

TEXTO JUNIO 2019
MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL MUNICIPAL
REFERENTE a la MODIFICACIÓN de las CONDICIONES de VALLADO
y a la ANCHURA de la PUERTA de VEHÍCULOS
en U.C.-4 "MENCABLILLA" y U.C.-6 "CIDACOS"

SITUACION: CALAHORRA. La Rioja.

PROMOTOR: D. VICTOR FERNÁNDEZ de MANZANOS ROLDÁN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL
U.C.-4 "MENCABLILLA" y U.C.-06 "CIDACOS"
CALAHORRA. La Rioja.**

ÍNDICE

1.	OBJETO.	2
2.	PROMOTOR.	2
3.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO PGM	2
4.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2006	2
5.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/1985	3
6.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL RDL 7/2015	3
7.	ESTADO ACTUAL.	3
8.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.	3
9.	PROPUESTA DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES	6
10.	CONCLUSION.	6

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL
U.C.-4 "MENCABLILLA" y U.C.-06 "CIDACOS"
CALAHORRA. La Rioja.**

1. OBJETO.

El objeto de la presente Propuesta de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra, es la actualización de las Normas Particulares afectas al artículo 3 correspondiente a Ensanches Extensivos.

Más concretamente nos referiremos a las Determinaciones Particulares por A.R., U.E. o Unidad Básica y en especial a las determinaciones establecidas para las condiciones del vallado y de la anchura de las puertas de vehículos en la Unidad U.C.-4 "Mencablilla" y la Unidad U.C.-6 "Cidacos".

2. PROMOTOR.

El proyecto se redacta por encargo de D. Víctor Fernández de Manzanos Roldán, con DNI 44.646.298 D, haciéndose eco de la opinión de los propietarios de la Unidad, y con domicilio en el Paseo del Mercadal, nº 44, 1º B. 26500 Calahorra, (La Rioja).

3. JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO PGM

Según el artículo 11.3 de las NN.UU. Generales del PGM, *La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos.*

En el **Anexo I** se detalla el artículo 3 de la Normativa Urbanística Particular que afecta a los Ensanches Extensivos por A.R., U.E. o Unidad Básica en su redacción vigente, y en el **Anexo II** se transcribe el mismo artículo según la propuesta aquí contenida.

4. JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO de la LEY 5/2006

La propuesta no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ni de la clasificación del suelo, por lo que según el punto 2 del artículo 103 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, la presente alteración de las determinaciones del planeamiento se considerará como *modificación* del mismo.

En el artículo 104 de la misma Ley 5/2006 se determinan las condiciones que debe cumplir la modificación en los distintos supuestos contemplados. La propuesta no tiende a incrementar la densidad de población; no tiene por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano; no propone una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público, existentes o previstos en el plan; no modifica la edificabilidad ni el número de viviendas ni tiene por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, por lo que no habrá de prever mayores espacios libres de dominio y uso público; no se plantean nuevos módulos de reserva; no se prevé ni incremento ni detrimento de zonas verdes,

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL
U.C.-4 "MENCABLILLA" y U.C.-06 "CIDACOS"
CALAHORRA. La Rioja.**

dotaciones públicas o espacios libres; no reduce los porcentajes que el Plan General Municipal ha previsto para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni es necesario garantizar el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la ley 5/2006.

5. JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO de la LEY 7/1985

La presente propuesta no altera la edificabilidad, la densidad, o los usos del suelo, por lo que no será necesario, en cumplimiento del art. 70 ter de la Ley 7/1985, hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.

6. JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO del RDL 7/2015

Los puntos 22.4 y 22.5 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, se refieren a la sostenibilidad económica de las propuestas.

No será necesario un informe de sostenibilidad económica como exige el artículo 22.4 de la ley, dado que el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y en la sostenibilidad y viabilidad económica es nulo.

No se altera tampoco la rentabilidad, ni la adecuación a los límites del deber legal de conservación y del adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios (artículo 22.5).

7. ESTADO ACTUAL.

7.1. Urbanístico.

La unidad se encuentra consolidada tanto en la mayoría de las edificaciones como en dotaciones y urbanización. Cuenta con todos los servicios que la califican como urbana, así como de accesos rodados y peatonales dentro de la red de servicios e infraestructuras municipales.

7.2. Propiedad del Suelo.

La propiedad del suelo corresponde a la de cada parcela siendo todas ellas de propiedad privada.

8. JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA.

8.1. Modificación de las Condiciones del Vallado.

La Unidad, diseñada como viviendas unifamiliares aisladas, supone una zona de baja densidad edificatoria, con viales suficientes para las circulaciones interiores previstas.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL
U.C.-4 "MENCABLILLA" y U.C.-06 "CIDACOS"
CALAHORRA. La Rioja.**

No obstante, la proximidad del parque del Cidacos, y sus áreas de expansión convierten la zona en un área muy transitada por vehículos y viandantes, bien para el desarrollo de actividades deportivas, para el paseo, o para las reuniones de grupos de diversa condición.

Esta afluencia de todo tipo de personas, y la escasa población residente convierten la zona en propicia para los robos (de los que la autoridad policial ya tiene sobrada constancia) y los actos vandálicos contra los equipamientos públicos y contra la propiedad privada. Ya hay denuncias de varios asaltos a viviendas de la unidad, y de que el acceso a las mismas lo fue obviando el vallado de cierre.

La altura que el artículo 3 de las Normas Particulares correspondiente a Ensanches Extensivos define para el vallado, si bien es aceptable estéticamente se demuestra insuficiente para evitar los actos descritos. El máximo de 2,20 m para la altura de la valla de cierre de la parcela es claramente insuficiente para garantizar la debida protección a los bienes y a los ocupantes.

De hecho, varias parcelas de la unidad se han visto obligadas a complementar sus cierres con trasdosados vegetales mediante setos, buscando una mayor altura del cierre, y por lo tanto una mayor protección.

Parece aconsejable entonces estudiar la posibilidad de modificar algunas de las condiciones del vallado/cierre de parcela de las unidades para adecuarlas a la casuística planteada. Hay que considerar además, que la adaptación de los vallados existentes a la ordenanza propuesta sea sencilla constructivamente y lo menos onerosa posible. No se trata, dado que la propuesta es considerada una necesidad generalizada en la unidad, y que las parcelas ya cuentan con el vallado regulado en el Plan Municipal, de modificar ni la morfología, ni los materiales, ni el detalle constructivo. Con las mismas características estéticas del vallado existente, se propone su elevación hasta una altura máxima de 3,0 m de forma que suponga un hándicap mayor para su allanamiento. Para los vallados existentes resulta constructivamente muy sencillo su prolongación hasta la altura propuesta. Se adjunta (Anexo III) el detalle de la solución propuesta para los vallados actuales.

Como medida excepcional, en aras de la seguridad y atendiendo a los hechos descritos, proponemos la modificación del punto 1.4 del artículo 3 de la Normativa Urbanística Particular que afecta a los Ensanches Extensivos por A.R., U.E. o Unidad Básica.

La propuesta es incrementar la altura de la valla descrita en el epígrafe 8 del punto 1.4 2 *Ordenanzas*, cuya nueva redacción se adjunta en el Anexo II del presente documento: la parte ciega tendrá un máximo de 1,0 m y la parte de cerrajería podrá elevarse hasta un total de 3,0 m.

Se ajustará a las rasantes de las diferentes aceras a las que da frente, no pudiendo en ningún caso superarla con zócalos ciegos en una altura superior a 1,20 metros

8.2. Modificación de la anchura de las puertas de vehículos.

La normativa del PGM, y más concretamente el punto 1.4.2.8 de la Ordenanza define el tipo y el tamaño de las puertas peatonales y de vehículos:

"Tanto las puertas de acceso peatonal como las de vehículos a incluir en el vallado, se construirán iguales a la que se define en la documentación del Estudio de Detalle U.E.-1; el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026".

No se distingue en dicho artículo la posibilidad de que estas puertas correspondan a parcelas tipo, a parcelas en posición o disposición singular o a parcelas resultantes de una agrupación de parcelas.

Cuando las puertas corresponden a parcelas tipo, puede darse la circunstancia de que dos parcelas contiguas sitúen sus puertas de vehículos en el extremo colindante de sus fachadas. Esto supone una anchura de 0,40 m del último poste del vallado, más 3,00 m de puerta, lo que generaría una zona conjunta afectada por el acceso de vehículos de 6,80 m de longitud.

Cuando se agrupan parcelas, con algunas configuraciones de la ordenación interior de la edificación y de las circulaciones que cumplen los retranqueos definidos en el PGM, puede darse la circunstancia de que una parcela requiera una anchura de puerta mayor para facilitar el radio de giro necesario para esa circulación interior.

Proponemos entonces, que en el caso en el que se agrupen parcelas, puedan también agruparse las puertas de vehículos de forma que el tamaño de la puerta aplicable a una agrupación de parcelas sea una dimensión máxima de 5,0 m

No obstante, y en aras de una propuesta de ordenación más racional, esta determinación deberá cumplir algunas condiciones adicionales:

- Se mantiene la morfología de las puertas según se define en el punto 1.4 del artículo 3 del PGM
- Se mantendrá el color definido en el PGM que es el RAL-6026
- La posible mayor dimensión de la puerta de vehículos, no afectará a las plazas de aparcamiento previstas en la vía pública.
- La posible mayor dimensión de la puerta de vehículos no interferirá en la disposición de los pasos de cebra previstos.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL
U.C.-4 "MENCABLILLA" y U.C.-06 "CIDACOS"
CALAHORRA. La Rioja.**

9. PROPUESTA de las DETERMINACIONES PARTICULARES

Con las consideraciones expuestas, proponemos en el **Anexo II** del presente documento la redacción corregida del artículo punto 1.4 del artículo 3 de la Normativa Urbanística Particular que afecta a los Ensanches Extensivos por A.R., U.E. o Unidad Básica.

10. CONCLUSION.

Con las especificaciones contenidas en la presente memoria, consideramos suficientemente definida la presente Propuesta de Modificación Puntual del Plan General Municipal.

Calahorra, junio de 2.019

Fdo. César Fuertes Goñi
arquitecto

**NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR
PUNTO 1.4 del ARTÍCULO 3. ENSANCHES EXTENSIVOS**

REDACCIÓN VIGENTE

ARTÍCULO 3.- ENSANCHES EXTENSIVOS

DETERMINACIONES PARTICULARES POR A.R., U.E. O UNIDAD BÁSICA.

C. NORMAS DE DISEÑO

1 Diseño Arquitectónico.

1.4 U.C-4 Mencablilla y U.C-6 Cidacos

1.4.1 Diseño Arquitectónico

Las alturas genéricas de la edificación y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

Para estas Unidades la altura será de B+1+Bajo cubierta en vivienda unifamiliar aislada, adosada y/o pareadas.

- La tipología exclusiva será vivienda unifamiliar aislada, adosada y/o pareada:
- Parcela mínima 500 m² por vivienda para la U.C.-6
- Parcela mínima 300 m² por vivienda para la U.C.-4
- Edificabilidad 0,67952 m²/m² (parcela neta).
- La Planta Baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m medida desde el terreno en cada punto.
- Altura de la edificación:
 - 2,2 m < P.S. < 3 m (libre).
 - 2,6 m < P.P. < 3 m (libre).
 - 2,6 m < P.B. < 3 m (libre).

1.4.2 Ordenanzas

1.- Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

A Viales Públicos: 2 metros.

A Linderos: 3 metros.

En los espacios perimetrales y definidos por estos retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción que limite o vaya contra de la presente ordenanza, debiendo tratarse preferentemente estas zonas con especies vegetales o elementos decorativos, como rocalla, farolas para alumbrado interior de la parcela, pérgolas con una altura máxima de 3 metros y en ningún caso con cubierta ciega, etc. Se prohíben expresamente paredes ciegas que constituyan el soporte para barbacoas, chimeneas o similares, frontones, edificios auxiliares a zonas de recreo, tales como vestuarios, aseos, instalaciones, etc.

La realización de posibles frontones o instalaciones deportivas que necesiten para el desarrollo del juego paredes elevadas sobre el terreno, no se podrán autorizar, salvo que las mismas sobresalgan una altura inferior a 3 metros respecto de la rasante teórica mismo en cualquier punto.

- 2.- Las edificaciones exclusivamente podrán adosarse, para la construcción de dos viviendas pareadas, en uno de los linderos de dos parcelas colindantes, cuando se redacte por el propietario o propietarios de las mismas un Estudio de Detalle, en el que se defina la posición exacta de los edificios y que el diseño exterior del edificio resultante se efectúe en forma unitaria, que deberá contar con la aprobación de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Calahorra. Del resultado de esta alternativa no podrán aparecer medianeras vistas, ni aun en la zona que conformen las cubiertas de las dos viviendas a edificar. El resto de distancias a fachadas y linderos permanecerá inalterado de acuerdo con la ordenanza primera.
- 3.- Se podrán agrupar una o más parcelas para constituir unidades edificables de mayor superficie, debiendo cumplir en cuanto a su edificación y demás ordenanzas de aplicación, las mismas condiciones que el resto de las parcelas no agrupadas. En el caso de que de la agrupación de varias parcelas, con posterioridad se pretenda la segregación de una parte de la misma, ninguna de las nuevas parcelas resultantes será inferior a 500 m² para la U.C-6 y de 300 m² para la U.C-4 y el número de viviendas ser superior a aquellas permitidas para las mismas con anterioridad a su agrupación inicial, ni que la superficie total a construir supere la definida por el P.G.M.
- 4.- No se permitirá la incorporación a la envolvente exterior de los edificios, elementos estilísticos inadecuados o impropios del entorno, así como la utilización de instalaciones nocivas o peligrosas y materiales de revestimiento deleznable o indignos.
- 5.- La cubierta de todas las construcciones se realizará con teja cerámica árabe o mixta, en colores rojos o tierras.

- 6.- Las pendientes de las cubiertas se mantendrán siempre dentro del 35 al 45%. Se realizarán preferentemente a cuatro aguas, no pudiendo existir por encima del nivel de planta primera terrazas o cubiertas planas.

En cualquier caso la disposición de las pendientes de los faldones de las cubiertas se realizarán preferentemente en la orientación Sur-Norte, manteniendo el perfil propio de la ciudad en el entorno de la Unidad de Ejecución.

En ningún caso aparecerán por encima del plano de forjado de planta primera y en su orientación Sur, paramentos verticales que desvirtúen la imagen anteriormente mencionada. Exclusivamente podrán quedar por encima de los faldones de la cubierta, las chimeneas y elementos para la ventilación o instalaciones de calefacción o refrigeración; debiéndose tratar con los mismos materiales de las fachadas y cubierta.

- 7.- Los Propietarios de parcelas colindantes estarán obligados a contribuir al pago de la valla de separación entre sus propiedades, en el momento que a cualquiera de ellos le sea otorgada Licencia Municipal de Obras de edificación, aunque el otro no pretenda edificar simultáneamente. Los muros de contención se sufragarán por aquella propiedad que contenga tierras como consecuencia de la modificación de la rasante transversal teórica del terreno en cada punto. La valla ocupará, a lo largo de toda la longitud de la línea de separación de las parcelas, la misma anchura en cada una de las colindantes y se ejecutará igual a la que se ha diseñado para el vallado de las parcelas a viales públicos. Exclusivamente se podrá variar esta norma en el caso de que los propietarios colindantes se pongan previamente de acuerdo, tanto para la modificación de su diseño como para el pago correspondiente.

- 8.- Todas las parcelas tendrán un tratamiento unitario en la construcción de sus vallados a viales públicos.

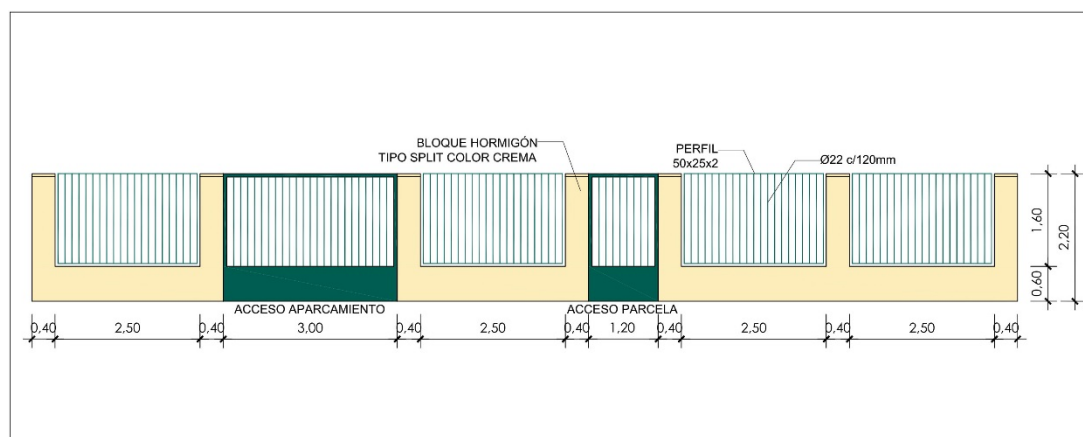
El mismo se ejecutará a base de un zócalo inferior ciego de 0,60 metros de altura, con bloque de hormigón, tipo "Split" en color crema, rematado en su parte posterior con albardilla del mismo color y características.

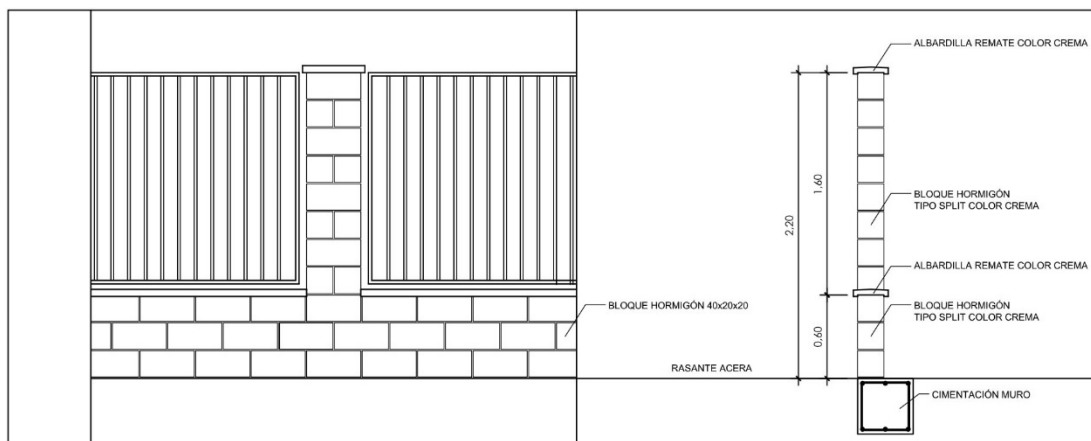
El valor anteriormente definido se ajustará a las rasantes de las diferentes aceras a las que da frente, no pudiendo en ningún caso superarla con zócalos ciegos en una altura superior a un metro.

Sobre este zócalo se elevará y hasta una altura máxima de 2,20 metros un cerramiento de cerrajería igual al definido en la documentación gráfica del Estudio de Detalle U.E.-1, pudiendo realizarse paños ciegos exclusivamente para enmarcar los huecos de las puertas de acceso, tanto para uso peatonal como de tráfico rodado y los destinados a albergar los contadores de las diferentes instalaciones.

En el caso de construcción de los vallados entre parcelas de diferentes propietarios, se tomará como referencia de altura, en cada lindero de separación de propiedades, la línea que una la rasante correspondiente a los viales extremos más próximos situados en la dirección longitudinal de la valla; sobre la rasante definida por esta línea teórica no se podrán realizar paramentos ciegos que superen la misma en un metro de altura, pudiendo elevarse hasta los 2,20 metros citados en el punto anterior con cerrajería similar a la ya mencionada, salvo acuerdo expreso de los propietarios colindantes.

Tanto las puertas de acceso peatonal como las de vehículos a incluir en el vallado, se construirán iguales a la que se define en la documentación del Estudio de Detalle U.E.-1; el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026.





9.- En cada una de las viviendas unifamiliares se dispondrán dos plazas de aparcamiento cubiertas, que podrán ubicarse en cualquiera de las plantas del edificio destinado a vivienda o edificio anexo construido al efecto, que deberá cumplir las mismas ordenanzas de retranqueos y materiales que las definidas para la edificación principal.

Las pendientes de las rampas de acceso, en el caso de ser necesarias, cumplirán con las características previstas en el P.G.M., de igual manera en cuanto a sus dimensiones mínimas; así como a las dimensiones mínimas de cada una de las plazas, que será de 2,20 x 4,50 metros.

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR
PUNTO 1.4 del ARTÍCULO 3. ENSANCHES EXTENSIVOS

REDACCIÓN PROPUESTA

ARTÍCULO 3.- ENSANCHES EXTENSIVOS

DETERMINACIONES PARTICULARES POR A.R., U.E. O UNIDAD BÁSICA.

C. NORMAS DE DISEÑO

1 Diseño Arquitectónico.

1.4 U.C-4 Mencablilla y U.C-6 Cidacos

1.4.1 Diseño Arquitectónico

Las alturas genéricas de la edificación y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

Para estas Unidades la altura será de B+1+Bajo cubierta en vivienda unifamiliar aislada, adosada y/o pareadas.

- La tipología exclusiva será vivienda unifamiliar aislada, adosada y/o pareada:
- Parcela mínima 500 m² por vivienda para la U.C.-6
- Parcela mínima 300 m² por vivienda para la U.C.-4
- Edificabilidad 0,67952 m²/m² (parcela neta).
- La Planta Baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m medida desde el terreno en cada punto.
- Altura de la edificación:
 - 2,2 m < P.S. < 3 m (libre).
 - 2,6 m < P.P. < 3 m (libre).
 - 2,6 m < P.B. < 3 m (libre).

1.4.2 Ordenanzas

1.- Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

A Viales Públicos: 2 metros.

A Linderos: 3 metros.

En los espacios perimetrales y definidos por estos retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción que limite o vaya contra de la presente ordenanza, debiendo tratarse preferentemente estas zonas con especies vegetales o elementos decorativos, como rocalla, farolas para alumbrado interior de la parcela, pérgolas con una altura máxima de 3 metros y en ningún caso con cubierta ciega, etc. Se prohíben expresamente paredes ciegas que constituyan el soporte para barbacoas, chimeneas o similares, frontones, edificios auxiliares a zonas de recreo, tales como vestuarios, aseos, instalaciones, etc.

La realización de posibles frontones o instalaciones deportivas que necesiten para el desarrollo del juego paredes elevadas sobre el terreno, no se podrán autorizar, salvo que las mismas sobresalgan una altura inferior a 3 metros respecto de la rasante teórica mismo en cualquier punto.

- 2.- Las edificaciones exclusivamente podrán adosarse, para la construcción de dos viviendas pareadas, en uno de los linderos de dos parcelas colindantes, cuando se redacte por el propietario o propietarios de las mismas un Estudio de Detalle, en el que se defina la posición exacta de los edificios y que el diseño exterior del edificio resultante se efectúe en forma unitaria, que deberá contar con la aprobación de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Calahorra. Del resultado de esta alternativa no podrán aparecer medianeras vistas, ni aun en la zona que conformen las cubiertas de las dos viviendas a edificar. El resto de distancias a fachadas y linderos permanecerá inalterado de acuerdo con la ordenanza primera.
- 3.- Se podrán agrupar una o más parcelas para constituir unidades edificables de mayor superficie, debiendo cumplir en cuanto a su edificación y demás ordenanzas de aplicación, las mismas condiciones que el resto de las parcelas no agrupadas. En el caso de que de la agrupación de varias parcelas, con posterioridad se pretenda la segregación de una parte de la misma, ninguna de las nuevas parcelas resultantes será inferior a 500 m² para la U.C-6 y de 300 m² para la U.C-4 y el número de viviendas ser superior a aquellas permitidas para las mismas con anterioridad a su agrupación inicial, ni que la superficie total a construir supere la definida por el P.G.M.
- 4.- No se permitirá la incorporación a la envolvente exterior de los edificios, elementos estilísticos inadecuados o impropios del entorno, así como la utilización de instalaciones nocivas o peligrosas y materiales de revestimiento deleznable o indignos.
- 5.- La cubierta de todas las construcciones se realizará con teja cerámica árabe o mixta, en colores rojos o tierras.

- 6.- Las pendientes de las cubiertas se mantendrán siempre dentro del 35 al 45%. Se realizarán preferentemente a cuatro aguas, no pudiendo existir por encima del nivel de planta primera terrazas o cubiertas planas.

En cualquier caso la disposición de las pendientes de los faldones de las cubiertas se realizarán preferentemente en la orientación Sur-Norte, manteniendo el perfil propio de la ciudad en el entorno de la Unidad de Ejecución.

En ningún caso aparecerán por encima del plano de forjado de planta primera y en su orientación Sur, paramentos verticales que desvirtúen la imagen anteriormente mencionada. Exclusivamente podrán quedar por encima de los faldones de la cubierta, las chimeneas y elementos para la ventilación o instalaciones de calefacción o refrigeración; debiéndose tratar con los mismos materiales de las fachadas y cubierta.

- 7.- Los Propietarios de parcelas colindantes estarán obligados a contribuir al pago de la valla de separación entre sus propiedades, en el momento que a cualquiera de ellos le sea otorgada Licencia Municipal de Obras de edificación, aunque el otro no pretenda edificar simultáneamente. Los muros de contención se sufragarán por aquella propiedad que contenga tierras como consecuencia de la modificación de la rasante transversal teórica del terreno en cada punto. La valla ocupará, a lo largo de toda la longitud de la línea de separación de las parcelas, la misma anchura en cada una de las colindantes y se ejecutará igual a la que se ha diseñado para el vallado de las parcelas a viales públicos. Exclusivamente se podrá variar esta norma en el caso de que los propietarios colindantes se pongan previamente de acuerdo, tanto para la modificación de su diseño como para el pago correspondiente.

- 8.- Todas las parcelas tendrán un tratamiento unitario en la construcción de sus vallados a viales públicos.

El mismo se ejecutará a base de un zócalo inferior ciego de un máximo de 1,00 metros de altura, con bloque de hormigón, tipo "Split" en color crema, rematado en su parte posterior con albardilla del mismo color y características.

El valor anteriormente definido se ajustará a las rasantes de las diferentes aceras a las que da frente, no pudiendo en ningún caso superarla con zócalos ciegos en una altura superior a 1,20 metros.

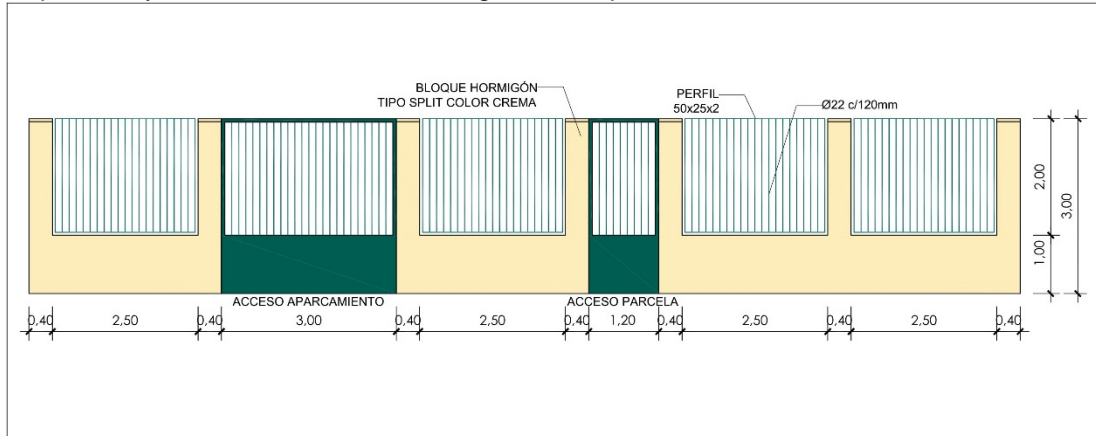
Sobre este zócalo se elevará y hasta una altura máxima de 3,00 metros un cerramiento de cerrajería igual al definido en la documentación gráfica del Estudio de Detalle U.E.-1, pudiendo realizarse paños ciegos exclusivamente para enmarcar los huecos de las puertas de acceso, tanto para uso peatonal como de tráfico rodado y los destinados a albergar los contadores de las diferentes instalaciones.

En el caso de construcción de los vallados entre parcelas de diferentes propietarios, se tomará como referencia de altura, en cada lindero de separación de propiedades, la línea que una la rasante correspondiente a los viales extremos más próximos situados en la dirección longitudinal de la valla; sobre la rasante definida por esta línea teórica no se podrán realizar paramentos ciegos que superen la misma en 1,20 metros de altura, pudiendo elevarse hasta los 3,00 metros citados en el punto anterior con cerrajería similar a la ya mencionada, salvo acuerdo expreso de los propietarios colindantes.

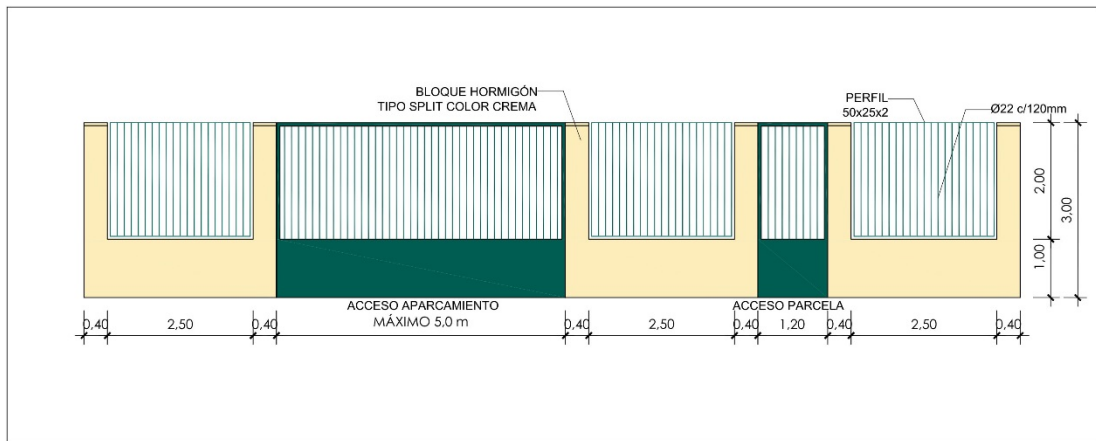
Las puertas de acceso peatonal a incluir en el vallado, se construirán iguales a la que se define en la documentación del PGM, el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026.

En cuanto a las puertas de acceso de vehículos, el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026 y se distinguen dos posibilidades en función de la configuración de la parcela a la que sirven:

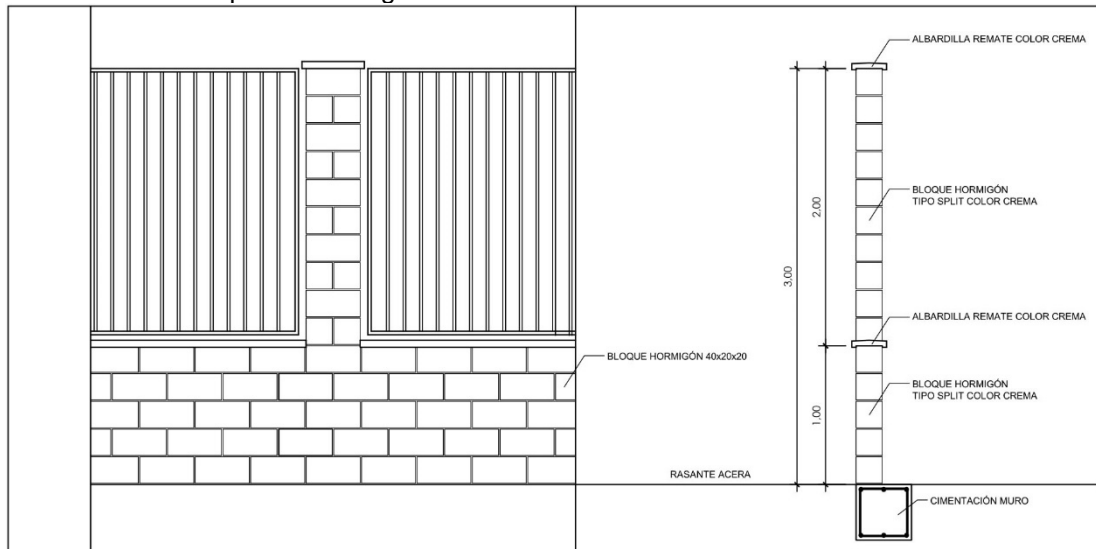
Cuando la puerta de vehículos corresponda a una parcela tipo, se mantendrá la morfología, disposición y color, de acuerdo con el siguiente esquema:



Cuando la puerta de vehículos corresponda a una agrupación de parcelas, se mantendrán las determinaciones de disposición y color. El tamaño de la puerta será de un máximo de 5,0 m y no afectará al número de plazas de aparcamiento previstas en el plan ni a los pasos de cebra señalizados de acuerdo con el siguiente esquema:



En cualquier caso, se mantendrá la morfología del vallado descrita en el PGM y su sección constructiva corresponde a la siguiente:



- 9.- En cada una de las viviendas unifamiliares se dispondrán dos plazas de aparcamiento cubiertas, que podrán ubicarse en cualquiera de las plantas del edificio destinado a vivienda o edificio anexo construido al efecto, que deberá cumplir las mismas ordenanzas de retranqueos y materiales que las definidas para la edificación principal. Las pendientes de las rampas de acceso, en el caso de ser necesarias, cumplirán con las características previstas en el P.G.M., de igual manera en cuanto a sus dimensiones mínimas; así como a las dimensiones mínimas de cada una de las plazas, que será de 2,20 x 4,50 metros.

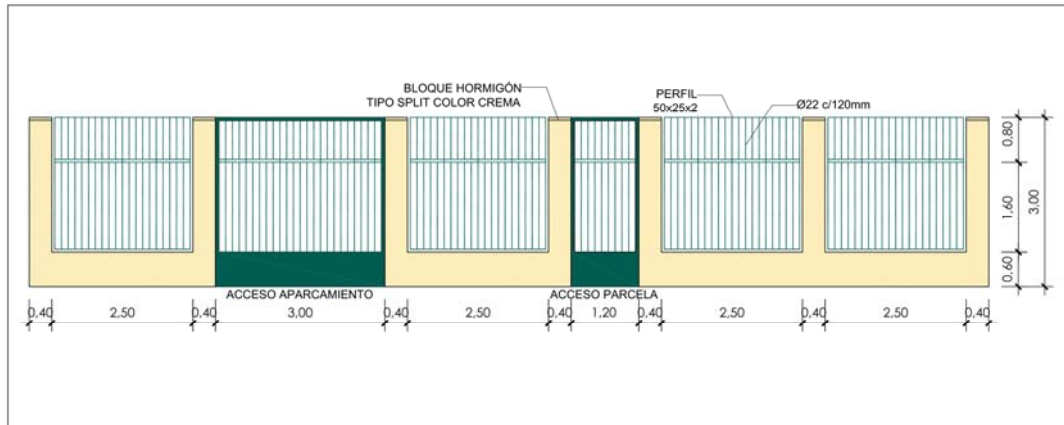
ANEXO III
ADECUACIÓN del VALLADO EXISTENTE
AMPLIACIÓN en ALTURA

PROPUESTA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL
U.C.-06 "CIDACOS"
CALAHORRA. La Rioja.**

Se detalla aquí la propuesta para adaptar el vallado existente a las condiciones descritas en la presente Modificación del Plan General Municipal.

1. Definición del alzado.



2. Detalle constructivo y cotas.

