

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PGM DE CALAHORRA (LA RIOJA)

EN LAS CONDICIONES DE ALTURA MÍNIMA OBLIGATORIA (ARTS. 106, 113, 118, 227, 249 Y 273 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA) Y DE PARCELA MÍNIMA EN CASCO HISTÓRICO (ART.95 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA)

FASE: APROBACIÓN INICIAL

REDACTORES

NOVIEMBRE 2023

María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LAS CONDICIONES DE ALTURA MÍNIMA OBLIGATORIA Y DE PARCELA MÍNIMA EN CASCO HISTÓRICO

0 INDICE

INDICE ABREVIADO.

- 0 INDICE
- 1 MEMORIA
- 2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA
- 3 PLANOS
- 4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE.....	1
1	MEMORIA	3
1.1	INTRODUCCIÓN	3
1.2	OBJETO.....	5
1.3	ENCARGO Y ANTECEDENTES	6
1.4	ÁMBITO	7
1.5	MARCO LEGAL.....	7
1.6	ANTECEDENTES NORMATIVOS –NORMATIVA VIGENTE	8
1.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	12
1.8	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN	14
1.8.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. .	14
1.8.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	17
1.8.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	17
1.8.4	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	17
1.8.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA	18
1.9	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	19
1.10	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	19
1.11	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO	19
1.12	CONCLUSIÓN	21
2	NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA	22
3	PLANOS	22
4	ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA	22

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 14624176744141527742
 Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15260431433415317473
 Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

1 MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

Transcurrido dos años y medio desde la entrada en vigor de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (PGM) (publicada en Boletín Oficial de La Rioja, nº48, de 9 de marzo de 2021), la aplicación del nuevo documento en la práctica ha permitido apreciar la necesidad, por un lado, de ajustar las condiciones de la altura mínima obligatoria y su coordinación entre la normativa urbanística general y la particular y, por otro, la reintroducción de las condiciones de parcela mínima en Casco Histórico.

Durante la tramitación de la Revisión del PGM se advirtió, por todos los miembros de la Comisión Especial de Planeamiento y por el equipo redactor, la necesidad de flexibilizar las, hasta entonces, alturas obligatorias en ciertos ámbitos, dada la coyuntura socio-económica del momento, en especial en el Casco Histórico.

Por ello, se consideró razonable permitir, con carácter general, una planta menos que la altura máxima fijada por el PGM, al objeto de evitar grandes medianiles vistos y diferencias volumétricas importantes entre construcciones colindantes adosadas. De este modo, se respondía a las necesidades de flexibilidad, pero sin afectar significativamente al entorno urbano.

Sin embargo, al establecerse como norma de carácter general, en lugar de regla exclusiva para las zonas en las que era obligatoria la altura máxima en el PGM anterior, se producen las siguientes incongruencias:

- la obligación de altura mínima en uso Equipamiento, dada su variada casuística y singularidad tipología, puede suponer la inviabilidad del equipamiento en sí;
- la altura mínima obligatoria en Ensanche extensivo, en el que, al poderse retranquear totalmente el inmueble de los colindantes, la medianera con el colindante queda totalmente vista en cualquier caso, por lo que carece de sentido la obligación en la altura mínima;
- la obligación de altura mínima en uso Terciario aislado o que puede retranquearse totalmente de los colindantes, por los dos motivos anteriormente expuestos: esto es, porque por su variada casuística y singularidad tipología esta regla puede suponer la inviabilidad de este uso y porque carece de sentido la obligación en la

altura si son aislados o pueden retranquearse totalmente de los colindantes, supuestos en los que la medianera con el colindante quedará totalmente vista;

- la obligación de altura mínima en uso Industrial 2 aislado o que debe retranquearse totalmente de los colindantes, que no generan medianeras ni tienen colindantes adosados;
- la altura mínima obligatoria en viviendas unifamiliares aisladas, que no generan medianeras ni tienen colindantes adosados.

Además, la aplicación de los artículos 106 y 113 en parcelas con fachadas a dos calles, con desniveles importantes entre ambas, está resultando colusoria, resultando de la misma el incumplimiento de la altura mínima obligatoria con la afección al entorno urbano que conlleva. El punto 4 del artículo 113, pensado en origen para evitar grandes volúmenes de aprovechamiento derivados de las envolventes máximas en ambas calles, resulta innecesario tras la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA LA MEJORA Y COORDINACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, EN LAS REFERENCIAS A EQUIPAMIENTOS Y EN CORRECCIONES EN LICENCIAS, que ha introducido en el artículo 115 para la envolvente máxima el límite de 4,50 m. desde la altura máxima.

Se considera adecuado aprovechar esta propuesta para coordinar los artículos 115 y 118, introduciendo en el artículo 118 la referencia al límite de 4,50 m. desde la altura máxima.

Por otro lado, en la tramitación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA LA MEJORA Y COORDINACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, EN LAS REFERENCIAS A EQUIPAMIENTOS Y EN CORRECCIONES EN LICENCIAS¹, a la vista del informe de la Directora General de Cultura de 25 de abril de 2023, se retiraron los cambios de los siguientes artículos relativos a la Normativa Particular del Casco Histórico: 192, 194, 199, 199bis, 199ter, 199quater, 199quinquies, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 y 208. En este proceso, por error, no se reintrodujo el punto 2 del artículo 95 de la Normativa General, con las condiciones de parcela mínima en el Casco Histórico, quedando sin regulación.

¹ Aprobada definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada el día 02 de junio de 2023.

El planeamiento general debe ser un instrumento vivo que se adapte y de respuesta a las necesidades existentes en cada momento.

Es por ello que se redacta la presente Modificación Puntual, que persigue mejorar las previsiones contenidas en el PGM de Calahorra y responder a las necesidades sociales actuales.

1.2 OBJETO

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan General Municipal (PGM) para el ajuste y coordinación de la normativa urbanística particular y general en las condiciones de altura mínima obligatoria. En concreto se propone la modificación de los artículos 95, 106, 113, 118, 227, 249 y 273.

Con esta Modificación, se pretenden, por tanto, el ajuste y coordinación de las condiciones de altura mínima obligatoria y reintroducir las condiciones de parcela mínima obligatoria del Casco Histórico, eliminadas por error en la tramitación de la Modificación Puntual nº7 del PGM aprobada definitivamente.

Los artículos que se modifican son los siguientes:

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3. PARAMÉTROS EDIFICATORIOS

SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

- **Artículo 95. Unidad mínima edificable**, en el que se eliminó el punto 2 relativo a la unidad mínima edificable en el Casco Histórico con la Modificación Puntual nº7 del PGM aprobada definitivamente, que se reintroduce nuevamente: *"2. En el Casco Histórico la unidad mínima edificable viene determinada por las dimensiones de 3,50 ml de fachada a calle y 50 m² de superficie."*
- **Artículo 106 Dimensiones máxima y mínima de la edificación:** se coordina con los artículos 113, 227, 249 y 273 de la normativa particular y se incluye la excepción *"salvo en patios de parcela y con las excepciones que establece la Normativa Particular."*
- **Artículo 113 Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles**, en el que se elimina el punto 4: *~~4. En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.~~*
- **Artículo 118 Envolvente máxima**, se remite a *"la altura máxima de 4,50ml sobre la altura máxima de la edificación"* del artículo 115 para coordinar contenido.

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO III. ENSANCHE

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

- **Artículo 227 Alturas de la edificación**, se incluye la excepción: *“excepto en todo Equipamiento, en unifamiliar aislada, y en Ensanche extensivo, en Terciario y en Industrial 2 en los que se permita el retranqueo respecto a colindantes o aislados, que no se establece una altura mínima obligatoria.”*

CAPÍTULO IV. ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

- **Artículo 249 Alturas de la edificación**, se incluye la excepción: *“excepto en todo Equipamiento, y en Terciario aislado o que se permita retranqueo de las medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria”*

CAPÍTULO V. USOS INDUSTRIALES

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

- **Artículo 273 Alturas de la edificación**, se incluye la excepción: *“excepto en todo Equipamiento, y en Terciario e Industrial 2 aislado o que se permita retranqueo de las medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria.”*

El contenido exacto de la Modificación en cada artículo se detalla en el punto 1.7 y la propuesta comparada del estado actual y modificación propuesta en el anexo.

1.3 ENCARGO Y ANTECEDENTES

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF: P-2603600-D, a los técnicos municipales del área de Urbanismo.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

Aspectos jurídicos: María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Aspectos ambientales: Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

La Corporación Municipal, los promotores inmobiliarios de la zona, los técnicos que intervienen en procesos de edificación y urbanización en el Municipio, así como los propios técnicos municipales del Área de Urbanismo han apreciado la necesidad de ajustar y coordinar de las condiciones de altura mínima obligatoria y de reintroducir las condiciones de parcela mínima del Casco Histórico.

Para dar respuesta a esta necesidad planteada por el conjunto de agentes intervinientes en la ciudad, se redacta la presente modificación, a través de una Modificación Puntual del Planeamiento General vigente, conforme al artículo 12 de la Normativa Urbanística del PGM.

1.4 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación son los artículos 95, 106, 113, 118, 227, 249 y 273 de la Normativa Urbanística.

Afectan a la totalidad del suelo urbano del Municipio.

1.5 MARCO LEGAL

El documento se presenta al amparo legal de la siguiente normativa:

Normativa Estatal:

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.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Normativa autonómica:

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

Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Decreto 29/2018 de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I «Intervención Administrativa» de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

Normativa Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra, aprobado definitivamente su revisión por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48, de fecha 09/03/2021).

1.6 ANTECEDENTES NORMATIVOS –NORMATIVA VIGENTE

La redacción actual de los artículos objeto de Modificación es la siguiente:

NORMATIVA TEXTO REFUNDIDO. ESTADO ACTUAL

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 95. Unidad mínima edificable

1. Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones:

Frente mínimo y superficie mínima establecidos en la normativa particular.

.Linderos laterales formando ángulo no inferior a 75 grados centesimales, con la línea de fachada.

~~2. En el Casco Histórico la unidad mínima edificable viene determinada por las dimensiones de 3,50 ml de fachada a calle y 50 m² de superficie.~~

3. Quedan exceptuados de las dimensiones citadas:

- a) *Los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso*
- b) *Los solares que hayan estado o estén edificados con la misma configuración de parcela y en los que las viviendas reúnan las obligadas características de diseño, funcionalidad, salubridad, etc... que cumplan las normas de habitabilidad del Decreto 28/2013 de 13 de septiembre de la Comunidad Autónoma de La Rioja o normativa que la sustituya.*

4. *En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable de usos residenciales no podrán establecerse unidades edificables menores que las indicadas.*

~~5. En el resto de usos (industriales, dotacionales, actividades económicas, etc.) el solar mínimo lo dispondrá el planeamiento de desarrollo correspondiente.~~

5. *No se permitirá la segregación de parcelas o la reparcelación cuando den origen a nuevos solares con superficie y frente inferiores a los señalados.*

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

1. *Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.* 2. *Dicho volumen puede venir definido:*

- *Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, o $-x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de en este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A. A estos efectos, la planta bajo-cubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático.*
- *Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H(m) y/o la edificabilidad (m²t/m²s) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.*
- *El volumen existente cuando se trate de obras de rehabilitación integral de los edificios catalogados o su reconstrucción parcial.*
- *En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).*

Como quiera que alguno de los anteriores criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima.

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m.

En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.

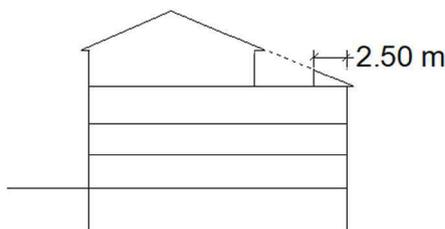
En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.

5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 0,05 m² t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 10 m²t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela o solar de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.
2. En todo caso, la edificación deberá mantenerse dentro de la envolvente máxima según el art.118.
3. Cuando la aplicación de esta norma dé lugar a la aparición de paramentos verticales, éstos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso, se permitirá la aparición de paramentos verticales.
4. En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.
5. En plantas retranqueadas, sólo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de al menos 2,50 m medidos en planta a la calle inferior desde la alineación. Quedan exceptuadas las plantas de ático identificadas por el Plan (+A).



Artículo 118. Envolvente máxima

Se denomina envolvente máxima al volumen delimitado por las siguientes dimensiones:

- En planta baja por las alineaciones.
- En plantas de pisos por los vuelos máximos permitidos hasta la altura máxima permitida.
- El vuelo de los aleros, que no podrá exceder de 25 cms. al vuelo máximo permitido.
- Los planos de pendiente de 45° con la horizontal desde el vuelo máximo permitido.

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO III. ENSANCHE

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 227. Alturas de la edificación.

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. **Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación.** En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACIÓN	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	Máxima
Ensanche intensivo	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	Las existentes (VE) o 2,90 < H < 3,30	Por adición de B+3, B+4, B+5, B + x + A, o VE, según documentación gráfica
Ensanche extensivo	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	B o por adición de B, B+1, B+2, B+3, o VE, según documentación gráfica
Ensanche en bloque	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	Las existentes (VE) o 2,90 < H < 3,30	Por adición de B+3, B+4, B + x + A, o VE, según documentación gráfica
Unifamiliar adosada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Unifamiliar aislada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Patio de manzana	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30 * *	No se permiten	No se permiten	B
Terciario	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica
Terciario en plantas sótano	2,20 < H < 4,30	No se permiten	No se permiten	No se permiten	-2
Industrial 2 (*)	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B+2. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Zona libre privada	No se limita	H < 3,00	No se permiten	No se permiten	B
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viarío	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) **Se permitirán mayores alturas**, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

(**) La altura de P. Baja en patio de manzana será la establecida en el art. 128.4.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

CAPÍTULO IV. ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 249. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. **Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación.** En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 14624176744141527742
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15260431433415317473
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

ZONA DE ORDENACION	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	Máxima
Actividad económica (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viario	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 250, posterior, para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

CAPÍTULO V. USOS INDUSTRIALES

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 273. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, la altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación. En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACION	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	Máxima
Industrial 1 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Industrial 2 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < 10,00	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viario	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

() Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.*

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la modificación de los siguientes artículos:

- **Artículo 95. Unidad mínima edificable**, en el que se eliminó el punto 2 relativo a la unidad mínima edificable en el Casco Histórico con la Modificación Puntual nº7 del PGM aprobada definitivamente, que se reintroduce nuevamente, para que no quede sin regulación:
“2. En el Casco Histórico la unidad mínima edificable viene determinada por las dimensiones de 3,50 ml de fachada a calle y 50 m² de superficie.”
- **Artículo 106 Dimensiones máxima y mínima de la edificación**, se coordina con los artículos 113, 227, 249 y 273 de la Normativa Particular y se incluye la excepción *“salvo en patios de parcela y con las excepciones que establece la Normativa Particular.”*
- **Artículo 113 Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles**, en el que se elimina el punto 113.4 que colisiona en su aplicación con la del artículo 106.3, generando vacíos volumétricos contrarios al espíritu del Plan.

El punto 4 del artículo 113, pensado en origen para evitar grandes volúmenes de aprovechamiento derivados de las envolventes máximas en ambas calles, resulta innecesario tras la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA LA MEJORA Y COORDINACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, EN LAS REFERENCIAS A EQUIPAMIENTOS Y EN CORRECCIONES EN LICENCIAS, que ha introducido en el artículo 115 para la envolvente máxima el límite de 4,50m desde la altura máxima, limitando dicha volumetría.

~~*“4. En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.”*~~

- **Artículo 118 Envolvente máxima**, se coordina con el artículo 115, incluyéndose *“la altura máxima de 4,50ml sobre la altura máxima de la edificación, según el artículo 115”.*

- **Artículo 227 Alturas de la edificación**, en el que se incluye la excepción *“excepto en todo Equipamiento, en unifamiliar aislada, y en Ensanche extensivo, en Terciario y en Industrial 2 en los que se permita el retranqueo respecto a colindantes o aislados, que no se establece una altura mínima obligatoria.”*, con la finalidad de evitar las siguientes incongruencias:
 - la obligación de altura mínima en uso Equipamiento, cuya variada casuística y singularidad tipología, puede suponer la inviabilidad del mismo;
 - la altura mínima obligatoria en Ensanche extensivo, que puede retranquearse totalmente de los colindantes en el que la medianera con el colindante quedará totalmente vista en cualquier caso, careciendo de sentido la obligación en la altura mínima;
 - la obligación de altura mínima en uso Terciario aislado o que puede retranquearse totalmente de los colindantes, por los dos motivos anteriormente expuestos, porque su variada casuística y singularidad tipología puede suponer la inviabilidad del mismo, y porque carece de sentido la obligación en la altura si son aislados o pueden retranquearse totalmente de los colindantes en el que la medianera con el colindante quedará totalmente vista,
 - la obligación de altura mínima en uso Industrial 2 aislado o que debe retranquearse totalmente de los colindantes, que no generan medianeras ni tienen colindantes adosados,
 - la altura mínima obligatoria en viviendas unifamiliares aisladas que no generan medianeras ni tienen colindantes adosados.
- **Artículo 249 Alturas de la edificación**, se incluye la excepción: *“excepto en todo Equipamiento, y en Terciario aislado o que se permita retranqueo de las medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria”*, con la finalidad de evitar las siguientes incongruencias:
 - la obligación de altura mínima en uso Equipamiento, cuya variada casuística y singularidad tipología, puede suponer la inviabilidad del mismo y
 - la obligación de altura mínima en uso Terciario aislado o que puede retranquearse totalmente de los colindantes, porque su variada casuística y singularidad tipología puede suponer la inviabilidad del mismo, y porque carece de sentido la obligación en la altura si son aislados o pueden retranquearse totalmente de los colindantes en el que la medianera con el colindante quedará totalmente vista.
- **Artículo 273 Alturas de la edificación**, se incluye la excepción: *“excepto en todo Equipamiento, y en Terciario e Industrial 2 aislado o que se permita retranqueo de las*

medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria”, con la finalidad de evitar las siguientes incongruencias:

- la obligación de altura mínima en uso Equipamiento, cuya variada casuística y singularidad tipología, puede suponer la inviabilidad del mismo y
- la obligación de altura mínima en uso Terciario aislado o que puede retranquearse totalmente de los colindantes, porque su variada casuística y singularidad tipología puede suponer la inviabilidad del mismo, y porque carece de sentido la obligación en la altura si son aislados o pueden retranquearse totalmente de los colindantes en el que la medianera con el colindante quedará totalmente vista.
- la obligación de altura mínima en uso Industrial 2 aislado o que debe retranquearse totalmente de los colindantes, que no generan medianeras ni tienen colindantes adosados.

1.8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN

1.8.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

1.8.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística.

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de ajustar las condiciones de la altura mínima obligatoria para evitar las disfunciones que genera actualmente, y su coordinación entre la normativa urbanística general y la particular, y la reintroducción de las condiciones de parcela mínima en Casco Histórico, que ha quedado sin regular tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº7 del PGM.

1.8.1.2 Artículo 103 Revisión del planeamiento.

La modificación propuesta tiene la consideración de modificación puntual, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado 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.

1.8.1.3 Artículo 104. Modificación de planeamiento.

1_ La presente modificación puntual no supone una reducción de equipamientos, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico, sólo afecta a las condiciones de alturas en suelo urbano y a las condiciones de parcela mínima en el casco Histórico.

2_ La modificación no aumenta la densidad de población.

3_ La modificación no clasifica nuevo suelo urbano.

4_ La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público.

5_ La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial.

6_ La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

1.8.1.4 Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento.

Tratándose del supuesto previsto en el número 1 del artículo 104 (elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo) y del previsto en el punto 3 del artículo 12 de la Normativa Urbanística del PGM (punto 1.8.5.2 de esta Modificación), se seguirá el procedimiento de modificación del planeamiento de desarrollo (artículo 105.2 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja):

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Información pública, por periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de mayor difusión local de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno. Tras revisar el Anexo I del documento de recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, no se considera necesario solicitar informe sectorial alguno, dado que la propuesta de Modificación Puntual no altera el régimen de afecciones que para el Suelo No Urbanizable prevé el PGM y, por tanto, no se

requiere informe de ninguna otra Administración interviniente con competencias sobre la materia.

- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1.8.1.5 Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

“En suelo urbano consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.*
- b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.*
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.*
- d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.*
- e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.*
- f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.*
- g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*
- h) Regulación, en su caso, del uso del subsuelo, para hacer factibles la prestación de servicios y la implantación de infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos.”*

En la presente Modificación Puntual sólo se ajustan determinaciones relativas al “*volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones*”, ya definidas para el suelo urbano consolidado y relativas al art.64.e) LOTUR.

1.8.1.6 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se establece la obligatoriedad de redactar un ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO para realizar la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a

los sistemas generales, debiendo determinarse en ellos la iniciativa, la cuantificación y el carácter público o privado de La actuación a realizar.

En la presente modificación, no se considera necesario, ya que la modificación propuesta no conlleva obras de urbanización.

1.8.2 LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I “Intervención Administrativa” de La Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

1.8.3 LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Las Bases del Régimen Local, y dado que la presente modificación puntual no incrementa la edificabilidad ni la densidad ni modifica los usos del suelo, no será necesario hacer constar en el expediente la identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente.

1.8.4 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

1.8.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

En este caso, la Modificación propuesta no es una actuación de transformación urbanística de acuerdo con la definición del artículo 7.1 (no es una actuación de urbanización ni una actuación de dotación), por lo que no requiere incluir memoria de sostenibilidad económica.

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

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, NO se considera necesario el análisis indicado por no tratarse de una actuación en el medio urbano, sino de regulación normativa de carácter general sin impacto en la Hacienda Pública y para la que no es necesario asegurar la viabilidad económica en términos de rentabilidad.

1.8.4.2 CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación no incrementa la población ni la superficie de superficie de suelo urbanizado, por lo que el incremento es del 0%, inferior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

1.8.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

1.8.5.1 Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

- 1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.*
- 2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.*
- 3. 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. Deberá aplicarse, además el "Documento de Recomendaciones Técnicas para la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico".*
- 4. La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya)*

La presente modificación se ajusta a los puntos del artículo.

1.8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

La Modificación no afecta a clasificación del suelo, ni a sus categorías, ni a calificación urbanística, no afecta a la estructura general y orgánica del territorio (sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y espacios libres públicos), no afecta al carácter público o privado de las dotaciones, ni a las medidas de protección de edificios, ni al suelo no urbanizable, ni a los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, ni afecta a circunstancias por las que proceda la revisión del plan (población total y su índice de crecimiento, recursos, ni usos e intensidad de ocupación), ni afecta a la integración ambiental y protección de la salud pública, y tampoco afecta a la clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, ni a la clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado, ni a los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, ni al Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado, ni a los usos globales establecidos, ni al porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1.9 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

1.10 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta la movilidad generada respecto a la prevista en el Plan Municipal, por referirse a determinaciones que no guardan relación con la movilidad. Por tanto, se considera que no afecta a la movilidad urbana en la vía pública.

1.11 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

La Constitución Española de 1978 consagra el principio de no discriminación por razón de sexo, en su artículo 14, y, además, establece, en su artículo 9.2, la obligación de los poderes públicos de “promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece en su artículo 31:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Ley 3/2011, de 1 de marzo, de prevención, protección y coordinación institucional en materia de violencia en La Rioja, que dedica el Capítulo III a las medidas de sensibilización, poniendo también el acento en la concienciación de la sociedad y la interiorización de valores como la igualdad de género.

Las determinaciones que se propone modificar en el presente documento no se considera que tengan una incidencia relevante en el impacto de género.

La Modificación de planeamiento que aquí se formula, carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de hombres y mujeres es nula.

1.12 CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria y Propuesta Normativa, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en Calahorra, a 4 de diciembre de 2023.

Fdo.: Paz Sáenz de Jubera Munilla

Arquitecto

María Laliena Corbera

TAG

2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

Se incluye como Anexo la Normativa Urbanística afectada en su estado actual y el modificado que se propone.

3 PLANOS

NO se ve modificado ningún plano del PGM.

4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se adjunta la normativa en su estado actual y estado modificado que se propone.

Artículo 95. Unidad mínima edificable

1. Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Frente mínimo y superficie mínima establecidos en la normativa particular.
 - b) .Linderos laterales formando ángulo no inferior a 75 grados centesimales, con la línea de fachada.
- ~~2. En el Casco Histórico la unidad mínima edificable viene determinada por las dimensiones de 3,50 ml de fachada a calle y 50 m² de superficie.~~
3. Quedan exceptuados de las dimensiones citadas:
 - a. Los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso
 - b. Los solares que hayan estado o estén edificados con la misma configuración de parcela y en los que las viviendas reúnan las obligadas características de diseño, funcionalidad, salubridad, etc... que cumplan las normas de habitabilidad del Decreto 28/2013 de 13 de septiembre de la Comunidad Autónoma de La Rioja o normativa que la sustituya.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable de usos residenciales no podrán establecerse unidades edificables menores que las indicadas.
En el resto de usos (industriales, dotacionales, actividades económicas, etc.) el solar mínimo lo dispondrá el planeamiento de desarrollo correspondiente.
5. No se permitirá la segregación de parcelas o la reparcelación cuando den origen a nuevos solares con superficie y frente inferiores a los señalados.

Artículo 95. Unidad mínima edificable

1. Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones:
 - c) Frente mínimo y superficie mínima establecidos en la normativa particular.
 - d) .Linderos laterales formando ángulo no inferior a 75 grados centesimales, con la línea de fachada.
2. En el Casco Histórico la unidad mínima edificable viene determinada por las dimensiones de 3,50 ml de fachada a calle y 50 m² de superficie.
3. Quedan exceptuados de las dimensiones citadas:
 - a. Los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso
 - b. Los solares que hayan estado o estén edificados con la misma configuración de parcela y en los que las viviendas reúnan las obligadas características de diseño, funcionalidad, salubridad, etc... que cumplan las normas de habitabilidad del Decreto 28/2013 de 13 de septiembre de la Comunidad Autónoma de La Rioja o normativa que la sustituya.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable de usos residenciales no podrán establecerse unidades edificables menores que las indicadas.
En el resto de usos (industriales, dotacionales, actividades económicas, etc.) el solar mínimo lo dispondrá el planeamiento de desarrollo correspondiente.
5. No se permitirá la segregación de parcelas o la reparcelación cuando den origen a nuevos solares con superficie y frente inferiores a los señalados.

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable. 2. Dicho volumen puede venir definido:

- Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, o $-x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de en este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A. A estos efectos, la planta bajo-cubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático.

- Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H(m) y/o la edificabilidad (m^2t/m^2s) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.

- El volumen existente cuando se trate de obras de rehabilitación integral de los edificios catalogados o su reconstrucción parcial.

- En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).

Como quiera que alguno de los anteriores criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima.

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable. 2. Dicho volumen puede venir definido:

- Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, o $-x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de en este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A. A estos efectos, la planta bajo-cubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático.

- Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H(m) y/o la edificabilidad (m^2t/m^2s) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.

- El volumen existente cuando se trate de obras de rehabilitación integral de los edificios catalogados o su reconstrucción parcial.

- En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).

Como quiera que alguno de los anteriores criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima,

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m.

En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.

En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.

5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 0,05 m² t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 10 m²t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela o solar de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.
2. En todo caso, la edificación deberá mantenerse dentro de la envolvente máxima según el art.118.
3. Cuando la aplicación de esta norma dé lugar a la aparición de paramentos verticales, éstos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso, se permitirá la aparición de paramentos verticales.

salvo en patios de parcela y con las excepciones que establece la Normativa Particular.

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m.

En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.

En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.

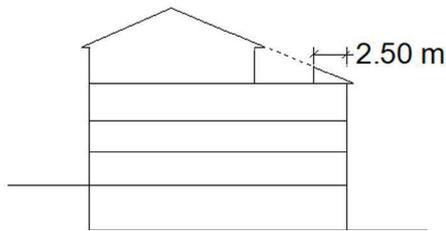
5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 0,05 m² t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 10 m²t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela o solar de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.
2. En todo caso, la edificación deberá mantenerse dentro de la envolvente máxima según el art.118.
3. Cuando la aplicación de esta norma dé lugar a la aparición de paramentos verticales, éstos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso, se permitirá la aparición de paramentos verticales.

4. En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.
5. En plantas retranqueadas, sólo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de al menos 2,50 m medidos en planta a la calle inferior desde la alineación. Quedan exceptuadas las plantas de ático identificadas por el Plan (+A).



Artículo 118. Envoltente máxima

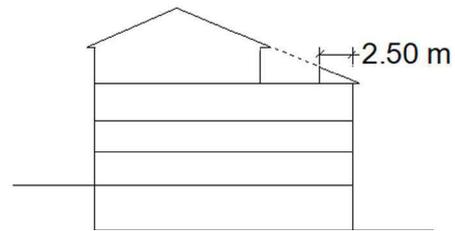
Se denomina envoltente máxima al volumen delimitado por las siguientes dimensiones:

- En planta baja por las alineaciones.
- En plantas de pisos por los vuelos máximos permitidos hasta la altura máxima permitida.
- El vuelo de los aleros, que no podrá exceder de 25 cms. al vuelo máximo permitido.
- Los planos de pendiente de 45° con la horizontal desde el vuelo máximo permitido.

Artículo 227. Alturas de la edificación.

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de

- ~~4. En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.~~
5. En plantas retranqueadas, sólo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de al menos 2,50 m medidos en planta a la calle inferior desde la alineación. Quedan exceptuadas las plantas de ático identificadas por el Plan (+A).



Artículo 118. Envoltente máxima

Se denomina envoltente máxima al volumen delimitado por las siguientes dimensiones:

- En planta baja por las alineaciones.
- En plantas de pisos por los vuelos máximos permitidos hasta la altura máxima permitida.
- El vuelo de los aleros, que no podrá exceder de 25 cms. al vuelo máximo permitido.
- Los planos de pendiente de 45° con la horizontal desde el vuelo máximo permitido.
- **El plano a una altura máxima de 4,50m sobre la altura máxima de la edificación, según artículo 115.**

Artículo 227. Alturas de la edificación.

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de

ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación. En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACIÓN	ALCANTARILLADO (LITR)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (altazadas)	A (Ático)	
Ensanche intensivo	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	Las existentes (VE) o A, o VE, según documentación gráfica	Por adición de B+3, B+4, B+5, B + x + A, o VE, según documentación gráfica
Ensanche extensivo	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	B o por adición de B, B+1, B+2, B+3, o VE, según documentación gráfica
Ensanche en bloque	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	Las existentes (VE) o A, o VE, según documentación gráfica	Por adición de B+3, B+4, B + x + A, o VE, según documentación gráfica
Unifamiliar adosada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Unifamiliar aislada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Patio de manzana	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30 **	No se permiten	No se permiten	B
Terciario	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica
Terciario en plantas sótano	2,20 < H < 3,00	No se permiten	No se permiten	No se permiten	-2
Industrial 2 (*)	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B+2 Con un límite máximo de 15,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Zona libre privada	No se limita	H < 3,00	No se permiten	No se permiten	B
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viano	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afin a las que se acaban de definir.

(**) La altura de P. Baja en patio de manzana será la establecida en el art. 128.4.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación, **excepto en todo Equipamiento, en unifamiliar aislada, y en Ensanche extensivo, en Terciario y en Industrial 2 en los que se permita el retranqueo respecto a colindantes o aislados, que no se establece una altura mínima obligatoria.** En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACIÓN	ALCANTARILLADO (LITR)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (altazadas)	A (Ático)	
Ensanche intensivo	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	Las existentes (VE) o A, o VE, según documentación gráfica	Por adición de B+3, B+4, B+5, B + x + A, o VE, según documentación gráfica
Ensanche extensivo	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	B o por adición de B, B+1, B+2, B+3, o VE, según documentación gráfica
Ensanche en bloque	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	2,90 < H < 3,30	Las existentes (VE) o A, o VE, según documentación gráfica	Por adición de B+3, B+4, B + x + A, o VE, según documentación gráfica
Unifamiliar adosada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Unifamiliar aislada	2,20 < H < 3,00	2,90 < H < 3,30	2,90 < H < 3,30	No se permiten	Por adición de B+1
Patio de manzana	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30 **	No se permiten	No se permiten	B
Terciario	2,20 < H < 3,00	3,30 < H < 4,30	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica
Terciario en plantas sótano	2,20 < H < 3,00	No se permiten	No se permiten	No se permiten	-2
Industrial 2 (*)	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B+2 Con un límite máximo de 15,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	B o Por adición de B+1, B+2, B+3, B+4 o VE, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Zona libre privada	No se limita	H < 3,00	No se permiten	No se permiten	B
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viano	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores y menores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afin a las que se acaban de definir.

(**) La altura de P. Baja en patio de manzana será la establecida en el art. 128.4.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

Artículo 249. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación. En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACIÓN	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzas)	A (ático)	Máxima
Actividad económica (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Vialio	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 250, posterior, para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 273. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta

Artículo 249. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación, **excepto en todo Equipamiento, y en Terciario aislado o que se permita retranqueo de las medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria.** En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACIÓN	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzas)	A (ático)	Máxima
Actividad económica (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Vialio	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores y menores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 250, posterior, para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 273. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta

(medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación. En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACION	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzas)	A (ático)	Máxima
Industrial 1 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Industrial 2 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < 10,00	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viaro	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

(medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación, **excepto en todo Equipamiento, y en Terciario e Industrial 2 aislado o que se permita retranqueo de las medianeras, que no se establece una altura mínima obligatoria.** En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACION	ALTURAS (m)				
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzas)	A (ático)	Máxima
Industrial 1 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Industrial 2 (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 15,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < 10,00	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viaro	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores **y menores** alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

2. La altura se medirá desde la cota de nivelación definida en el art. 107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

TAG Urbanismo Planeamiento



Fdo.: Maria Laliena Corbera

ARQUITECTA MUNICIPAL



Fdo. Paz Sáenz de Jubera Munilla