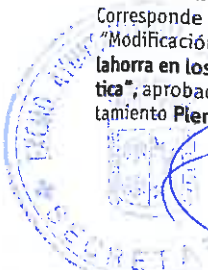
El objeto de este documento es la modificación las Ordenanzas del Plan General de Calahorra en lo referente a los artículos 8, 22, 32 y 33.

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística"; aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de Julio de 2.016.

Calahorra, 27 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



### 3. ANTECEDENTES

En Diciembre de 2015 el Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, ha publicado el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA de Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

Ese Documento DA DB-SUA/2 trata la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes y recoge los criterios de aplicación de la Norma desde Junio de 2011.

En su apartado B.5 sobre la *incidencia en otras reglamentaciones de aplicación* indica que,

*"las administraciones competentes pueden establecer condiciones adicionales y complementarias a las aquí desarrolladas para facilitar la instalación de ascensor, por ejemplo, medidas relacionadas:*

- *con la afeción a elementos protegidos*
- *con la ocupación de espacios libres de dominio público.*
- *con la ocupación de espacios comunes, como disminución de prestaciones en la reducción de patios de luces, iluminación, ventilación, agotamiento de la edificabilidad, etc...*
- *con la posible ocupación de espacios privativos, a través del "supuesto de expropiación"*
- *con otras reglamentaciones vigentes, como el Reglamento de aparatos elevadores."*

Por otra parte, en Octubre de ese mismo año 2015 se ha aprobado el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Esta Norma, en su artículo 24, en el apartado 4, permite la ocupación de espacios libres de dominio público con razón de garantizar la accesibilidad universal e indica la necesidad de que la aplicación de este efecto sea facilitada por los instrumentos de ordenación:

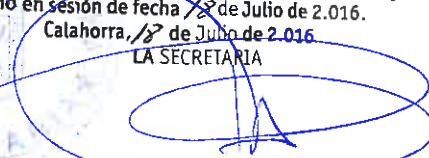
*"4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de Julio de 2.016.

Calahorra, 27 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.*

*Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente."*

En este mismo sentido fue modificado el artículo 104.4 de la Ley 5/2006 , de ordenación del territorio y urbanismo de la Rioja por el artículo 32.6 de la ley 13/2013, de 23 de diciembre, para exceptuar de la necesidad de previsión de un incremento equivalente en la superficie o edificabilidad cuando una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público, fuera 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, ahora derogada y sustituida por el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y recogido en su artículo 24.

#### 4. MARCO LEGAL

El marco legal en el que se desarrolla la presente modificación es:

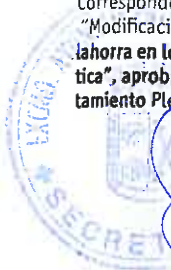
##### Estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la **Modificación Puntual del P.G.M.** denominada "**Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística**", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Julio de 2.016.

Calahorra, 17 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



**Autonómica:**

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja

**Municipal:**

Plan General Municipal de Calahorra, aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006 (BOR nº 12 de 25 de enero de 2007)

**5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Debido al incremento en la solicitud de licencias de obras de adaptación de elementos comunes de edificios de viviendas, motivado en parte por el programa de subvenciones y ayudas de la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Fomento, se considera pertinente recoger en las Ordenanzas del Plan General, la incorporación de las condiciones de ocupación del espacio público referida en el Art. 24.4 del TR-LS y RU. Igualmente se debe recoger en el nuevo articulado, la aplicación de la Norma DA DB-SUA/2, respecto a las condiciones mínimas que el Ministerio considera que deben cumplirse en los proyectos y obras de adecuación de los edificios existentes a las condiciones de accesibilidad, referidos en el apartado de esa Norma sobre "Criterios de aplicación".

**6. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO**

Esta Modificación del Plan General contiene todos los documentos requeridos para su tramitación.

Esta modificación del Plan General Municipal no incrementa la edificabilidad ni la densidad de población, no afecta a zonas verdes o espacios libres, no clasifica nuevo suelo urbano, no delimita nuevas unidades de ejecución (Art. 104 L.O.T.U.R.)

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, no se requiere un informe de sostenibilidad económica y tampoco del informe de viabilidad económica.

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación  
Corresponde a la **Modificación Puntual del P.G.M.** denominada  
"Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Ca-  
lahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanís-  
tica", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno en sesión de fecha 28 de Julio de 2.016.

Calahorra, 28 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



Según el Informe a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de la Rioja no se necesita tramitar la Evaluación Ambiental Estratégica en esta Modificación Puntual del Plan General.

No se requieren informes sectoriales para esta Modificación del Plan General

Esta modificación del Plan General Municipal no afecta a la clasificación de viviendas con algún grado de protección pública.

Por todo lo anterior, se propone la modificación de los artículos 8, 22, 32 y 33 con el siguiente contenido.

## 7. TRAMITACIÓN

La Modificación se tramitará conforme al artículo 105 de la Ley 5/2006 , de ordenación del territorio y urbanismo de la Rioja

Calahorra, 8 de Julio de 2016



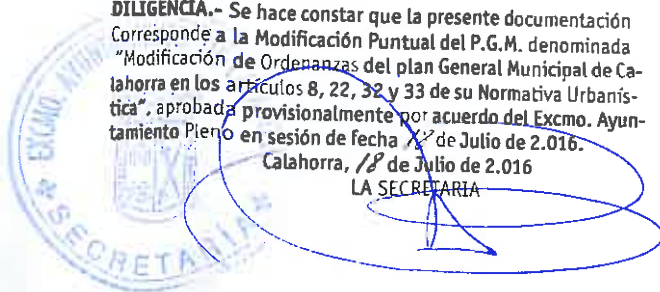
José Antonio Fernández Alonso

ARQUITECTO MUNICIPAL

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 7 de Julio de 2.016.  
Calahorra, 18 de Julio de 2.016

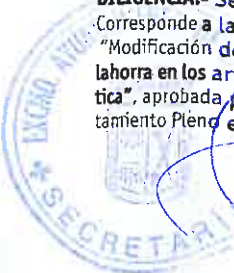
LA SECRETARIA



## ORDENANZA VIGENTE

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación  
Corresponde a la **Modificación Puntual del P.G.M.** denominada  
"Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Ca-  
lahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanís-  
tica", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno en sesión de fecha 18 de Julio de 2.016.  
Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA





## ORDENANZA VIGENTE (redacción actual)

### Artículo 8

ARTICULO 8.- ENTRANTES, SALIENTES Y 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. Salientes. En edificaciones existentes, se podrá autorizar la construcción de ascensores en un cuerpo exterior a las alineaciones interiores de edificación fijadas en el plan, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas de patios fijadas en el mismo. En estos casos, deberá justificarse por los interesados que no es posible construir dicho ascensor dentro de las alineaciones, y que no se perjudica a los predios colindantes, de forma que se necesitará informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente.
3. 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 tejavanas, 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.

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Julio de 2.016.

Calahorra, 17 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



## Artículo 22

### ARTICULO 22.- DIMENSIONES DE PATIOS

A efectos de terminar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios que disminuya o altere las condiciones mínimas de lado y superficie mínima.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

En patios interiores que den dormitorios, estancias o cocinas se debe poder inscribir un círculo de  $\varnothing 2/9H$  y la superficie útil mínima del patio será de 9 m<sup>2</sup>.

Se fija un mínimo de luces rectas de 3,00 mtrs.

Podrán admitirse patios de otras dimensiones si no son obligatorios por condiciones de higiene y habitabilidad.

Las luces rectas se medirán desde cualquier punto del paramento que contenga el hueco dentro del tramo existente en el propio hueco y hasta 30 cms. a ambos lados.

## Artículo 32

### DE LOS ESPACIOS COMUNES A LA EDIFICACION.

### ARTICULO 32.- PORTAL Y ACCESO A VIVIENDAS.

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m), desde la calle hasta un fondo de 2 mtrs.

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 7 de Julio de 2.016.  
Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



2. Los espacios destinados a acceder desde esa entrada hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m)
3. En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de locales, establecimientos y garajes aparcamientos contemplados en las presentes Ordenanzas.

### Artículo 33

#### ARTICULO 33.- ESCALERAS.

1. Superficies servicios comunes. "Cabezada" mínima escaleras: 2,00 mtrs. Anchura mínima de pasillos: 1,20 mtrs. Anchura mínima de meseta de espera acceso a viviendas sin ascensor: 1,20 mtrs. Anchura mínima de meseta de espera acceso a ascensor: 1,30 mtrs.
2. Escaleras, y pasillos En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup> , pudiendo reducirse la de ventilación a 40 cm<sup>2</sup> . En edificios de hasta 4 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta 1,50 m<sup>2</sup>. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 mtrs. de diámetro.

#### Escaleras:

Altura máxima de tabicas: 18,5 cm. Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm. Longitud mínima de peldaños: 1,00 m. Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m. Número máximo de peldaños en un solo tramo: 18. En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm., medida a 509 cm. de la línea interior del pasamanos. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo de 1 m. La distancia mínima, desde la arista de los peldaños, con

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación  
Corresponde a la **Modificación Puntual del P.G.M.** denominada  
**"Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Ca-**  
**lahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanis-**  
**tica", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayun-**  
**tamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Julio de 2.016.**  
Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



puertas, será de 25 cm. La altura mínima del pasamanos de escalera, 0,95 m. medidos en la arista exterior del peldaño. Se exceptúa del cumplimiento a las viviendas unifamiliares, salvo la anchura mínima de escalera. En las viviendas de 3 ó más alturas y para el caso de instalación de ascensor, la longitud mínima de escalera será de 90 cm.

**Pasillos:**

Los pasillos de cualquier construcción de uso residencial tendrán una anchura mínima de 1,20 mtrs. Los pasillos en el interior de las viviendas tendrán una anchura mínima de 0,90 mtrs. y los pasillos de trasteros tendrán una anchura mínima de 0,90 mtrs.

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8; 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha // de Julio de 2.016.  
Calahorra, // de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



## ORDENANZA MODIFICADA

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación  
Corresponde a La Modificación Puntual del P.G.M. denominada  
"Modificación de Ordenanzas del Plan General Municipal de Ca-  
lahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanís-  
tica", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno en sesión de fecha 18 de Julio de 2.016.

Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



## ORDENANZA MODIFICADA (redacción propuesta)

### Artículo 8

ARTICULO 8.- ENTRANTES, SALIENTES Y 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.

La implantación de los ascensores u otros elementos indicados en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen 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 la 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.

Para la autorización 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 VIV/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.

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del Plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 18 de Julio de 2.016.  
Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



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

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.

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 pretenda 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.

3. 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 tejamanos, 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.

## Artículo 22

### ARTICULO 22.- DIMENSIONES DE PATIOS

1. A efectos de terminar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del Plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 18 de Julio de 2.016. Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios que disminuya o altere las condiciones mínimas de lado y superficie mínima.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

En patios interiores que den dormitorios, estancias o cocinas se debe poder inscribir un círculo de  $\varnothing 2/9H$  y la superficie útil mínima del patio será de 9 m<sup>2</sup>.

Se fija un mínimo de luces rectas de 3,00 mtrs.

Podrán admitirse patios de otras dimensiones si no son obligatorios por condiciones de higiene y habitabilidad.

Las luces rectas se medirán desde cualquier punto del paramento que contenga el hueco dentro del tramo existente en el propio hueco y hasta 30 cms. a ambos lados.

2. Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no exista otra solución técnicamente o económicamente viable que la implantación del ascensor en el patio, las dimensiones y condiciones indicadas en el apartado anterior se podrá eximir del cumplimiento de las condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento. Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias de ventilación que el propio C.T.E. admite. En ningún caso se podrán cerrar totalmente las ventanas de espacios o habitaciones vivideras, manteniendo la superficie mínima de ventilación e iluminación natural. La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación corresponde a la **Modificación Puntual del P.G.M.** denominada "**Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística**", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13 de Julio de 2.016.

Calahorra, 13 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA





## Artículo 32

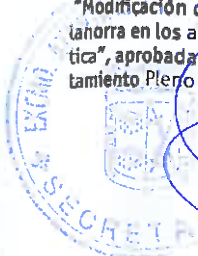
DE LOS ESPACIOS COMUNES A LA EDIFICACION.

ARTICULO 32.- PORTAL Y ACCESO A VIVIENDAS.

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m), desde la calle hasta un fondo de 2 mtrs.
2. Los espacios destinados a acceder desde esa entrada hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m)
3. En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de locales, establecimientos y garajes aparcamientos contemplados en las presentes Ordenanzas.
4. Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no se puedan cumplir las condiciones generales de los apartados anteriores de este artículo, se podrá eximir del cumplimiento de esas condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento (DA DB-SUA/2). Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias que el propio C.T.E. admite a efectos de protección contra incendios, ventilación, etc... La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación  
Corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada  
"Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Ca-  
lahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanis-  
tica", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno en sesión de fecha 18 de Julio de 2.016.  
Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA



## Artículo 33

### ARTICULO 33.- ESCALERAS.

1. Superficies servicios comunes. "Cabezada" mínima escaleras: 2,00 mtrs. Anchura mínima de pasillos: 1,20 mtrs. Anchura mínima de meseta de espera acceso a viviendas sin ascensor: 1,20 mtrs. Anchura mínima de meseta de espera acceso a ascensor: 1,30 mtrs.
2. Escaleras, y pasillos En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup> , pudiendo reducirse la de ventilación a 40 cm<sup>2</sup> . En edificios de hasta 4 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta 1,50 m<sup>2</sup>. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 mtrs. de diámetro.

#### Escaleras:

Altura máxima de tabicas: 18,5 cm. Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm. Longitud mínima de peldaños: 1,00 m. Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m. Número máximo de peldaños en un solo tramo: 18. En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm., medida a 509 cm. de la línea interior del pasamanos. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo de 1 m. La distancia mínima, desde la arista de los peldaños, con puertas, será de 25 cm. La altura mínima del pasamanos de escalera, 0,95 m. medidos en la arista exterior del peldaño. Se exceptúa del cumplimiento a las viviendas unifamiliares, salvo la anchura mínima de escalera. En las viviendas de 3 ó más alturas y para el caso de instalación de ascensor, la longitud mínima de escalera será de 90 cm.

#### Pasillos:

Los pasillos de cualquier construcción de uso residencial tendrán una anchura mínima de 1,20 mtrs. Los pasillos en el interior de las viviendas tendrán una anchura mínima de 0,90 mtrs. y los pasillos de trasteros tendrán una anchura mínima de 0,90 mtrs.

---

**DILIGENCIA.** - Se hace constar que la presente documentación corresponde a la Modificación Puntual del P.G.M. denominada "Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Calahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanística", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 18 de Julio de 2.016.

Calahorra, 18 de Julio de 2.016

LA SECRETARÍA



4. Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no se puedan cumplir las condiciones generales de los apartados anteriores de este artículo, se podrá eximir del cumplimiento de esas condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento (DA DB-SUA/2). Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias que el propio C.T.E. admite a efectos de protección contra incendios, ventilación, etc... La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.

---

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la presente documentación  
Corresponde a la **Modificación Puntual del P.G.M.** denominada  
"Modificación de Ordenanzas del plan General Municipal de Ca-  
lahorra en los artículos 8, 22, 32 y 33 de su Normativa Urbanís-  
tica", aprobada provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Julio de 2.016.  
Calahorra, 17 de Julio de 2.016

LA SECRETARIA

