

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DEL PGM DE CALAHORRA (LA RIOJA)

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:

- **EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO: ARTS. 55, 56, 57, 58, 59, 95, 103, 104, 106, 106BIS, 107, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 128, 130, , 220, 222, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 271, 272, 273, 276, 277, 291, 291BIS, 291TER, y 296.**
- **EN LAS REFERENCIAS A EQUIPAMIENTOS: ARTS. 12, 17, 48, 49 Y 50.**
- **EN CORRECCIONES EN LICENCIAS: ARTS. 137 Y 178.**

FASE: APROBACIÓN PROVISIONAL

REDACTORES

ABRIL 2023

María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta

**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**

0 INDICE

INDICE ABREVIADO.

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

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE.....	1
1	MEMORIA.....	3
1.1	INTRODUCCIÓN.....	
1.2	OBJETO.....	3
1.3	ENCARGO Y ANTECEDENTES.....	9
1.4	ÁMBITO.....	10
1.5	MARCO LEGAL.....	10
1.6	ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE.....	11
1.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	35
1.8	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.....	82
1.8.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....	82
1.8.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	85
1.8.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	85
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.....	85
1.8.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA.....	86
1.9	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	88
1.10	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA.....	88
1.11	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO.....	88
1.12	CONCLUSIÓN.....	90
2	NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA.....	91
3	PLANOS.....	91
4	ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	91

1 MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

Transcurrido el primer año 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 de lograr una mayor coordinación entre la normativa urbanística general y la particular, y entre ésta y los planos, de evitar la dispersión entre ambas normativas a lo largo del texto, así como la necesidad de mejorar la regulación de ciertos aspectos escasa o excesivamente contemplados, o que dificultan la coordinación con el planeamiento anterior aplicado en lo ya construido.

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 al objeto de convertirlo en un instrumento claro, conciso y sencillo de manejar, que no sólo responda a las necesidades sociales actuales, si no que facilite su aplicación y comprensión a todos los agentes intervinientes en el Municipio.

En la tramitación de la presente Modificación Puntual la Directora General de Cultura remitió informe al Ayuntamiento con fecha 25 de abril de 2023 en el que considera no compatibles con la conservación de los valores ambientales de Casco Histórico, entornos de bienes de interés cultural y bienes catalogados las medidas relativas a la libertad en la composición de las fachadas (deben seguirse las líneas compositivas tradicionales, basadas en la proporción vertical y en el predominio del macizo sobre el vano), a las cubiertas planas (debe mantenerse la ordenanza de cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 40 % y acabado de teja cerámica tradicional, con un porcentaje adecuado para alojar instalaciones), a los aleros (deben resolverse a la manera tradicional), basándose en las recomendaciones del Plan Nacional de Arquitectura Tradicional.

Dado que el Plan Nacional de Arquitectura Tradicional no tiene carácter normativo, si no de recomendaciones técnicas con criterios genéricos de actuación, debe previamente realizarse un análisis del ámbito completo del Casco Histórico y de los bienes que conforman esta arquitectura, para determinar la procedencia o no de aplicación de dichos criterios en la totalidad o parte del mismo, así como la posterior definición de las soluciones técnicas admisibles en su caso. Por lo que, se retiran de la presente Modificación Puntual los artículos relativos a la Normativa Particular del Casco Histórico son los siguientes: 192, 194, 199, 199bis, 199ter, 199quater, 199quinquies, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 y 208, que serán objeto de otra Modificación Puntual específica.

1.2 OBJETO

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan General Municipal (PGM) 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, con la excepción de la Normativa Particular del Casco Histórico, que será objeto de otra Modificación Puntual específica. En concreto se propone la modificación de los siguientes artículos:

- en relación con las condiciones de edificación en suelo urbano: arts. 55, 56, 57, 58, 59, 95, 103, 104, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 128, 130, 220, 222, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 271, 272, 273, 276, 277, 291 y 296, y se crean los artículos 106bis, 199bis, 199ter, 199quater, 199quinquies, 291bis y 291ter.
- En relación con las referencias a equipamientos: arts. 12, 17, 48, título del capítulo 5 del título II, 49 y 50.
- en relación con correcciones en el texto de la normativa de licencias: arts. 137 y 178.

Con esta Modificación, se pretenden, por tanto, la coordinación de las condiciones de edificación en suelo urbano establecidas en la normativa general con la normativa particular, con la excepción del Casco Histórico que será objeto de otra Modificación Puntual específica, la mejora de éstas completando aspectos escasa o excesivamente regulados, la mejora de aspectos escasa o excesivamente regulados o que dificultan la coordinación con lo construido conforme al planeamiento

anterior, la coordinación de la denominación de Dotaciones/Equipamientos en normativa y planos y, finalmente, la corrección de errores en el texto los artículos 137 y 178 de la normativa de licencias.

La coordinación entre normativa general y normativa particular se resume en el siguiente cuadro:

CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PGM				
	NORMATIVA GENERAL	NORMATIVA PARTICULAR			
		ENSANCHE	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	INDUSTRIAL	MURILLO DE CALAHORRA
APARCAMIENTOS	31 / 55 Y SS.	234	255	277	
UNIDAD EDIFICABLE	95	225	247	271	291
OCUPACIÓN/EDIFICABILIDAD	103	232	254	276	
ALTURAS	106 / 107	227	249	273	291BIS
ALTURA A DOS CALLES	107		251		
VOLUMEN	106	226	248	272	
CONSTRUCCION POR ENCIMA DE LA ALTURA	115		250		296
ALERO MÁXIMO	118	231	253	275	294
VUELOS	119	231	253	275	291BIS
ÁTICO	106BIS	228			
VALLADO	130	233	253	275	291BIS
TOLDOS	119	236			
TENDIDO E INST EN FACHADA	119	236			

Los artículos que se modifican y crean son los siguientes:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO

- **Artículo 12 Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo**, que se refiere a "dotaciones" y se añade "y/o equipamientos".
- **Artículo 17 División del suelo en razón de su calificación y usos globales**, que se refiere a "dotacional" y se añade "/equipamiento".

TITULO II. RÉGIMEN DE USOS

- **Artículo 48 Definición**, que se refiere a "dotaciones" y se añade "/equipamientos".
- **Título del CAPÍTULO 5 USO DOTACIONAL del TITULO II. RÉGIMEN DE USOS**, que se refiere a "dotaciones" y se añade "y/o equipamientos".
- **Artículo 49 Definición y clases**, que se refiere a "dotacional" y se añade "/equipamiento", y se elimina la referencia a academias.
- **Artículo 50. Condiciones comunes**, que se refiere a "dotacionales" y se añade "/equipamientos".

- **Artículo 55. Condiciones generales**, que se coordina con los artículos 234, 255 y 277 de la normativa particular, se introducen los conceptos de “*plaza normalizada*” y “*plaza no normalizada*”, se desarrollan las excepciones y se remite a la normativa de accesibilidad y al Código Técnico.
- **Artículo 56. Superficie de la plaza**, se introduce el concepto “plaza normalizada” para referirse a las plazas obligatorias y se introduce la aclaración de que “*Podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares, respetando ese rectángulo inscrito*”, y se introduce el concepto “plaza no normalizada” y sus “*dimensiones mínimas*”.
- **Artículo 57. Rampas y accesos**, se incluye la obligación de disponer en los accesos de “*espejos de observación*”, se amplía el ancho de las rampas curvas sea de 6m, y se fija el ancho del zaguán previo de acceso a los garajes “*de cinco metros (5m)*”.
- **Artículo 58. Calles**, se amplía el ancho del pasillo de doble sentido, que pasa de “*4,5 m*” a “*5 m*”, y el radio exterior mínimo en zonas de giro del pasillo de circulación, que pasa de “*4,5 m*” a “*5 m*”.
- **Artículo 59. Accesos peatonales**, se remite al *Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya*”, y se incluye respecto a las salidas directas de los vestíbulos de comunicación con el garaje a las calles de circulación rodada de vehículos “*un espacio mínimo retranqueado de 1,2 m respecto al límite de la calle*”.

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- **Artículo 95. Unidad mínima edificable**, se mantiene el contenido mínimo y se eliminan las referencias a superficie mínima y ancho mínimo contenidos en la normativa particular en coordinación con los arts. 199bis, 225, 247, 271 y 291).
- **Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación**, se coordina con los artículos 232, 254 y 276 de la normativa particular y se refiere a “*las excepciones del art.105*”.
- **Artículo 104. Superficie libre de parcela**, se coordina con la normativa particular que define los usos y edificabilidades en las zonas calificadas como espacio libre privado en cada zona de ordenación.
- **Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación**, se coordina con los artículos 107, 199QUATER (nuevo), 227, 249, 273 y 291BIS (nuevo) en relación las alturas, y con los artículos 199BIS, 226, 248 y 272 en relación con el volumen, se plantea con carácter general un incremento de 30cm de la altura de planta, y se introducen las condiciones de edificación en zonas libres privadas y zonas libres públicas independientemente de la zona de ordenación. Las referencias a los áticos se derivan a un artículo propio de ático que se crea, el artículo 106BIS.
- **Artículo 106 bis. Ático**, se crea este artículo, que aúna y coordina lo indicado en la normativa general y la particular (arts. 199quinquies y 228) y las excepciones de los áticos preexistentes, además de las indicadas en el art.20.
- **Artículo 107. Cota de nivelación**, se coordinada con el contenido de los artículos 106, 199QUATER (nuevo), 227, 249, 273 y 291BIS (nuevo) en relación con las alturas y con el artículo 251 en relación con la altura en edificios con fachada a dos calles.

- **Artículo 109. Altura habitable**, remite a la normativa autonómica de habitabilidad y al art.36 del PGM.
- **Artículo 110. Altura de fachada**, se coordina con lo establecido en el resto de artículos relativos a alturas y se simplifica, eliminando el contenido que no resulta aplicable conforme al resto de artículos.
- **Artículo 111. Altura máxima de la edificación**, se coordina con lo establecido en el resto de artículos relativos a alturas (especialmente el art.110) y se simplifica.
- **Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles**, se coordina y remite al artículo 118, y se incluye un esquema de la excepción del punto 5, conforme la PGM anterior.
- **Artículo 114. Altura máxima en patios**, se remite al artículo 123.
- **Artículo 115. Construcciones por encima de la altura y de la envolvente máxima**, se modifica para mejorar las condiciones de accesibilidad, se coordina con los artículos 43, y 250 y 296 de la normativa particular.
- **Artículo 118. Envolvente máxima**, se aclara la definición de la envolvente máxima en las plantas alzadas de pisos, se incluye esquema de la envolvente, y se coordina con los artículos 200, 231, 253, 275 y 294 en el vuelo máximo.
- **Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas**, se ajustan y desarrollan las condiciones de toldos coordinado con los artículos 204 y 236, y remitiendo en los vuelos máximos al artículo 118, se recoge la excepción para balcones y miradores existentes en Casco Histórico, y se recoge con carácter general la prohibición del tendido de ropa visto desde la vía pública, la instalación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos, etc. que degraden la composición general de la fachada.
- **Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios**, se sustituye la referencia a la "~~Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero~~" derogada, por la normativa vigente: "[Orden TMA/851/2021, de 23 de julio](#)", se remite a las soluciones del art.105, y se incluye la interpretación nº2 aprobada.
- **Artículo 128. Condiciones generales de cubierta**, se elimina la prohibición de terrazas sobre el uso residencial.
- **Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas**, se coordina con los artículos 233, 253, 275 y 291bis, elevándose la altura de vallado de 2,00m a 2,50m.
- **TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**
- **Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente**, se corrige la redacción del texto introduciéndose la palabra "como".
- **Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa**, se corrige el error existente en el punto h) que debe referirse a "*edificios no incluidos en catálogos*".

TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO III. ENSANCHE

- **Artículo 220. Industrial 2**, se incluyen en los usos compatibles los hoteles.
- **Artículo 222. Zona libre privada**, se eleva la altura de planta de la construcción de 4,00m a 4,30m.

- **Artículo 225. Unidad edificable**, se elimina referencia a las excepciones del art.230, se eliminan los puntos 3,4 y 5 y se remite al artículo 95 de la normativa general.
- **Artículo 226. Volumen edificable**, se elimina el contenido del artículo y se remite a los artículos 106, 118, 225 y 227.
- **Artículo 227. Alturas de la edificación**, se incluye la remisión al art.128.4 en la altura de planta baja en patio de manzana, se remite al artículo 107 y se elimina el punto 3.
- **Artículo 228. Ático**, se remite al artículo 106bis.
- **Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles**, se eliminan las referencias a pendientes máximas de cubiertas y se incluye remisión al art.118.
- **Artículo 231. Vuelos**, se elimina el contenido de este artículo y se remite vuelos cumplirán lo establecido en el artículo 119.
- **Artículo 232. Ocupación y edificabilidad**, se remite a los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.
- **Artículo 233. Vallados**, se coordina con el art.130 y 236 y siguientes, se adapta a la Modificación Puntual del PGM eferente a las condiciones de vallado y anchura de las puertas de vehículos en U.C.-4 «Mencablilla» y U.C.-6 «Cidacos» exp: 3/2018-UR-MPG (aprobación definitiva 29/11/2019. BOR 20/12/2019), y se admite que no se realice vallado de ningún tipo siempre que se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior.
- **Artículo 234. Plazas de aparcamiento**, se remite a la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60)
- **Artículo 236. Fachadas**, se eliminan las condiciones de las proporciones de los huecos y de muro de carga tradicional, para las distancias entre huecos en medianeras se remite a la normativa de protección de caso de incendio, para los elementos de publicidad al art.131 y para los elementos salientes como toldos, marquesinas, antenas, instalaciones, etc. se remite al art.119
- **Artículo 237. Cubiertas**, se elimina el punto 4 de encuentro entre fachada y cubierta por estar las condiciones generales de altura de peto y de alero máximo recogidas en los artículos 118 y 128 de la normativa general, y considerarse demasiado restrictiva la condición de canto del alero y excesiva la altura en encuentro con colindante.
- **Artículo 238. Materiales prohibidos**, pasa de titularse “materiales” a “materiales prohibidos” y pasan a limitarse exclusivamente los acabados prohibidos.

CAPITULO IV. AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA

- **Artículo 247. Unidad edificable**, se eliminan las cuestiones recogidas en el art.95 de la Normativa General y se remite a él.
- **Artículo 248. Volumen edificable**, se coordina y remite a los artículos 106, 118,247 y 249
- **Artículo 249. Alturas de la edificación**, se remite al art.107 para la medición de alturas y se elimina contenido de altura máxima ya desarrollado con carácter general en el art.106.3, en coordinación con arts. 106,107, 199quater, 273 y 291bis.
- **Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima**, se elimina el contenido y se remite al art.115.
- **Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles**, se eliminan referencias a envolvente y se remite al art.118.

- **Artículo 253. Vuelos**, se eliminan referencias a vuelos y se remite al art.119.
- **Artículo 254. Ocupación y edificabilidad**, se elimina el contenido incluido en la normativa general y se remite a los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.
- **Artículo 255. Plazas de aparcamiento**, se elimina el contenido incluido en la normativa general y se remite a los artículos 55 a 60.

CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES

- **Artículo 271. Unidad edificable**, se elimina el contenido incluido en la normativa general y se remite al artículo 95.
- **Artículo 272. Volumen edificable**, se remite a los artículos 106, 118, 271 y 273.
- **Artículo 273. Alturas de la edificación**, se remite al art.107 para la medición de alturas y se elimina contenido de altura máxima ya desarrollado con carácter general en el art.106.3, en coordinación con arts. 106,107, 199quater, 249 y 291bis.
- **Artículo 276. Ocupación y edificabilidad**, se elimina el contenido y se remite a los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.
- **Artículo 277. Plazas de aparcamiento**, se elimina el contenido incluido en la normativa general y se remite a los artículos 55 a 60.

CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA

- **Artículo 291. Unidad edificable**, se elimina el contenido incluido en la normativa general y se remite al artículo 95.
- **Artículo 291 bis. Volumen edificable**, se crea este artículo para incluir las condiciones de volumen remitiendo a los artículos 106, 118, 291 y 291ter.
- **Artículo 291 ter. Alturas de la edificación**, se crea este artículo para incluir las condiciones de volumen remitiendo a los artículos 106 y 107 de la normativa general, y se permite agotar la altura máxima en una única planta (B).
- **Artículo 296. . Cuerpos salientes en cubierta**, se elimina el contenido y se remite al art.115.

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: José Antonio Fernández Alonso, Arquitecto Municipal (fase a aprobación inicial y provisional anterior)

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, tras un año de aplicación de la Revisión del PGM, la necesidad de modificar algunos artículos de la normativa para conseguir la coordinación entre la normativa urbanística general y la particular y los planos, evitar la dispersión normativa, mejora aspectos excesivamente regulados (Ensanche) o que dificultan la coordinación con lo construido conforme al planeamiento anterior. Se exceptúa de la presente Modificación Puntual la Normativa Particular del Casco Histórico, que será objeto de otra Modificación Puntual específica

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 de la Normativa urbanística:

- 55, 56, 57, 58, 59, 95, 103, 104, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 128, 130, , 220, 222, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 271, 272, 273, 276, 277, 291 y 296, y se crean los artículos 106bis, 291bis y 291ter.
- En relación con las referencias a equipamientos: arts. 12, 17, 48, título del capítulo 5 del título II, 49 y 50.
- En relación con correcciones en el texto de la normativa de licencias: arts. 137 y 178.

Afectan a la totalidad del suelo urbano del Municipio con la excepción de la Normativa Particular del Casco Histórico, que será objeto de otra Modificación Puntual específica.

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 I. DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

1. *Son determinaciones de planeamiento general aquellas a las que se refiere el artículo 63 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja o normativa que la sustituya.*

- a) *Clasificación del suelo, con sus categorías, y calificación urbanística.*
- b) *Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el*

sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.

- c) Carácter público o privado de las dotaciones.*
- d) Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.*
- e) Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.*
- f) Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.*
- g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.*
- h) Integración ambiental y para la protección de la salud pública.*

2. En el presente PGM se establecen además como determinaciones estructurantes, de planeamiento general, las siguientes:

- i) La clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado no pasarán a tener la consideración de Consolidado en tanto en cuanto no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.*
- j) La clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado. Los terrenos incluidos en estos sectores, no tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado hasta que no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.*
- k) La clasificación de los terrenos fuera del ámbito urbano como Suelo No Urbanizable con sus categorías de SNU Especial y SNU Genérico, con las distintas subcategorías delimitadas.*
- l) Los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.*
- m) El Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado.*
- n) Los usos globales establecidos.*
- o) El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

3. Las materias no específicamente indicadas como de planeamiento general tendrán la consideración de determinaciones urbanística de desarrollo.

CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCIÓN SEGUNDA: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 17. División del suelo en razón de su calificación y usos globales

1. *La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.*
2. *Los usos globales considerados en este PGM son los siguientes:*
 - a) Uso residencial: Vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar, alojamiento colectivo dotacional (residencias asistidas y/o vigiladas, albergues juveniles, comunidades religiosas, colegios mayores, etc.) y alojamiento hotelero de cualquier categoría (hoteles, moteles, hostales, pensiones, camping, etc).*
 - b) Uso terciario: Locales comerciales, oficinas, consultorios y despachos, espectáculos públicos y actividades recreativas (espectáculos: conciertos, bailes, discotecas, conciertos, exposiciones, deportes, etc., hostelería y restauración en sus diferentes categorías: bares, restaurantes, etc., usos deportivos-recreativos, culturales: exposiciones y conferencias, museos, auditorios, etc., juegos recreativos y de azar, etc.) y servicios del automóvil, etc.*
 - c) Uso productivo: Talleres, almacenes e industrias.*
 - d) Actividades económicas: uso mixto de carácter fundamentalmente terciario que aglutina actividades que van desde el industrial, pasando por el terciario, hasta los usos dotacionales (sanitario, docente, cultural, etc...).*
 - e) Uso dotacional: Actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, etc.*
 - f) Uso de espacios libres: destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, como jardines, parques, áreas peatonales y espacios libres privados.*
 - g) Uso de comunicaciones y transportes: usos propios para la circulación y estancia de vehículos y personas, así como los destinados al tránsito y estancia de vehículos destinados al transporte público o colectivo, tanto de personas como de mercancías.*

h) Uso de infraestructuras básicas, espacios destinados a albergar las infraestructuras de carácter colectivo.

3. *En el suelo urbanizable se asignan usos globales. Conforme se justifica en la memoria y de acuerdo al artículo 126.3 LOTUR, se determinan coeficientes de homogeneización para expresar el valor relativo entre el uso característico de cada sector y los restantes. Los usos globales considerados en el presente PGM y sus coeficientes de homogeneización se detallan en la normativa particular.*

Los usos del suelo no urbanizable, debido a su singularidad, se detallan en la normativa particular.

4. *En el suelo urbano se asignan usos pormenorizados, mediante la calificación de las parcelas en diferentes zonas de ordenación del suelo urbano. A efectos de su gestión, estos usos están relacionados entre sí por coeficientes de ponderación, que serán los que consten en la normativa particular de cada unidad de ejecución.*

5. *Se define el uso característico como el predominante en un ámbito, conforme al artículo 125.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja*

6. *La presente normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:*

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1. RESIDENCIAL	1.1. Vivienda unifamiliar ya sea aislada o adosada. 1.2. Vivienda colectiva y/o plurifamiliar. 1.3. Vivienda de guarda. 1.4. Otros usos residenciales: alojamiento dotacional colectivo y establecimientos hoteleros.
2. TERCIARIO	2.1. Oficinas y despachos profesionales 2.2. Comercial que incluye: <ul style="list-style-type: none"> • Locales ≤1.000 m² • Locales ≥1.000 m² • Conjuntos comerciales • Comercio mayorista. 2.3. Espectáculos públicos 2.4. Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros. 2.5. Servicios del automóvil
3. PRODUCTIVO INDUSTRIAL	3.1. Talleres y almacenes. 3.2. Industrial. 3.3. Industrial agropecuario
4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	
5. DOTACIONAL.	5.1. Educativo. 5.2. Cultural 5.3. Sanitario-asistencial. 5.4. Religioso 5.5. Administrativo 5.6. Protección y seguridad. 5.7. Cementerios y tanatorios.
6. ESPACIOS LIBRES	6.1. Parques 6.2. Jardines 6.3. Áreas peatonales. 6.4. Espacios libres públicos 6.5. Espacios libres privados
7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	7.1. Red viaria urbana. 7.2. Red de sendas no urbanas. 7.3. Red viaria interurbana. 7.4. Terminales de transporte de mercancías y personas. 7.5. Estacionamiento de vehículos en superficie. 7.6. Garajes-aparcamiento. 7.7. Estaciones de servicio.
8. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	8.1 Redes de instalaciones técnicas de servicio: <ul style="list-style-type: none"> • Abastecimiento de agua. • Suministro de energía eléctrica. • Saneamiento y alcantarillado. • Suministro de gas. • Suministro eólico. 8.2. Comunicación social.

TITULO II. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 4.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 48. Definición

Se entiende por uso de actividades económicas al conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc., incluyendo dotacionales.

CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL.

Artículo 49. Definición y clases

- Se denomina uso dotacional a las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades de carácter primario, ya sean colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc...*
- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:*

2.1. Educativo: *actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc.*

Se incluyen a título de ejemplo los centros de educación reglada (infantil de primer ciclo y segundo ciclo, educación primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, universitaria, etc.) así como los de carácter no reglado (academias, educación especial, talleres ocupacionales, etc.)

2.2. Cultural: *comprende las actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la custodia, transmisión, investigación y exhibición de las artes y conocimientos o a actividades socio-culturales, exhibición de la naturaleza, etc.*

2.3. Sanitario-Asistencial: *Comprende las actividades relativas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso. Las actividades asistenciales son aquellas destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas, etc.*

2.4. Religioso: *Comprende los espacios destinados al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa.*

2.5. Administrativo: *Comprende las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias. En este uso están incluidos las oficinas municipales, autonómicas y estatales, estafetas de correos, centros de información, centros sindicales, etc.*

2.6. Protección y Seguridad: *Comprende las actividades destinadas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.*

2.7. Cementerios y tanatorios: *actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.*

Artículo 50. Condiciones comunes

- La compatibilidad de usos dotacionales dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de las diferentes normativas sectoriales.*
- Las condiciones de edificación vendrán establecidas según categoría y situación en la normativa particular y planos del Plan General Municipal*
- Serán compatibles con el uso de dotacional aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como lucrativos, siempre que no supongan más del 25% de la edificabilidad física de la parcela.*
- También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser tanto aparcamientos públicos como privados,*

CAPÍTULO 7.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO

Artículo 55. Condiciones generales

- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.*

2. Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal. En casos excepcionales, debidamente justificados, podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesaria la aprobación de una modificación puntual. Conforme a lo establecido en el artículo 104.1 LOTUR, esta limitación no corresponde, por su naturaleza y alcance, al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo, por lo que la modificación, en su caso, seguirá el procedimiento establecido para el planeamiento de desarrollo.
En el ámbito del Casco Histórico será posible exceptuar la obligatoriedad de construcción de garaje-aparcamiento cuando se justifique la imposibilidad física o económica para su ubicación en planta de sótano, semisótano y bajas. Dicha excepción se aplicará en la licencia de construcción de viviendas, debiendo el proyecto contemplar la justificación indicada que será apreciada por el técnico municipal que informe en el expediente administrativo.
3. Será obligatoria la previsión de aparcamientos en planta baja o sótanos en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m² construidos en todos los edificios que tengan igual o más de 15 viviendas para plurifamiliares, y una plaza interior por vivienda unifamiliar. En aquellos supuestos que se justifique la imposibilidad de ubicar el 80% de las plazas obligadas, en la primera planta de sótano, el Ayuntamiento podrá eximir al solicitante del cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano.
4. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo.
5. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.

Artículo 56. Superficie de la plaza

1. Las dimensiones mínimas libres de cada plaza de garaje-aparcamiento serán de 2,50 x 5,00 m. medidas libres de obstáculos. Si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x 5,00 m.
2. Cuando existan pilares, en los extremos de las plazas, que no supongan obstáculo para la apertura de las puertas del vehículo, se admitirá la medición del ancho de la plaza al eje del pilar, siempre que quede libre un ancho no inferior a 2,25 m.
3. Se reservarán plazas accesibles en el número y características determinados por el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA) o normativa que lo sustituya
4. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

Artículo 57. Rampas y accesos

1. Las rampas y accesos tendrán la anchura suficiente en todos sus puntos no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.
2. Las rampas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrá un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos.
3. En los garajes con capacidad superior a cien vehículos el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las dimensiones mínimas del punto 1.
4. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%.
5. El radio de curvatura medido en el eje de giro más desfavorable no será inferior a 6 metros.
6. Todos los garajes, excepto los de las viviendas unifamiliares, dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo sensiblemente horizontal (se permite una pendiente máxima del 3%) antes de comenzar la rampa de cinco metros. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública.

Artículo 58. Calles

1. El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3,5 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.
2. Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación la anchura mínima del pasillo será de 5,00 m

Artículo 59. Accesos peatonales

1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación.
2. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas que deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico, de cualquier otro local o dependencia ajena.
3. Se garantizará el acceso de peatones al garaje-aparcamiento por vías peatonales debidamente separadas de las de circulación con la anchura que le corresponda por el aforo calculado de servicio.
4. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa de Incendios.
5. En ningún caso se permite la salida directa de los vestíbulos de acceso al garaje a las calles de circulación rodada de vehículos.

TITULO 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:
 - a) Frente mínimo a vía pública: 7 m, hasta B+2 y 50 m² de superficie.
 - b) Frente mínimo a vía pública: 10 metros, hasta B+3 y superiores y 120 m² de superficie.
 - c) 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.

SECCIÓN TERCERA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de la parcela, por cada normativa particular, referido siempre sobre la superficie total de la misma comprendida entre lindero y alineación exterior.
2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre los retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente normativa particular.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o complementarios.
4. Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano de la rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.
5. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la normativa particular.

Artículo 104. Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela. Tendrá la consideración de espacio libre privado y no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento en cada Ordenanza propia.

SECCIÓN CUARTA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

2. La altura de los edificios se define en la documentación gráfica mediante la determinación del número máximo de plantas. Como regla general se grafía la expresión B+X, en la que se identifica B con la planta baja y X con las plantas alzadas. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.
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 un módulo de 4 metros a la planta baja y de 3 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3 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 medida en fachada no se incrementa, pero se permite elevar 3 metros a la altura en un plano retranqueado 3 metros desde el borde exterior del alero.

Artículo 107. Cota de nivelación

Sirve de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la correspondiente al punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan. Se considerará cuerpo independiente los correspondientes a los tramos de alineación recta cuya diferencia de rasante sea igual o superior a 3 m.

Artículo 109. Altura habitable

Altura del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde la cota de nivelación hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

Artículo 110. Altura de fachada

Magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en cada fachada y la cota de nivelación en dicho punto. Se entiende como línea ficticia de cornisa:

- **En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta:** la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- **En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.:** la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
- **En fachadas con cubierta plana:** coincidirá con la altura habitable.

Artículo 111. Altura máxima de la edificación

Es la dimensión que resultará en cada caso del número de plantas multiplicado por sus parámetros de referencia o la que directamente se determine, que corresponderá a la altura de fachada, considerada según el artículo anterior.

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 una envolvente teórica de cubierta con pendiente de entre un 30%-40%, y hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.*
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 2,50 m medidos en planta a la calle inferior.*

Artículo 114. Altura máxima en patios

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

Artículo 115. Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en la ordenanza particular:

- *Los antepechos regulados en los artículos anteriores, y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 m.*
- *Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto lo vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.*
- *Cuando la normativa particular de aplicación autorice el uso residencial en bajocubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.*
- *Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas indicadas en el presente Plan General Municipal y, en su defecto, el buen hacer constructivo.*
- *Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.*
- *Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.*

La Normativa particular de zona podrá modificar los parámetros anteriormente descritos.

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 las realmente construida incluidos los vuelos.*
- *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 119. Salientes y entrantes en las fachadas

Se entienden por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos, aparatos de instalaciones u otros elementos similares y singulares.

La regulación de cuerpos y elementos salientes aparece recogida en las siguientes determinaciones:

1. *No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.*
2. *Se permitirán elementos salientes en PB, hasta 10 cm. En actuaciones singulares, ornamentales y justificados.*
3. *La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle o espacio abierto.*

El vuelo máximo de balcones y miradores permitidos, será de un 10 % de la anchura de la calle, vía, plaza o espacio abierto a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m. Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros. En cualquier caso, el vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm. de éste.

4. *No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación. En entreplantas no existirán cuerpos salientes.*
5. *Los cuerpos salientes semicerrados o abiertos sólo podrán ser cerrados (transformación de balcones en miradores, etc.) cuando la actuación sea homogénea en toda una franja de composición vertical de huecos de la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto de la actuación general correspondiente.*
6. *Asimismo, la colocación de elementos salientes (no habitables) sólo se autorizará si la actuación es homogénea, cumpliendo unos requisitos estéticos mínimos, de forma que se precisa informe favorable de la oficina técnica municipal del proyecto correspondiente.*
7. *Los elementos salientes en Planta Baja (marquesinas, toldos fijos, etc.), dejarán una altura libre mínima de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en todo punto. No se permite un vuelo superior a 1,50 m. de elementos salientes respecto a la alineación oficial.*
8. *Los cuerpos salientes podrán ocupar toda la fachada. Los cerrados sólo podrán ocupar las 2/3 partes de la misma siendo distribuible dicha ocupación entre el conjunto de la fachada. Los cuerpos volados se separarán 60 cm de las medianeras y si están cerrados podrán incluirse en el plano de 45°. No se volará en rincones si no existe una dimensión mínima de 3 m. libres a la alineación de fachada enfrentada.*
9. *Se permite la colocación de toldos siempre que sean idénticos en toda la unidad edificatoria en su resultado final.*
10. *El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cms. al vuelo máximo.*
11. *Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior a una altura de 3,60 m. con respecto a la rasante.*

Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

1. *Entrantes. La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica.*
2. *Se podrán instalar ascensores u otros elementos que sean necesarios para garantizar la accesibilidad en el edificio y deban ser adosados al edificio fuera de la alineación cuando no exista ninguna otra solución técnicamente o económicamente viable.*
3. *La implantación de los ascensores u otros elementos indicados en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni superen una alteración en la calificación del suelo en el que se implanten. La ocupación producida requerirá autorización administrativa temporal que se otorgará junto con la concesión de la licencia y su superficie se incorporará al Plan General como una ocupación temporal que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin que genere ningún derecho y cesando dicha*

ocupación. La ocupación temporal quedará expresamente definida y delimitada en la documentación final de obra. El propietario del inmueble en el momento de la demolición asumirá los gastos de esa demolición y los de restitución del espacio libre afectado.

4. *Para la concesión de la citada autorización de la ocupación temporal el promotor presentará:*
 - *Informe específico que podrá formar parte del proyecto técnico, a modo de separata o anexo, o podrá ser presentado en documento independiente, que acredite que no existe otra solución técnicamente o económicamente viable.*
 - *También incorporará un análisis urbanístico, constructivo y compositivo de la solución propuesta, respecto al propio edificio y al entorno urbano, justificando la suficiencia de los itinerarios públicos afectados.*
 - *En cualquier caso se cumplirá lo indicado en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o Norma que la modifique.*
5. *La solución aceptada se tomará como modelo de las intervenciones posteriores que igualmente requieran de esta situación, y estén situadas en espacios libres, públicos o privados, de ámbitos comunes o compartidos.*
6. *Cuando la actuación afecte al espacio de dominio y/o uso público, se incluirá, en ese documento justificativo, el detalle del espacio ocupado y la interacción con el sistema viario, mediante un documento expreso que contendrá memoria, planos y presupuesto.*
7. *Se necesitará informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan de la edificación sobre la que se presenta instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.*
8. *Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:*
 - a) *La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.*
 - b) *La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.*
 - c) *La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.*
 - d) *La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.*
9. *Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios:*

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

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

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 128. Condiciones generales de cubierta

1. Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura máxima de 1,20 m. Se admiten cubiertas con pendientes del 100% en una franja de 1.50 m. paralela al alero máximo teórico, siendo el resto de la cubierta de pendiente no superior al 45%.

2. No se permite la construcción de cubiertas con una pendiente superior al 45%.

3. Se prohíbe la existencia de vacíos o huecos verticales en cubiertas. Las terrazas sobre uso residencial se permitirán exclusivamente en la edificación abierta.

4. En la planta primera interior, la cubierta del patio será plana y aterrazada en los primeros 3 m. de la alineación interior. Si hay cubiertas inclinadas, éstas partirán de los 3 m. citados anteriormente y no podrán tener más de 4 mtrs. al arranque y de 7 m. a la cumbre de la cubierta.

5. Todos los edificios de viviendas dispondrán de acceso a la cubierta para su mantenimiento desde una zona común de la misma.

6. Cuando se permita el uso del bajo cubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que se sitúen en distinto plano del de la cubierta.

7. Cuando el uso sea de trastero se podrán disponer ventanas al exterior con dimensiones de hasta 40 x 80 cm. Situadas a una distancia mínima de 2,00 m. de la línea de fachada y con una separación mínima entre ellas de 1,5 m., alineadas en una sola hilera.

Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.
2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en la normativa particular, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:
 - a. Opacos, revocados y pintados con altura máxima de 2,50m y puerta de dimensiones suficientes que permita acceder para labores de mantenimiento.
 - b. Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 3,00 metros.
 - c. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de dos metros.
 - d. Cuando se destine al uso público podrá eximirse del vallado, debidamente pavimentado y con alcantarillado conectado a la red general.
3. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.
4. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA

Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente

1. Se requerirá licencia para las obras de reforma de edificios que afecten a su distribución interior, estructura, conductos generales y/o condiciones generales de seguridad contra incendios así para autorizar la ejecución de obras de reforma o rehabilitación parcial de edificaciones existentes en el término municipal de Calahorra.

2. Documentación a aportar:

- Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud
- Proyecto o documentación técnica en formato electrónico y en papel (opcional) de Proyecto básico y/o de ejecución redactado por facultativo competente, en su caso, que contenga la siguiente documentación o la debida justificación de su innecesariedad, de acuerdo con la legislación vigente:
 - Memoria descriptiva y justificativa, que contenga agentes que intervienen, antecedentes y condicionantes de partida, descripción del proyecto, prestaciones del edificio. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas
 - Justificación urbanística incluyendo un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto, según los módulos de valoración resultantes, etc. Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento
 - Memoria constructiva con descripción de las soluciones adoptadas
 - Cumplimiento del CTE
 - Cálculo de la estructura
 - Protección contra el incendio
 - Instalaciones del edificio
 - Eficiencia energética
 - Medidas correctoras ambientales necesarias para la ejecución de la obra

- *Plan de control de calidad*
- *Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso*
- *Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición*
- *Planos:*
 1. *Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.*
 2. *Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.*
- *Pliego de condiciones*
- *Mediciones y Presupuesto*
- *Anexo de infraestructuras comunes de telecomunicaciones*
- *Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes*
- *Previsiones de plazo de ejecución de la obra*
- *Hoja de encargo de dirección facultativa*
- *La anterior documentación estará visada por el colegio profesional correspondiente, cuando las obras de reforma proyectadas alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio*
- *Cuestionarios de estadística de edificación y vivienda*
- *Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras este edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas*
- *En edificios catalogados, se requerirá la documentación precisa que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural*
- *En Zona Arqueológica, cuando implique movimiento de tierras, informe del Servicio de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, si fuera procedente*
- *Para el caso de necesitar la instalación de andamio, y este no se hubiera contemplado en el proyecto, se incluirá, además, la documentación indiciada en la Instrucción Técnica (IT) Obra menor con proyecto y dirección facultativa*
- *Depósito de fianza en caso de ocupación y afección de la vía pública, si procediera*
- *Para la reforma de edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007 o normativa de aplicación. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica*
- 3. *Observaciones:*
 - a) *Si para la ejecución de las obras fuese necesario ocupar la vía pública, con o sin corte de calle se deberá solicitar los permisos municipales correspondientes en Policía Local.*
 - b) *Si se solicitara licencia de obras para realizar una actividad, deberá solicitar la licencia de dicha actividad en el mismo momento, dando lugar la licencia de obra y actividad a un único expediente conjunto, según lo dispuesto en la Ley de Protección de Medio Ambiente de La Rioja y aunque se trate de obras sujetas al régimen de comunicación.*

CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

SECCIÓN CUARTA. ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa

1. Serán comunicadas las obras menores sin dirección facultativa, siendo todas aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales consistentes en pequeños arreglos o pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico y que se encuentren comprendidas en las que se citan.

En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectaran a la estructura (pilares, vigas, etc...), o al diseño exterior, ni mermaran las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, ni afecten a elementos protegidos en edificios catalogados:

- a) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos
- b) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios
- c) Colocación de los postes
- d) Colocación de toldos
- e) Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos
- f) Construcción o instalación de barracones o casetas de obra
- g) Reparación de cubiertas o azoteas que no afecten a la estructura (retejado)
- h) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial
- i) Colocación de puertas y persianas en aberturas
- j) Colocación de rejas
- k) Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales
- l) Reformas de vanos
- m) Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio
- n) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales
- o) Reparación y sustitución de solados
- p) Demolición y construcción de tabiques o mostradores, que no modifiquen sustancialmente el uso ni actividad de vivienda, al no de viviendas, ni a las condiciones de habitabilidad
- q) Colocación de escayolas y chapados
- r) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado
- s) Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie

2. Documentación a aportar:

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

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO III. ENSANCHE

SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.

Artículo 220. Industrial 2

Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que esté vinculada.
- Servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...).
- Locales comerciales (de carácter mayorista), y hostelería.
- Actividades culturales, institucionales, docentes, deportivas, centros de reunión y espectáculos, e infraestructuras.

Artículo 222. Zona libre privada

El uso característico es el de zona verde o espacio libre vinculada al uso principal (residencial, equipamiento o terciario). Son usos compatibles el aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo). Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, depuradora de piscina, etc.). Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie del espacio libre y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 4m sobre la rasante.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.**Artículo 225. Unidad edificable**

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Ensanche intensivo	100,00 m ²	5,00 ml
Ensanche extensivo	120,00 m ²	6,00 ml
Ensanche en bloque	1.000,00 m ²	30,00 ml
Unifamiliar adosada (*)	300,00 m ²	10,00 ml
Unifamiliar aislada (*)	500,00 m ²	15,00 ml
Patio de manzana	No se establece	No se establece
Terciario	No se establece	No se establece
Terciario en plantas sótano	No se establece	No se establece
Industrial 2	2.500,00 m ²	20,00 ml
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viarío	No se establece	No se establece

(*) Ver excepciones en artículo 230 posterior.

3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.

4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.

5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, y son por tanto edificables, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso, y aquellas procedentes del desarrollo reglado de un Sector o Unidad de Ejecución, que se encuentre totalmente finalizado a la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 226. Volumen edificable

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:

- (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) 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. 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 en el artículo 228, posterior (Como casos particulares, los áticos se señalarán con la letra A).

- *(en las zonas de ordenación: Ensanche en bloque, Unifamiliar adosada, Unifamiliar aislada, Terciario, Industrial 2 y Equipamiento) 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.*

3. Como quiera que ambos 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.

4. 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).

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 m²t/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 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
Patío 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.

2. La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, siempre y cuando no exista una diferencia con los edificios colindantes ya construidos superior a dos plantas alzadas.

Artículo 228. Ático

1. En aquellos casos, en las zonas de ordenación: *Ensanche Intensivo* y *Ensanche en Bloque*, en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa en la siguiente forma B + x + A, se permitirán las soluciones en ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.

2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada y que presenta un retranqueo de tres metros respecto a la totalidad de las fachadas; ese retranqueo no es necesario respecto a las medianeras. El retranqueo se medirá siempre desde el borde del alero máximo, o bien, en el caso de fachadas a patios, desde el fondo establecido según la zona de ordenación; no admitiéndose, en ningún caso, la medición desde los paños exteriores de los vuelos cerrados que pudieran darse en las plantas inferiores.

3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente).

Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

En todo caso la edificación deberá mantenerse dentro de una envolvente teórica de cubierta con pendiente máxima de hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.

Artículo 231. Vuelos

1. *No se podrán sacar vuelos en calles de anchura inferior a 6 metros, ni, con carácter general en la zona de ordenación Ensanche extensivo hacia la vía pública a excepción de los existentes. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental situados en plantas elevadas, con un vuelo máximo de 0,30m.*

2. *Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle y su dimensión máxima no superará los 1,20 m de profundidad.*

3. *Los vuelos solo podrán ejecutarse por encima de la planta baja, y a una altura mínima de 3 m sobre la rasante.*

4. *Se permiten vuelos, sean éstos abiertos o cerrados, en la totalidad de la longitud de la fachada de cada planta en que se sitúen, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

- *La longitud máxima de vuelo cerrado será de 2/3 de la longitud de la fachada y computará a efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos computarán en un 100% de su superficie. El resto podrá ser de vuelo abierto en balcones o terrazas (a los efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos de vuelo abierto, computarán en un 50% de su superficie, cuando estén cubiertos).*
 - *Los vuelos deberán separarse de las medianeras una distancia igual a su anchura, con un mínimo de 0,60 m.*
5. *Los vuelos a interior de manzana se ajustarán a lo establecido en la normativa de habitabilidad vigente.*
6. *El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25cm, el vuelo máximo autorizado.*

Artículo 232. Ocupación y edificabilidad

1. *A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m²t. Indica la suma de todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas. Las superficies cubiertas abiertas (en uno, dos o tres de sus lados) computarán el 50% en las plantas alzadas. No computarán para el cálculo de la edificabilidad: las superficies de las plantas de sótano y semisótano, las superficies no cubiertas de las plantas alzadas, ni las superficies abiertas de la planta baja, ni la superficie de la planta de bajo-cubierta (excepto cuando su uso sea residencial). No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.*

2. *A los efectos del presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.*

Artículo 233. Vallados

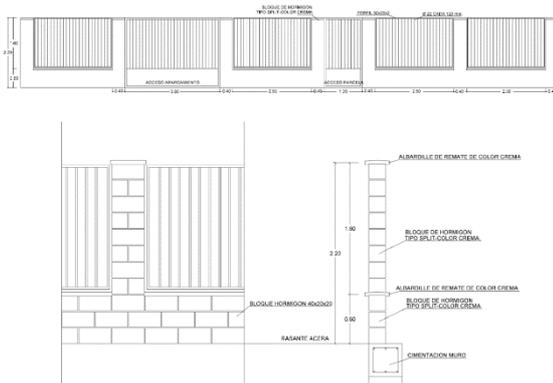
1. *Con carácter general los vallados permanentes en suelo urbano, deberán adecuarse, en todo caso, a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno, y no sobrepasarán, en ningún caso, los dos metros y veinte centímetros de altura. Podrán permitirse cerramientos de fábrica, piedra natural u hormigón, los enrejados, y los mixtos de los elementos anteriores; en cualquiera de los casos, con las limitaciones, acabados, despieces, criterio cromático, ...etc., que se establecen para las fachadas y las cerrajerías, en el artículo 75. Fachadas, posterior. En el caso de la zona de ordenación "Ensanche Extensivo" se procurará adoptar criterios estéticos, si no idénticos, similares a los de las parcelas adyacente, tanto en materiales como en gama cromática.*

2. *De forma particular, para las zonas de ordenación "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" se establece que 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 hasta una altura máxima de 2,20 metros un cerramiento de cerrajería igual al definido en el esquema adjunto, 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 el esquema adjunto el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026.



Artículo 234. Plazas de aparcamiento.

1. Se establece la condición de que cada nueva vivienda cuente, al menos, con una plaza de aparcamiento; y de forma particular, para las zonas de ordenación "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" en cada una de las viviendas dispondrán dos plazas de aparcamiento. Dichas plazas 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, o las propias de los terrenos en que se ubique, si el uso es posible.

2. No obstante, lo anterior quedan exceptuadas, de forma general, de la anterior condición, aquellas viviendas, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones, topografía y/o características del parcelario y/o del viario, existentes, no resultaran viables dichas plazas.

3. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

4. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.

5. Para cada una de las seis Unidades de Ejecución delimitadas en el ensanche y pormenorizadas en la Sección posterior del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

Artículo 236. Fachadas

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.

2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.

4. En las zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo" los huecos serán de forma rectangular, con mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parteluces o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir visualmente las proporciones anteriores. (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).

5. En esas mismas zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo", independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de

pilares o pilastras en planta baja, será de 60 cm de anchura, y 20 cm de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 60 cm de anchura, y el mismo fondo (20 cm). (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).

6. La distancia mínima entre cualquier tipo de hueco en plantas elevadas y la medianera del edificio, será de 60 cm. La distancia mínima entre huecos, será de 80 cm medidos horizontalmente, y de 50 cm medidos verticalmente.

7. A excepción de las zonas de ordenación "Terciario" y "Dotacional", se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres).

8. Los anuncios y placas no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada; quedando prohibida la utilización de anuncios y placas, en banderola, a excepción de los correspondientes a servicios públicos. El diseño de estos elementos será el adecuado, a fin de conseguir la correcta integración en el entorno.

9. Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas, como alzadas, salvo en plantas bajas con soportales. En ningún caso sobrepasarán más del 75% del ancho de la acera. En calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos; es decir, una franja central de tres metros y medio (3,5) en calles de una dirección, y de seis (6) en calles de dos direcciones. En ningún caso, el extremo exterior del elemento desarrollado se situará por debajo de los 2,50 m; además, siempre se respetarán el arbolado y el mobiliario urbano existentes. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.

10. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

11. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.

12. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.

Artículo 237. Cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACIÓN	PENDIENTE MÁXIMA ADMISIBLE (%)
Ensanche intensivo	50,00%
Ensanche extensivo	45,00%
Ensanche en bloque	50,00%
Unifamiliar adosada (*)	45,00%
Unifamiliar aislada (*)	45,00%
Patio de manzana	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00 %)
Terciario	No se limita
Terciario en plantas sótano	Planas a nivel de rasante (admitiéndose una pendiente máxima del 5%)
Industrial 2	50,00%
Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre privada	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00%)
Zona libre pública	No se limita
Viario	No se limita

2. Los planos de las cubiertas inclinadas serán continuos y llegarán hasta las cumbreras, con la misma pendiente en todos ellos, prohibiéndose las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

3. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

4. El encuentro entre fachada y cubierta se podrá resolver:

- *Con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm.*
- *Con un peto en todo su perímetro, de hasta 1,20m de altura, como máximo, medida desde la cara inferior del forjado de la cubierta. En los casos del paramento del perímetro, colindante a linderos, podrá superar esa medida hasta los 3,00 m de altura.*

Artículo 238. Materiales

1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose a mayores de manera particular, en las zonas de ordenación "Ensanche Extensivo", "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.
- Ladrillo cara-venta, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocre, blancos o negros.
- Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.

2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viarío" se permiten, además, cubiertas de materiales metálicos y soluciones de alero alternativas a la tradicional.

3. Las cubiertas planas se resolverán:

- (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.
- (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.
- (cubiertas ajardinadas) sólo se permiten, de manera excepcional, en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", y "Equipamiento".

4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose otro tipo de materiales y acabados. En la zona de ordenación "Ensanche extensivo" se establecen como colores dominantes el color verde oscuro o blanco, madera vista o imitación de madera. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.

5. Las cerraajerías serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, también se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viarío" se permitirán otro tipo de materiales (siempre con el mismo criterio de colores y geometría que el establecido anteriormente) admitiéndose también para los anteriores, acero y hierro, los acabados inoxidables o galvanizados en su color natural. Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerraajería (balconadas, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornen.

6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Cubiertas de: fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados (en cubiertas inclinadas), láminas autoprotegidas vistas, vidrio (excepto en huecos cenitales de ventilación e iluminación, en invernaderos, y en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento"), y pizarra.
- Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.
- Cerramientos de fincas de fábrica de bloque (excepto lo regulado en el artículo 62, previo) o vidrio, y/o celosías.
- Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.
- Vidrios tintados o reflectantes (excepto en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento").
- Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm.

CAPÍTULO IV. ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECCION TERCERA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 247. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Actividad económica	300,00 m ²	8,00 ml
Terciario	1.000,00 m ²	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viarío	No se establece	No se establece

3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.

4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.

5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada in edificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

Artículo 248. Volumen edificable

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:

- (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio.
- 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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.

3. Como quiera que ambos 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.

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 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
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 retraqueo 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 rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse, con carácter general: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, depósitos de agua y cajas de escaleras; siempre que todo ello se halle inscrito dentro del plano de 40º, tanto por las fachadas frontales, como por las de fondo de parcela desde la altura máxima de la edificación, no excediendo en más de cuatro (4) metros, la altura máxima de cumbrera o la altura total, respectivamente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la Normativa de aplicación o la buena práctica constructiva.

3. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán metálicos o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.

4. Se permitirá la iluminación de las plantas inferiores mediante huecos cenitales, que no podrán en ningún caso superar el 25% de la proyección horizontal de la cubierta del edificio en que se sitúen (sin incluir los posibles vuelos, en su caso).

Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela 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 una envolvente teórica de cubierta con pendiente de 30% - 35%.

Artículo 253. Vuelos

1. No se podrán sacar vuelos que sobrepasen el volumen edificable permitido en cada parcela, excepto aleros con vuelo máximo de 1,50 metros.

2. El cualquier caso, el vuelo de esos aleros no podrá exceder en más de 25 cm, la alineación permitida por el planeamiento, y solo cuando sea posible que la edificación se encuentre alineada y no retraqueada.

Artículo 254. Ocupación y edificabilidad

1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m²t.

Quedan incluidos dentro del cómputo de superficies edificadas:

- Las superficies pisables de las plantas baja y plantas elevadas del edificio con independencia del uso a que se destinen.

- *Los vuelos cerrados.*

Quedan excluidos del cómputo de superficies edificadas:

- *Las superficies construidas en sótanos o semisótano que se destinen exclusivamente al uso de aparcamiento o almacenamiento de las actividades a desarrollar en el edificio.*
- *Las superficies descubiertas.*
- *Los cobertizos o marquesinas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.*
- *Los elementos sobre el perfil de la cubierta autorizados por estas ordenanzas.*
- *Las instalaciones, tótem, cubiertas de protección en estaciones de servicio, etc.*

No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.

Se señala concretamente para las parcelas provenientes del Plan Parcial Eroski (Aprobación definitiva COTUR: 08-04-1998/BOR 28-06-1998): Los límites de cada zona edificable son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación. Las diferentes zonas edificables serán a su vez divisibles en parcelas siempre que se respete la parcela mínima establecida, que en cualquier caso no será inferior a 1.000 m². La subdivisión de una zona edificable en diferentes parcelas se realizará mediante la realización y aprobación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de cada zona edificable o mediante la correspondiente licencia de parcelación.

2. A los efectos del presente área homogénease define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.

Artículo 255. Plazas de aparcamiento

1. Para la zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento por cada 35 m², comerciales construidos.

2. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.

4. Para cada una de las tres Unidades de Ejecución delimitadas en el área homogénea y pormenorizadas en la Sección posterior, del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 271. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
<i>Industrial 1</i>	<i>300,00 m²</i>	<i>8,00 ml</i>
<i>Industrial 2</i>	<i>2.500,00 m²</i>	<i>30,00 ml</i>
<i>Terciario</i>	<i>1.000,00 m²</i>	<i>No se establece</i>

<i>Equipamiento</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>
<i>Zona libre privada</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>
<i>Zona libre pública</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>
<i>Viaro</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>

3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.

4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.

5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

6. Se admite la agrupación de varias empresas con la finalidad de utilizar, como propietario y en común, el suelo e instalaciones de una parcela. Esto supondrá la utilización conjunta del acceso a la parcela, aparcamiento, zona de carga y descarga y maniobra, muelle, etc., así como, opcionalmente, la organización de las propias naves de fabricación y almacenaje en un mismo edificio, aunque compartido, y la agrupación de todos los servicios administrativos y complementarios en un edificio único.

El edificio único de fábrica que se hace mención en el párrafo anterior podrá albergar todas las naves industriales que sean necesarias de acuerdo con lo que prescriben las presentes Ordenanzas. El régimen de propiedad de cada nave de este único edificio permite que cada propietario pueda escriturar su propiedad, participando en común y pro indiviso, tanto de los servicios generales que pertenecieran a la comunidad de Propietarios, en su caso, a los servicios de la fábrica principal y que se crea pertinente y necesario ser concretados.

Las agrupaciones de varias empresas serán objeto de autorización previa del Ayuntamiento, oída la Asociación Administrativa de Propietarios. Con ésta finalidad, el promotor presentará anteproyecto vinculante en el que se hará constar:

- El aprovechamiento del solar (superficie y volumen).
- La previsión de servicios comunes.
- El sistema de accesos, carga y descarga y maniobra de vehículos.
- El estudio de las necesidades de aprovechamiento, dotación de agua, energía eléctrica y depuración de aguas residuales.
- Condiciones de ruidos y vibraciones que se fijen para industrias con vecinos dentro de la Agrupación.

La mencionada autorización podrá ser denegada cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las proyecciones y previsiones efectuadas no correspondan con las exigencias mínimas de este tipo de actuación o no exista ponderación entre ellas y la propuesta a la autorización de la cual se solicita.

Artículo 272. Volumen edificable

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:

- (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio.
- 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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.

3. Como quiera que ambos 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.

4. 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).

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)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	
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
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 retanqueo 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 rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 276. Ocupación y edificabilidad

1. A los efectos de la presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Será la que resulte efectivamente de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada zona de ordenación del área homogénea.

En cualquier caso los porches cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, tejavanas sencillas, pérgolas, etc., en planta baja.

No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.

2. A los efectos de la presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.

Artículo 277. Plazas de aparcamiento

1. Para la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza por cada 100 m^2 , de techo construido.

2. En el resto de zonas de ordenación del área homogénea, el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.

4. En el caso de la Unidad de Ejecución delimitada en el área homogénea y pormenorizadas, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Artículo 291. Unidad edificable

1. En la zona de ordenación "Murillo: Núcleo" se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea superior a 5 metros y la ocupación superficial por planta exceda de 50 m².

2. En la zona de ordenación "Murillo: periferia" no se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea inferior a 10 metros y la superficie menor de 200 m²

3. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las dimensiones citadas los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.

Artículo 296. Cuerpos salientes en cubierta

1. Por encima de la cubierta solo se autorizarán:

- Cajas de escalera, casetas de ascensores y otros cuerpos destinados a albergar instalaciones o elementos auxiliares de los edificios. Estas construcciones no podrán sobresalir más de un metro con cincuenta centímetros sobre la pendiente de cubierta permitida.
- Chimeneas, conductos de ventilación, lucernarios, pararrayos, antenas y cualquier otro elemento que necesariamente haya de colocarse en la cubierta del edificio.

2. Todos los cuerpos salientes en cubierta deberán retirarse de la línea de fachada dos metros como mínimo.

3. Las cajas de escalera, casetas de ascensores, los demás cuerpos destinados a albergar instalaciones que se sitúen en la cubierta, las chimeneas y los conductos de ventilación irán acabados con los mismos materiales que la fachada.

1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

Artículo 12 Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

En el punto 1.c), que se refiere a "dotaciones", se añade "y/o equipamientos", con la finalidad de coordinar la normativa general, que se refiere a Dotaciones, con la normativa particular y los planos, que se refieren a Equipamientos.

Artículo 17 División del suelo en razón de su calificación y usos globales

En los puntos 2.a), 2.d), 2.e), 6.1.4 y 6.5, que se refieren a “dotacional”, se añade “/equipamiento” con la finalidad de coordinar la normativa general, que se refiere a Dotaciones, con la normativa particular y los planos, que se refieren a Equipamientos.

Artículo 48 Definición

Que se refiere a “dotaciones”, se añade “/equipamientos”, con la finalidad de coordinar la normativa general, que se refiere a Dotaciones, con la normativa particular y los planos, que se refieren a Equipamientos.

Título del CAPÍTULO 5 USO DOTACIONAL del TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

Que se refiere a “dotaciones”, se añade “y/o equipamientos”, con la finalidad de coordinar la normativa general, que se refiere a Dotaciones, con la normativa particular y los planos, que se refieren a Equipamientos.

Artículo 49 Definición y clases

En el punto 1., que se refiere a “dotacional”, se añade “/equipamiento”, con la finalidad de coordinar la normativa general, que se refiere a Dotaciones, con la normativa particular y los planos, que se refieren a Equipamientos.

En el punto “2.1. Educativo”, que se refiere a título de ejemplo como centro de educación no reglada a las “academias”, se elimina la referencia a academias (“~~academias~~”) para no inducir a error, ya que se refiere a grandes academias (militares, ecuestres, etc.) y no a pequeños despachos profesionales/oficinas destinadas a clases particulares, que es el supuesto más habitual en el Municipio.

Artículo 50. Condiciones comunes

En el punto 1., que se refiere a “dotacionales”, se añade “/equipamientos”, con la finalidad de coordinar la normativa general, que se refiere a Dotaciones, con la normativa particular y los planos, que se refieren a Equipamientos.

En el punto 3, que se refiere a “ dotacional ”, se añade “/equipamiento”, con la finalidad de coordinar la normativa general , que se refiere a Dotaciones, con la normativa particular y los planos, que se refieren a Equipamientos.

Artículo 55. Condiciones generales

En el punto 2, se elimina la referencia a casos excepcionales “~~En casos excepcionales, debidamente justificados, podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesaria la aprobación de una modificación puntual. Conforme a lo establecido en el artículo 104.1 LOTUR, esta limitación no corresponde, por su naturaleza y alcance, al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo, por lo que la modificación, en su caso, seguirá el procedimiento establecido para el planeamiento de desarrollo.~~

~~En el ámbito del Casco Histórico será posible exceptuar la obligatoriedad de construcción de garaje-aparcamiento cuando se justifique la imposibilidad física o económica para su ubicación en planta de sótano, semisótano y bajas. Dicha excepción se aplicará en la licencia de construcción de viviendas, debiendo el proyecto contemplar la justificación indicada que será apreciada por el técnico municipal que informe en el expediente administrativo”,~~ porque se desarrollan las excepciones en los puntos siguientes del artículo de forma coordinada con los artículos 234, 255 y 277 de la normativa particular.

En el punto 3, se sustituye la expresión “previsión” por “ dotación ”, para que no haya lugar a dudas sobre la obligación de realizarlo, no de preverlo. Por otro lado, se elimina la referencia a “en planta baja o sótanos”, porque en cada zona de ordenación se establece la compatibilidad de usos según el caso (planta baja, edificio completo, etc.), y se incorpora “en el interior de la parcela o edificio” como aclaración.

También se introduce los conceptos de “plaza normalizada” y “plaza no normalizada” con la finalidad de atender la demanda generalizada de, una vez cumplida la dotación obligatoria de plazas normalizadas, poder introducir plazas de aparcamiento de dimensiones inferiores para vehículos más pequeños.

Además, se añade el supuesto de excepción, en los casos en los que no sea posible ubicar al menos el 80% de las plazas obligadas entre la planta baja y la primera planta de sótano o en espacios libres interiores de la parcela, relativo a la posibilidad de admitir hasta un máximo del 50% de plazas no normalizadas.

En el punto 4, se introducen las excepciones para Casco Antiguo: *“cuando las condiciones de los viales no permitan el acceso rodado o la maniobrabilidad en el espacio exterior requerida para realizar ese acceso”* y *“cuando se mantengan los huecos existentes en la planta baja y estos no admitan el acceso de vehículos al interior según las condiciones que se establecen en este artículo para ese acceso”*.

En los puntos 5 a 9, se traslada la regulación de aparcamiento antes incluida en la normativa particular de las zonas de ordenación *“Ensanche”*, *“Actividades Económicas”*, e *“Industrial”*, con la finalidad de evitar la dispersión normativa y agrupar todo en un único artículo para facilitar su aplicación.

En el punto 10 (antes punto 4), se introduce referencia a la normativa estatal de accesibilidad que puede afectar a la dotación de servicios higiénicos, incluyendo el texto *“Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.”*

En el punto 11 (antes punto 5), se introduce referencia a la normativa estatal de salubridad que puede afectar a la red de saneamiento, incluyendo el texto *“conforme al Código Técnico o normativa que lo sustituya.”*

Artículo 56. Superficie de la plaza

En el punto 1, se introduce el concepto *“plaza normalizada”* para referirse a la plazas obligatorias y se introduce la aclaración de que *“Podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares, respetando ese rectángulo inscrito”*.

En el punto 3, se introduce el concepto *“plaza no normalizada”* y sus *“dimensiones mínimas libres de 2,20 x 4,50 m en toda su superficie”*, e igualmente *“podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares respetando ese rectángulo inscrito”*.

Artículo 57. Rampas y accesos

En el punto 1, se incluye la obligación de disponer en los accesos de *“espejos de observación”*, para garantizar la seguridad de los viandantes.

En los puntos 2 y 3, se incluye la obligación de que el ancho de las rampas curvas sea de 6m, para mejorar la maniobrabilidad de los usuarios y evitar daños a vehículos.

En el punto 6, se fija el ancho del zaguán previo de acceso a los garajes, tal y como se establecía en el PGM anterior, *“de cinco metros (5m)”* y se desarrolla la obligación del espejo del punto 1 (*“dispondrá de espejos que permitan ver el paso de peatones en la acera o espacio peatonal que se deba atravesar.”*)

Artículo 58. Calles

En el punto 1, se amplía el ancho del pasillo de doble sentido, que pasa de “~~4,5 m~~” a “**5 m.**”

Artículo 59. Accesos peatonales

En el punto 2, se sustituye la referencia a “~~servicio propio~~” por “**fin**”, se incluye la palabra “- **estarán**” y se elimina la referencia a “~~que deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico~~” porque ya se indica en el punto 1, con el fin de aclarar la redacción y evitar reiteraciones.

En el punto 3, se aclara que “*La comunicación del garaje con el ascensor o escalera del inmueble se realizará según las condiciones de sectorización del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.*”, en relación con los vestíbulos previos de la normativa estatal de protección contra incendios.

En el punto 4, se elimina “~~El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa de Incendios~~”, porque ya está regulado en el punto anterior conforme a la normativa estatal.

En el punto 5, se incluye, respecto a las salidas directas de los vestíbulos de ~~acceso~~ comunicación con el garaje a las calles de circulación rodada de vehículos, “*debiendo tener un espacio mínimo retranqueado de 1,2 m respecto al límite de la calle.*”, para mejorar las condiciones de seguridad de los usuarios, evitando atropellos y golpes a vehículos.

Artículo 95. Unidad mínima edificable

En el punto 1. a) se elimina el contenido “~~a vía pública: 7 m, hasta B+2 y 50 m² de superficie~~” y se remite a la normativa particular.

Los puntos 1. B) y 2 se eliminan, porque su contenido está en la normativa particular.

El punto 5 se incluye en el punto 4 porque también se refiere a Suelo Urbano No Consolidado y a Suelo Urbanizable

Se añade un nuevo punto 5 en el que se recoge con carácter general lo que se incluía en parte de la normativa particular: “*No se permitirá la segregación de parcelas o la reparcelación cuando den origen a nuevos solares con superficie y frente inferiores a los señalados.*”

Este artículo no estaba coordinado con la normativa particular (arts. 225, 247, 271 y 291) y resultaba de aplicación únicamente a las zonas de ordenación de Casco Histórico y Murillo de Calahorra, que no tenían regulación particular. Por lo que, se incluye el artículo 199bis relativo a la unidad edificable en la zona de ordenación Casco Histórico, se amplía el contenido del artículo 291 relativo a la unidad edificable en la zona de ordenación Murillo de Calahorra, y en los artículos 199bis, 225, 247, 271 y 291 se remite al artículo 95 para las cuestiones generales.

Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación

Se introduce un nuevo punto que se refiere a que *“Se tendrán en cuenta las excepciones del art.105”*, para coordinarlo con éste, y con los artículos 232,254 y 276 de la normativa particular.

Artículo 104. Superficie libre de parcela

Se elimina la indicación de que *“no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento en cada Ordenanza propia”* y se incluye que *“sus usos y aprovechamiento se definen en la correspondiente Normativa Particular en función de la zona de ordenación a la que pertenece”*, en coordinación con la normativa particular que define los usos y edificabilidades en las zona calificadas como espacio libre privado en cada zona de ordenación.

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

Se redacta nuevamente este artículo, de forma coordinada con el contenido de los artículos 107, 199QUATER (nuevo), 227, 249,273 y 291BIS (nuevo) en relación las alturas, y con los artículos 199BIS, 226,248 y 272 en relación con el volumen, y se plantea con carácter general un incremento de 30cm de la altura de planta, pasando en planta baja de 4,00m a 4,30m y en plantas elevadas de 3,00m a 3,30m, para su coordinación con lo construido conforme al planeamiento anterior, que establecía alturas mayores, ya que fijaba esas mismas dimensiones pero para la altura libre, no altura de planta, y de cuya aplicación resultaba una altura de planta de 4,00m más el canto del formado y 3,00m más el canto de forjado, respectivamente. Por lo que, suponiendo un canto medio de forjado de 30cm resultaban alturas de 4,30 y 3,30m.

Los estándares de sostenibilidad y calidad constructiva actuales exigidos por el Código Técnico requieren de alturas mayores para no reducir los espacios habitables por aislamientos, instalaciones, etc.

NO tiene sentido que un planeamiento revisado establezca estándares peores que el planeamiento anterior objeto de revisión, debiendo mantenerse como mínimo los mismos, si no mejorarlos.

En este caso se propone mantener los mismos, incrementando la altura de planta en el canto del forjado (estimado en 30cm) para que resulte la misma altura libre que establecía el PGM anterior y edificaciones de alturas similares a las construidas, no inferiores.

Se introducen los puntos 5 y 6 relativos a la condiciones de edificación en zonas libres privadas y zonas libres públicas independientemente de la zona de ordenación en la que se ubiquen con la finalidad de unificar el criterio.

Las referencias a los áticos se derivan a un artículo propio de ático que se crea, el artículo 106BIS.

Quedando redactado del siguiente modo:

“Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

~~• La altura de los edificios se define en la documentación gráfica mediante la determinación del número máximo de plantas. Como regla general se grafía la expresión B+X, en la que se identifica B con la planta baja y X con las plantas alzadas. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.~~

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~~ **4,30** metros a la planta baja y de ~~3~~ **3,30** metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de ~~3~~ **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 ~~medida en fachada no se incrementa, pero se permite elevar 3 metros a la altura en un plano retranqueado 3 metros desde el borde exterior del alero.~~ 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 m²t/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.”

106 bis. Ático

Se crea el artículo 106BIS relativo a áticos, que aúna y coordina lo indicado en la normativa general y la particular (arts. 199quinquies y 228) en relación con las plantas ático con la notación B + x +A, se define el retranqueo y las excepciones de los áticos preexistentes, además de las indicadas en el art.20.

En el resto de la normativa en las referencias a ático se remite a este artículo, que queda redactado del siguiente modo:

“1. En aquellos casos en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa en la siguiente forma B + x +A, se permitirán las soluciones en ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.

2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada que se permite elevar 3 metros la altura en un plano retranqueado como mínimo tres metros desde el borde exterior del alero máximo.

3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente), además de las indicadas en el art.20.”

Artículo 107. Cota de nivelación

Se coordina con el contenido de los artículos 106, 199QUATER (nuevo), 227, 249,273 y 291BIS (nuevo) en relación con las alturas y con el artículo 251 en relación con la altura en edificios con fachada a dos calles, añadiéndose lo siguiente: *“o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.”*

Artículo 109. Altura habitable

Para la correcta armonización normativa, se remite a la normativa autonómica de habitabilidad y al art.36 del PGM, quedando redactado así: *“~~Altura del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde la cota de nivelación hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio. La altura habitable será la definida en la normativa autonómica de habitabilidad para usos residenciales y las definidas en el artículo 36 de este Plan para el resto de usos.~~”*

Artículo 110. Altura de fachada

Se coordina con lo establecido en el resto de artículos relativos a alturas y se simplifica, eliminando el contenido que no resulta aplicable conforme al resto de artículos, quedando redactado de esta forma: *“Magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ~~ficticia de cornisa en cada fachada~~ teórica resultante de multiplicar el número de plantas por la altura máxima de planta y la cota de nivelación en dicho punto. ~~Se entiende como línea ficticia de cornisa:~~*

- ~~En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.~~*
- ~~En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.~~*
- ~~En fachadas con cubierta plana: coincidirá con la altura habitable.”~~*

Artículo 111. Altura máxima de la edificación

Se coordina con lo establecido en el resto de artículos relativos a alturas (especialmente el art.110) y se simplifica, eliminando el contenido que no resulta aplicable conforme al resto de artículos, quedando redactado de este modo:

“Es la dimensión que resultará ~~en cada caso del número de plantas multiplicado por sus parámetros de referencia o la que directamente se determine, que corresponderá a la altura de fachada, considerada según el artículo anterior~~ de aplicar las alturas de fachadas, considerada según el artículo anterior, en las diferentes alineaciones exteriores.”

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

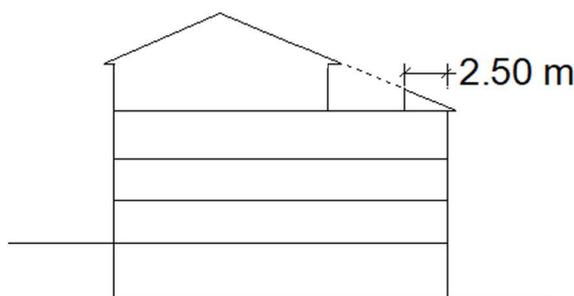
Se coordina y remite al artículo 118, y se incluye un esquema de la excepción del punto 5, conforme la PGM anterior.

En el punto 2 se eliminan las referencias a pendientes de cubierta para evitar reiteraciones o incongruencias al referirse a pendientes en varios artículos, quedando unificada en el artículo 118, quedando así redactado:

*“En todo caso, la edificación deberá mantenerse dentro de ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente de entre un 30%-40%, y hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación~~ **la envolvente máxima según el art.118.**”*

En el punto 5 se desarrolla mejor la explicación de la excepción y se incluye un esquema, de conformidad con lo establecido en el PGM anterior, para coordinar los encuentros de la nueva edificación con la ciudad ya construida. La redacción que se propone es la siguiente:

*“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 114. Altura máxima en patios

Se elimina el contenido de este artículo y se remite al artículo 123 para evitar reiteraciones y dispersión:

~~“Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.~~

Se remite al artículo 123.”

Artículo 115. Construcciones por encima de la altura y de la envolvente máxima

Se añade al título “y de la envolvente máxima”, porque son construcciones también por encima de ésta.

Se propone la modificación para no empeorar las condiciones de accesibilidad que existían con el PGM anterior, permitiendo que las cajas de ascensores y escaleras accedan hasta la planta bajocubierta en las que se ubican trasteros e instalaciones, limitando la altura de estos cuerpos construidos a 4,50m para permitir su correcta ejecución; para evitar impactos visuales, se tienen en cuenta la evolución de la tipología de instalaciones (no sólo aire acondicionado) y la normativa estatal de aplicación.

Además se coordina con los artículos 43, y 250 y 296 de la normativa particular.

La redacción del artículo quedará así:

“Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en la ordenanza particular:

- *Los antepechos regulados en los artículos anteriores, y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 m.*
- *Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras y ascensores, **que en ningún caso sobrepasarán una altura máxima de 4,50m sobre la máxima de la edificación***
- *Otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto ~~le~~ los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85m sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.*
- *Cuando la normativa particular de aplicación autorice el uso residencial en bajocubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.*

- *Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de ~~aire~~ instalaciones de climatización y de generación de energía renovable con las alturas indicadas en el artículo 43 ~~presente Plan General Municipal y, en su defecto, el buen hacer constructivo.~~ y en el Código Técnico de la Edificación.*
- *Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.*
- *Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.*

La Normativa particular de zona podrá modificar los parámetros anteriormente descritos.”

Artículo 118. Envolvente máxima

Se aclara la definición de la envolvente máxima en las plantas alzadas de pisos, se incluye esquema de la envolvente, y se coordina con los artículos 200, 231, 253, 275 y 294 en el vuelo máximo, quedando redactado así:

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

- *En planta baja por las alineaciones.*
- *En plantas de pisos ~~las realmente construida incluidos los vuelos~~ 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 119. Salientes y entrantes en las fachadas

Se ajustan y desarrollan las condiciones de toldos, limitando la altura libre debajo a la altura de 2,20m que establece para garantizar los itinerarios accesibles la Orden TMA/851/2021, introduciendo regulación para las calles de plataforma única (supuesto no contemplado antes), coordinando con los artículos 204 y 236, y remitiendo en los vuelos máximos al artículo 118 para garantizar la coordinación normativa.

También se recoge el supuesto de posible reducción de la altura libre bajo balcones o miradores existentes en Casco Histórico con la finalidad de no dejar fuera de ordenación lo ya construido conforme al PGM anterior.

Además se recoge con carácter general la prohibición del tendido de ropa visto desde la vía pública, la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas, y la colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, toldos, marquesinas, placas, anuncios, velos, etc. que degraden la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario requerir la adaptación de las mismas a una solución de diseño unitario.

Se propone la siguiente redacción:

“Se entienden por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos, aparatos de instalaciones u otros elementos similares y singulares.

La regulación de cuerpos y elementos salientes aparece recogida en las siguientes determinaciones:

- 1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.*
- 2. Se permitirán elementos salientes en PB, hasta 10 cm. En actuaciones singulares, ornamentales y justificados.*
- 3. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle o espacio abierto.*

El vuelo máximo de balcones y miradores permitidos, será de un 10 % de la anchura de la calle, vía, plaza o espacio abierto a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m. Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros. En cualquier caso, el vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm. de éste.

- 4. No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación. En entreplantas no existirán cuerpos salientes.*
- 5. Los cuerpos salientes semicerrados o abiertos sólo podrán ser cerrados (transformación de balcones en miradores, etc.) cuando la actuación sea homogénea en toda una franja de composición vertical de huecos de la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto de la actuación general correspondiente.*

6. *Asimismo, la colocación de elementos salientes (no habitables) sólo se autorizará si la actuación es homogénea, cumpliendo unos requisitos estéticos mínimos, de forma que se precisa informe favorable de la oficina técnica municipal del proyecto correspondiente.*
7. *Los elementos salientes en Planta Baja (marquesinas, toldos fijos, etc.), dejarán una altura libre mínima de ~~3,00m~~ 2,20 m respecto a la rasante de la acera en todo punto. ~~No se permite un vuelo superior a 1,50 m. de elementos salientes respecto a la alineación oficial.~~*
8. *Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas como alzadas, salvo en plantas bajas con soportales y en calles con anchura inferior a 6,00m.*

En planta baja el vuelo máximo de los elementos salientes quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm de éste, y en calles de plataforma única el vuelo máximo deberá garantizar una plataforma de circulación mínima de seis metros medidos a eje de calle.

En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.

Se permite la colocación de toldos siempre que sean idénticos en toda la unidad edificatoria en su resultado final.
9. *Los cuerpos salientes podrán ocupar toda la fachada. Los cerrados sólo podrán ocupar las 2/3 partes de la misma siendo distribuida dicha ocupación entre el conjunto de la fachada. Los cuerpos volados se separarán 60 cm de las medianeras y si están cerrados podrán incluirse en el plano de 45°. No se volará en rincones si no existe una dimensión mínima de 3 m. libres a la alineación de fachada enfrentada.*
10. *El vuelo de los aleros no podrá exceder ~~en más de 25 cms. al vuelo máximo~~ lo señalado en el artículo 118.*
11. *Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior a una altura de 3,60 m. con respecto a la rasante. En Casco Histórico en edificios existentes se admitirá que su plano inferior esté a una altura de 3,00 m.*
12. *Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.*
13. *Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.*
14. *La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario."*

Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

En el punto 4 se sustituye la referencia a la ~~“Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero”~~ derogada, por la normativa vigente: *“Orden TMA/851/2021, de 23 de julio”*

En el punto 8 se remite a las soluciones del art.105 para evitar reiteraciones:

“Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en las soluciones definidas en el art. 105.

- ~~a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.~~
- ~~b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.~~
- ~~c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.~~
- ~~d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.”~~

En el punto 9 se inserta la Interpretación nº2 aprobada:

Interpretación Nº 2 del PGM.

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

Artículo 128. Condiciones generales de cubierta

En el punto 3 se elimina la prohibición de terrazas sobre el uso residencial por resultar contradictorio con la posibilidad de resolver todos los tejados con cubierta plana y permitir su uso para ubicar instalaciones. Proponiéndose la siguiente redacción:

“1. Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura máxima de 1,20 m. Se admiten cubiertas con

pendientes del 100% en una franja de 1.50 m. paralela al alero máximo teórico, siendo el resto de la cubierta de pendiente no superior al 45%.

2. No se permite la construcción de cubiertas con una pendiente superior al 45%.

3. Se prohíbe la existencia de vacíos o huecos verticales en cubiertas. ~~Las terrazas sobre uso residencial se permitirán exclusivamente en la edificación abierta.~~

Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas

Se coordinan las condiciones de vallado de este artículo con los artículos 233, 253, 275 y 291bis y para ellos se equiparan alturas, quedando así:

“1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

5. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en la normativa particular, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:

- a. Opacos, revocados y pintados con altura máxima de 2,50m y puerta de dimensiones suficientes que permita acceder para labores de mantenimiento.*
- b. Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 3,00 metros.*
- c. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de ~~dos metros~~ 2,50m.”*

Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente

En el punto 1 se corrige la redacción del texto que actualmente se refiere a *“Se requerirá licencia para las obras de reforma de edificios que afecten a su distribución interior, estructura, conductos generales y/o condiciones generales de seguridad contra incendios así para autorizar la ejecución de obras de reforma o rehabilitación parcial de edificaciones existentes en el término municipal de Calahorra”*, cuando debe referirse a *“Se requerirá licencia para las obras de reforma de edificios que afecten a su distribución interior, estructura, conductos generales y/o condiciones generales de seguridad contra incendios así **como** para autorizar la ejecución de obras de reforma o rehabilitación parcial de edificaciones existentes en el término municipal de Calahorra”*.

Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa

En el punto 1 del artículo se corrige el error existente en el punto h) que se refiere a “*Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial*” cuando debe referirse a “*Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios **no** incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial*”, dado que se especifica en el propio artículo que “*En ningún caso, ... afecten a elementos protegidos en edificios catalogados*”.

CAPITULO III. ENSANCHE

SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.

Artículo 220. Industrial 2

Se incluyen en los usos compatibles los hoteles, dado que en el Ensanche el único suelo calificado como Industrial 2 está ocupado actualmente por una bodega, y no resulta congruente que el uso hotel sea compatible con bodegas situadas en suelo no urbanizable y no lo sea en suelo urbano consolidado. Por tanto, se añade el uso hotel, quedando el artículo así redactado:

“ Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- *Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que esté vinculada.*
- *Servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...).*
- *Locales comerciales (de carácter mayorista), hostelería **y hoteles**.*
- *Actividades culturales, institucionales, docentes, deportivas, centros de reunión y espectáculos, e infraestructuras.”*

Artículo 222. Zona libre privada

Se eleva la altura de planta de la construcción, siguiendo el criterio señalado anteriormente de sumarle el canto del forjado, pasando de 4,00m a 4,30m, por ser la altura fijada en el PGM anterior de 4,00m libres, no de planta, quedando redactado así:

*“El uso característico es el de zona verde o espacio libre vinculada al uso principal (residencial, equipamiento o terciario). Son usos compatibles el aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo). Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, depuradora de piscina, etc.). Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie del espacio libre, la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a ~~4~~ **4,30 m** sobre la rasante, **sin necesidad de retranqueo.**”*

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Artículo 225. Unidad edificable

En el punto 2 en el pie del cuadro se elimina a las excepciones del art.230 porque no incluye excepciones relacionadas.

También se eliminan los puntos 3,4 y 5 porque se incluyen en el artículo 95 de la normativa general, al que se remite. El artículo queda así:

“1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
<i>Ensanche intensivo</i>	<i>100,00 m²</i>	<i>5,00 ml</i>
<i>Ensanche extensivo</i>	<i>120,00 m²</i>	<i>6,00 ml</i>
<i>Ensanche en bloque</i>	<i>1.000,00 m²</i>	<i>30,00 ml</i>
<i>Unifamiliar adosada (*)</i>	<i>300,00 m²</i>	<i>10,00 ml</i>
<i>Unifamiliar aislada (*)</i>	<i>500,00 m²</i>	<i>15,00 ml</i>
<i>Patio de manzana</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>
<i>Terciario</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>

Terciario en plantas sótano	No se establece	No se establece
Industrial 2	2.500,00 m ²	20,00 ml
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viaro	No se establece	No se establece

~~(*) Ver excepciones en artículo 230 posterior.~~

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, y son por tanto edificables, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso, y aquellas procedentes del desarrollo reglado de un Sector o Unidad de Ejecución, que se encuentre totalmente finalizado a la entrada en vigor del presente Plan General.~~

2. Cumplirán las condiciones señaladas en el art.95."

Artículo 226. Volumen edificable

Se elimina el contenido del artículo y se remite a los artículos 106, 118, 225 y 227, para evitar dispersión y simplificar la aplicación y manejo del documento.

~~"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.~~

en los artículos 106, 225 y 227, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.

2. Dicho volumen puede venir definido:

- ~~• (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) 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. 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 en el artículo 228, posterior (Como casos particulares, los áticos se señalarán con la letra A).~~
- ~~• (en las zonas de ordenación: Ensanche en bloque, Unifamiliar adosada, Unifamiliar aislada, Terciario, Industrial 2 y Equipamiento) 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.~~

~~3. Como quiera que ambos 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.~~

~~4. 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).~~

~~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 m^2t/m^2s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo. (se incluye en artículo 106)~~

~~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 m^2t/m^2s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo. (se incluye en artículo 106)"~~

Artículo 227. Alturas de la edificación.

En el punto 1 en la altura de planta baja en patio de manzana se incluye la remisión al art.128.4 para coordinar las condiciones de altura aplicables en este caso.

En el punto 2 se remite al artículo 107 para evitar duplicidad, coordinar y simplificar.

El punto 3 se elimina por ser discrepante con el criterio general de que se permitirá no agotar en una planta menos a la máxima permitida.

La redacción que se propone para el artículo es la siguiente:

“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 ~~rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar. cota de nivelación definida en el art.107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.~~

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, siempre y cuando no exista una diferencia con los edificios colindantes ya construidos superior a dos plantas alzadas."

Artículo 228. Ático

Se remite al artículo 106bis para evitar dispersión y coordinar normativa, y se elimina el resto del contenido del artículo por estar incluido en el 106bis. La propuesta resulta del siguiente modo:

“1. En aquellos casos, en las zonas de ordenación: Ensanche Intensivo y Ensanche en Bloque, en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa en la siguiente forma B + x +A, se permitirán las soluciones definidas en el art.106bis. ~~en ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.~~

~~2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada y que presenta un retranqueo de tres metros respecto a la totalidad de las fachadas; ese retranqueo no es necesario respecto a las medianeras. El retranqueo se medirá siempre desde el borde del alero máximo, o bien, en el caso de fachadas a patios, desde el fondo establecido según la zona de ordenación; no admitiéndose, en ningún caso, la medición desde los paños exteriores de los vuelos cerrados que pudieran darse en las plantas inferiores.~~

~~3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente).”~~

Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

Se eliminan las referencias a pendientes máximas de cubiertas para evitar reiteraciones y discrepancias y se incluye remisión al art.118, quedando así:

“En todo caso la edificación deberá mantenerse dentro de ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente máxima de hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.~~ la envolvente máxima, según el artículo 118.”

Artículo 231. Vuelos

Se elimina el contenido de este artículo y se remite vuelos cumplirán lo establecido en el artículo 119, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

~~“1. No se podrán sacar vuelos en calles de anchura inferior a 6 metros, ni, con carácter general en la zona de ordenación Ensanche extensivo hacia la vía pública a excepción de los existentes. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental situados en plantas elevadas, con un vuelo máximo de 0,30m.~~

~~2. Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle y su dimensión máxima no superará los 1,20 m de profundidad.~~

~~3. Los vuelos solo podrán ejecutarse por encima de la planta baja, y a una altura mínima de 3 m sobre la rasante.~~

~~4. Se permiten vuelos, sean éstos abiertos o cerrados, en la totalidad de la longitud de la fachada de cada planta en que se sitúen, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:~~

- ~~• La longitud máxima de vuelo cerrado será de 2/3 de la longitud de la fachada y computará a efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos computarán en un 100% de su superficie. El resto podrá ser de vuelo abierto en balcones o terrazas (a los efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos de vuelo abierto, computarán en un 50% de su superficie, cuando estén cubiertos).~~
- ~~• Los vuelos deberán separarse de las medianeras una distancia igual a su anchura, con un mínimo de 0,60 m.~~

~~5. Los vuelos a interior de manzana se ajustarán a lo establecido en la normativa de habitabilidad vigente.~~

~~6. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25cm, el vuelo máximo autorizado.~~

Los vuelos cumplirán lo establecido en el artículo 119.”

Artículo 232. Ocupación y edificabilidad

Se elimina el contenido y se remite a los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

~~“1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela,~~

~~expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m²t. Indica la suma de todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas. Las superficies cubiertas abiertas (en uno, dos o tres de sus lados) computarán el 50% en las plantas alzadas. No computarán para el cálculo de la edificabilidad: las superficies de las plantas de sótano y semisótano, las superficies no cubiertas de las plantas alzadas, ni las superficies abiertas de la planta baja, ni la superficie de la planta de bajo cubierta (excepto cuando su uso sea residencial). No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

~~2. A los efectos del presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.~~

Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.”

Artículo 233. Vallados

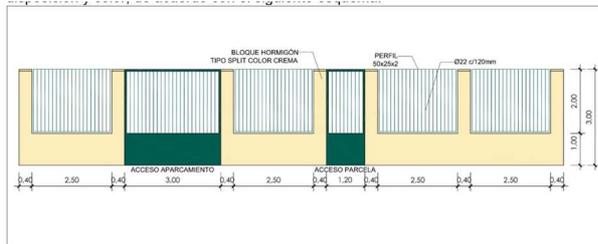
Se coordina con el art.130 y 236 y siguientes, se adapta a la Modificación Puntual del PGM referente a las condiciones de vallado y anchura de las puertas de vehículos en U.C.-4 «Mencablilla» y U.C.-6 «Cidacos» exp: 3/2018-UR-MPG (aprobación definitiva 29/11/2019. BOR 20/12/2019) para evitar dejar fuera de ordenación construcciones recientes, y se admite que no se realice vallado de ningún tipo siempre que se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior para flexibilizar las posibles soluciones más abiertas que integren la vía pública y esponjen la urbanización. Se propone el siguiente texto:

“1. Con carácter general los vallados permanentes en suelo urbano, deberán adecuarse, en todo caso, a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno, y no sobrepasarán, ~~en ningún caso, los dos metros y veinte centímetros de altura~~ con carácter general los dos metros cincuenta centímetro, según art. 130. Podrán permitirse cerramientos de fábrica, piedra

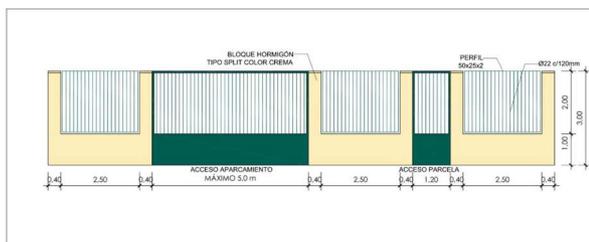
*natural u hormigón, los enrejados, y los mixtos de los elementos anteriores; en cualquiera de los casos, con las limitaciones, acabados, despieces, criterio cromático,...etc., que se establecen para las fachadas y las cerrajerías, en el artículo ~~75~~ **236 y siguientes**. Fachadas, posterior. En el caso de la zona de ordenación "Ensanche Extensivo" se procurará adoptar criterios estéticos, si no idénticos, similares a los de las parcelas adyacente, tanto en materiales como en gama cromática.*

2. De forma particular, para las zonas de ordenación "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" se establece que todas las parcelas tendrán un tratamiento unitario en la construcción de sus vallados a viales públicos:

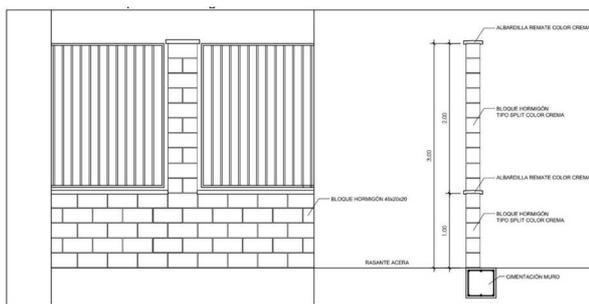
- El mismo se ejecutará a base de un zócalo inferior ciego de ~~0,60~~ **1,00** metros de altura, con bloque de hormigón, tipo "Split" en color crema, rematado en su parte posterior con albardilla del mismo color y características.*
- El valor anteriormente definido se ajustará a las rasantes de las diferentes aceras a las que da frente, no pudiendo en ningún caso superarla con zócalos ciegos en una altura superior a un metro.*
- Sobre este zócalo se elevará hasta una altura máxima de ~~2,20~~ **3,00** metros un cerramiento de cerrajería igual al definido en el esquema adjunto, 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~~ **3,00** 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 el esquema adjunto el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026.*



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:



Se admitirá que no se realice vallado de ningún tipo. En este caso el pavimento de la parcela privada deberá diferenciarse del pavimento de la vía pública en la alineación exterior.”

Artículo 234. Plazas de aparcamiento.

Se elimina el contenido y se remite a la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60), para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

~~“1. Se establece la condición de que cada nueva vivienda cuente, al menos, con una plaza de aparcamiento; y de forma particular, para las zonas de ordenación “Unifamiliar adosada” y “Unifamiliar aislada” en cada una de las viviendas dispondrán dos plazas de aparcamiento. Dichas plazas 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, o las propias de los terrenos en que se ubique, si el uso es posible.~~

~~2. No obstante, lo anterior quedan exceptuadas, de forma general, de la anterior condición, aquellas viviendas, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones, topografía y/o características del parcelario y/o del viario, existentes, no resultaran viables dichas plazas.~~

~~3. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.~~

~~4. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.~~

~~5. Para cada una de las seis Unidades de Ejecución delimitadas en el ensanche y pormenorizadas en la Sección posterior del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60)”

Artículo 236. Fachadas

En los puntos 4 y 5 se eliminan las condiciones de las proporciones de los huecos y de muro de carga tradicional por ser demasiado restrictivas y propias del Casco Antiguo según el PGM anterior, no

teniendo sentido su exigencia en la zona del Ensanche por no ser una tipología propia del entorno y limitar en exceso.

En el punto 6 para las distancias entre huecos en medianeras se remite a la normativa de protección de caso de incendio, para su armonización con la normativa estatal de obligado cumplimiento.

En el punto 7 donde se refiere a “Dotacional” se incluye “Dotacional/Equipamiento”, en coordinación de la Normativa Particular con la General y los planos.

En el punto 8 para los elementos de publicidad se remite al art.131, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo.

En el punto 9 para los elementos salientes como toldos, marquesinas, antenas, instalaciones, etc. se remite al art.119, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo.

Se propone la siguiente redacción:

“1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.

2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.*
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.*

3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.

~~*4. En las zonas de ordenación “Ensanche Intensivo” y “Ensanche Extensivo” los huecos serán de forma rectangular, con mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parteluces o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir visualmente las proporciones anteriores. (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).*~~

~~*5. En esas mismas zonas de ordenación “Ensanche Intensivo” y “Ensanche Extensivo”, independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen*~~

~~constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras en planta baja, será de 60 cm de anchura, y 20 cm de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 60 cm de anchura, y el mismo fondo (20 cm). (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).~~

6. La distancia mínima entre cualquier tipo de hueco en plantas elevadas y la medianera del edificio, será de 60 cm. ~~La distancia mínima entre huecos, será de 80 cm medidos horizontalmente, y de 50 cm medidos verticalmente.~~ y en cualquier caso cumplirán la normativa de seguridad en caso de incendio vigente.

7. A excepción de las zonas de ordenación "Terciario" y "Dotacional/Equipamiento", se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres).

8. ~~Los anuncios y placas no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada; quedando prohibida la utilización de anuncios y placas, en banderola, a excepción de los correspondientes a servicios públicos. El diseño de estos elementos será el adecuado, a fin de conseguir la correcta integración en el entorno. Los elementos de publicidad cumplirán lo establecido en el art.131.~~

9. ~~Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas, como alzadas, salvo en plantas bajas con soportales. En ningún caso sobrepasarán más del 75% del ancho de la acera. En calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos; es decir, una franja central de tres metros y medio (3,5) en calles de una dirección, y de seis (6) en calles de dos direcciones. En ningún caso, el extremo exterior del elemento desarrollado se situará por debajo de los 2,50 m; además, siempre se respetarán el arbolado y el mobiliario urbano existentes. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.~~

10. ~~Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.~~

11. ~~Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.~~

12. ~~La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se~~

~~hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.~~

Respecto a elementos salientes como toldos, marquesinas, antenas, instalaciones, etc. se estará a lo dispuesto en el art.119.”

Artículo 237. Cubiertas

Se elimina el punto 4 relativo al encuentro de cubierta y fachada y al alero máximo por estar las condiciones de altura de peto y de alero máximo recogidas en los artículos 118 y 128 de la normativa general, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, y por considerarse demasiado restrictiva la condición de canto del alero y excesiva la altura en encuentro con colindante, quedando así:

“1.Las cubiertas podrán se inclinadas o planas, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	PENDIENTE MAXIMA ADMISIBLE (%)
Ensanche intensivo	50,00%
Ensanche extensivo	45,00%
Ensanche en bloque	50,00%
Unifamiliar adosada (*)	45,00%
Unifamiliar aislada (*)	45,00%
Patio de manzana	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00 %)
Terciario	No se limita
Terciario en plantas sótano	Planas a nivel de rasante (admitiéndose una pendiente máxima del 5%)
Industrial 2	50,00%
Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre privada	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00%)
Zona libre pública	No se limita
Viarío	No se limita

2. Los planos de las cubiertas inclinadas serán continuos y llegarán hasta las cumbres, con la misma pendiente en todos ellos, prohibiéndose las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

3. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al

diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

~~4. El encuentro entre fachada y cubierta se podrá resolver:~~

- ~~• Con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm.~~
- ~~• Con un peto en todo su perímetro, de hasta 1,20m de altura, como máximo, medida desde la cara inferior del forjado de la cubierta. En los casos del paramento del perímetro, colindante a linderos, podrá superar esa medida hasta los 3,00 m de altura."~~

Artículo 238. Materiales prohibidos

El artículo pasa de titularse "materiales" a "materiales prohibidos" para coordinarse con la ciudad ya construida conforme al PGM anterior que no era restrictivo, y ser más flexible, permitiendo soluciones y acabados adaptados a las necesidades actuales, limitándose únicamente los acabados prohibidos.

~~"1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:~~

- ~~• Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose a mayores de manera particular, en las zonas de ordenación "Ensanche Extensivo", "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.~~
- ~~• Ladrillo cara-vista, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocre, blancos o negros.~~
- ~~• Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.~~

~~2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viarío" se permiten, además, cubiertas de materiales metálicos y soluciones de alero alternativas a la tradicional.~~

~~3. Las cubiertas planas se resolverán:~~

- ~~• (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras.~~
- ~~• (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.~~
- ~~• (cubiertas ajardinadas) sólo se permiten, de manera excepcional, en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", y "Equipamiento".~~

~~4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose otro tipo de materiales y acabados. En la zona de ordenación "Ensanche extensivo" se establecen como colores dominantes el color verde oscuro o blanco, madera vista o imitación de madera. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.~~

~~5. Las cerrajerías serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, también se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viario" se permitirán otro tipo de materiales (siempre con el mismo criterio de colores y geometría que el establecido anteriormente) admitiéndose también para los anteriores, acero y hierro, los acabados inoxidables o galvanizados en su color natural. Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerrajería (balconadas, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornén.~~

~~6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:~~

- ~~• Cubiertas de: fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados (en cubiertas inclinadas), láminas autoprotegidas vistas, vidrio (excepto en huecos cenitales de ventilación e iluminación, en invernaderos, y en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento"), y pizarra.~~

- *Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.*
- ~~*Cerramientos de fincas de fábrica de bloque (excepto lo regulado en el artículo 62, previo) o vidrio, y/o celosías.*~~
- ~~*Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.*~~
- *Vidrios tintados o reflectantes (excepto en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento").*
- *Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm."*

CAPÍTULO IV. ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECCION TERCERA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 247. Unidad edificable

En los punto 3, 4 y 5 se eliminan las cuestiones recogidas en el art.95 de la Normativa General y se remite a él, quedando así redactado:

"1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
<i>Actividad económica</i>	<i>300,00 m²</i>	<i>8,00 ml</i>
<i>Terciario</i>	<i>1.000,00 m²</i>	<i>No se establece</i>
<i>Equipamiento</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>
<i>Zona libre pública</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>
<i>Viarío</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>

~~*3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.*~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.~~

3. Cumplirán las condiciones señaladas en el art.95."

Artículo 248. Volumen edificable

Se elimina el contenido y se coordina y remite a los artículos 106, 118, 247 y 249, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado así:

~~"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.~~

en los artículos 106, 247 y 249, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.

~~2. Dicho volumen puede venir definido:~~

- ~~• (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio.~~
- ~~• 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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.~~

~~3. Como quiera que ambos 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."~~

Artículo 249. Alturas de la edificación

Se remite al art.107 para la medición de alturas y se elimina contenido de altura máxima ya desarrollado con carácter general en el art.106.3. en coordinación con arts. 106,107, 199quater, 273 y 291bis, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando así redactado:

"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 (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
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, 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 rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de~~

~~frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar. cota de nivelación definida en el art.107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.~~

~~3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B)."~~

Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima

Se elimina el contenido y se remite al art.115, para para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando así redactado:

~~"1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse las construcciones indicadas en el art.115. con carácter general: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, depósitos de agua y cajas de escaleras; siempre que todo ello se halle inscrito dentro del plano de 40º, tanto por las fachadas frontales, como por las de fondo de parcela desde la altura máxima de la edificación, no excediendo en más de cuatro (4) metros, la altura máxima de cumbrera o la altura total, respectivamente.~~

~~2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la Normativa de aplicación o la buena práctica constructiva.~~

~~3. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán metálicos o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.~~

~~4. Se permitirá la iluminación de las plantas inferiores mediante huecos cenitales, que no podrán en ningún caso superar el 25% de la proyección horizontal de la cubierta del edificio en que se sitúen (sin incluir los posibles vuelos, en su caso)."~~

Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

Se eliminan referencias a envolvente y se remite al art.118, para para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando así redactado:

“1. Cuando una parcela 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 ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente de 30%–35%~~ la envolvente máxima definida en el art.118. “

Artículo 253. Vuelos

Se eliminan referencias a vuelos y se remite al art.119, para para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando así redactado:

~~“1. No se podrán sacar vuelos que sobrepasen el volumen edificable permitido en cada parcela, excepto aleros con vuelo máximo de 1,50 metros.~~

~~2. El cualquier caso, el vuelo de esos aleros no podrá exceder en más de 25 cm, la alineación permitida por el planeamiento, y solo cuando sea posible que la edificación se encuentre alineada y no retranqueada.~~

Los vuelos cumplirán lo establecido en el artículo 119.”

Artículo 254. Ocupación y edificabilidad

Se elimina el contenido incluido en la normativa general y se remite a los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105, para para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando así redactado:

~~“1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m²t.~~

Quedan incluidos dentro del cómputo de superficies edificadas:

- ~~• Las superficies pisables de las plantas baja y plantas elevadas del edificio con independencia del uso a que se destinen.~~*
- ~~• Los vuelos cerrados.~~*

Quedan excluidos del cómputo de superficies edificadas:

- ~~• Las superficies construidas en sótanos o semisótano que se destinen exclusivamente al uso de aparcamiento o almacenamiento de las actividades a desarrollar en el edificio.~~
- ~~• Las superficies descubiertas.~~
- ~~• Los cobertizos o marquesinas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.~~
- ~~• Los elementos sobre el perfil de la cubierta autorizados por estas ordenanzas.~~
- ~~• Las instalaciones, tótem, cubiertas de protección en estaciones de servicio, etc.~~

~~No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.

Se señala concretamente para las parcelas provenientes del Plan Parcial Eroski (Aprobación definitiva COTUR: 08-04-1998/BOR 28-06-1998): Los límites de cada zona edificable son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación. Las diferentes zonas edificables serán a su vez divisibles en parcelas siempre que se respete la parcela mínima establecida, que en cualquier caso no será inferior a 1.000 m². La subdivisión de una zona edificable en diferentes parcelas se realizará mediante la realización y aprobación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de cada zona edificable o mediante la correspondiente licencia de parcelación.

~~2. A los efectos del presente área homogénease define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela."~~

Artículo 255. Plazas de aparcamiento

Se elimina el contenido y se remite a la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60), para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

~~“1. Para la zona de ordenación “Terciario” se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento por cada 35 m², comerciales construidos.~~

~~2. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.~~

~~3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.~~

~~4. Para cada una de las tres Unidades de Ejecución delimitadas en el área homogénea y pormenorizadas en la Sección posterior, del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60.”

CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 271. Unidad edificable

Se elimina el contenido de los puntos 3, 4 y 5 incluidos en el artículo 95 de la normativa general y se remite a éste, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

“1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Industrial 1	300,00 m ²	8,00 ml
Industrial 2	2.500,00 m ²	30,00 ml
Terciario	1.000,00 m ²	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viario	No se establece	No se establece

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.~~

3. Cumplirán las condiciones señaladas en el art. 95.

~~4.-6.~~ Se admite la agrupación de varias empresas con la finalidad de utilizar, como propietario y en común, el suelo e instalaciones de una parcela. Esto supondrá la utilización conjunta del acceso a la parcela, aparcamiento, zona de carga y descarga y maniobra, muelle, etc., así como, opcionalmente, la organización de las propias naves de fabricación y almacenaje en un mismo edificio, aunque compartido, y la agrupación de todos los servicios administrativos y complementarios en un edificio único.

El edificio único de fábrica que se hace mención en el párrafo anterior podrá albergar todas las naves industriales que sean necesarias de acuerdo con lo que prescriben las presentes Ordenanzas. El régimen de propiedad de cada nave de este único edificio permite que cada propietario pueda escriturar su propiedad, participando en común y pro indiviso, tanto de los servicios generales que pertenecieran

a la comunidad de Propietarios, en su caso, a los servicios de la fábrica principal y que se crea pertinente y necesario ser concretados.

Las agrupaciones de varias empresas serán objeto de autorización previa del Ayuntamiento, oída la Asociación Administrativa de Propietarios. Con ésta finalidad, el promotor presentará anteproyecto vinculante en el que se hará constar:

- *El aprovechamiento del solar (superficie y volumen).*
- *La previsión de servicios comunes.*
- *El sistema de accesos, carga y descarga y maniobra de vehículos.*
- *El estudio de las necesidades de aprovechamiento, dotación de agua, energía eléctrica y depuración de aguas residuales.*
- *Condiciones de ruidos y vibraciones que se fijen para industrias con vecinos dentro de la Agrupación.*

La mencionada autorización podrá ser denegada cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las proyecciones y previsiones efectuadas no correspondan con las exigencias mínimas de este tipo de actuación o no exista ponderación entre ellas y la propuesta a la autorización de la cual se solicita. “

Artículo 272. Volumen edificable

Se remite a los artículos 106, 118, 271 y 273, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

“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.~~

en los artículos 106, 271 y 273, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.

2. Dicho volumen puede venir definido:

- ~~*(en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B*~~

~~hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio.~~

- ~~• 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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.~~

~~3. Como quiera que ambos 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.~~

~~4. 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)."~~

Artículo 273. Alturas de la edificación

Se remite al art.107 para la medición de alturas y se elimina contenido de altura máxima ya desarrollado con carácter general en el art.106.3, en coordinación con arts. 106,107, 199quater, 249 y 291bis.

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)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	
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
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.

2. La altura se medirá desde la ~~rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.~~ cota de nivelación definida en el art.107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Se ~~permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general,~~ se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 276. Ocupación y edificabilidad

Se elimina el contenido y se remite a los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

1. ~~A los efectos de la presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).~~

~~Será la que resulte efectivamente de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada zona de ordenación del área homogénea.~~

~~En cualquier caso los porches cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, tejavanas sencillas, pérgolas, etc., en planta baja.~~

~~No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

~~2. A los efectos de la presente área homogénea define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.~~

Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.”

Artículo 277. Plazas de aparcamiento

Se elimina el contenido incluido en la normativa general y se remite a los artículos 55 a 60, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

~~“1. Para la zona de ordenación “Industrial 2” se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza por cada 100 m², de techo construido.~~

~~2. En el resto de zonas de ordenación del área homogénea, el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.~~

~~3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.~~

~~4. En el caso de la Unidad de Ejecución delimitada en el área homogénea y pormenorizadas, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60.”

CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Artículo 291. Unidad edificable

Se elimina el contenido del punto 3, incluido en el artículo 95 de la normativa general, y se remite a éste, para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando redactado de este modo:

“1. En la zona de ordenación “Murillo: Núcleo” se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea superior a 5 metros y la ocupación superficial por planta exceda de 50 m².

2. En la zona de ordenación “Murillo: periferia” no se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea inferior a 10 metros y la superficie menor de 200 m²

~~*3. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las dimensiones citadas los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.*~~

3.Cumplirán las condiciones señaladas en el art.95.”

Artículo 291 bis. Volumen edificable

Se crea este artículo para incluir las condiciones de volumen de las que carecía remitiendo a los artículos 106, 118, 291 y 291ter, quedando la redacción del siguiente modo:

“Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos en los artículos 106, 291 y 291ter, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.”

Artículo 291 ter. Alturas de la edificación

Se crea este artículo para incluir las condiciones de altura de las que carecía remitiendo a los artículos 106 y 107 de la normativa general, y se permite agotar la altura máxima en una única planta (B) porque la tipología para usos agropecuarios suele plantearse mayoritariamente en una planta y puede requerir mayor altura para la ubicación de elementos propios del uso como silos o maquinaria, quedando así redactado:

“1. Además de lo señalado anteriormente, las altura máxima de cada planta serán las señaladas en planos para la zona de ordenación “Murillo periferia” y en el art.106 para “Murillo Núcleo”.

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). “

Artículo 296. Cuerpos salientes en cubierta

Se elimina el contenido y se remite al art.115, para para evitar reiteración o posibles discrepancias y coordinar el contenido normativo, quedando así redactado:

“1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse las construcciones indicadas en el art.115.

1. Por encima de la cubierta solo se autorizarán:

- Cajas de escalera, casetas de ascensores y otros cuerpos destinados a albergar instalaciones o elementos auxiliares de los edificios. Estas construcciones no podrán sobresalir más de un metro con cincuenta centímetros sobre la pendiente de cubierta permitida.*
- Chimeneas, conductos de ventilación, lucernarios, pararrayos, antenas y cualquier otro elemento que necesariamente haya de colocarse en la cubierta del edificio.*

2. Todos los cuerpos salientes en cubierta deberán retirarse de la línea de fachada dos metros como mínimo.

~~3. Las cajas de escalera, casetas de ascensores, los demás cuerpos destinados a albergar instalaciones que se sitúen en la cubierta, las chimeneas y los conductos de ventilación irán acabados con los mismos materiales que la fachada."~~

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 coordinación entre la normativa urbanística general y la particular y los planos, de evitar dispersión entre ambas normativas, así como la necesidad de mejora de aspectos excesivamente regulados (condiciones de edificación en Ensanche) o que dificultan la coordinación con lo construido conforme al planeamiento anterior (alturas de planta), para hacer del PGM de Calahorra un instrumento claro, conciso y sencillo de manejar, que no sólo responda a las necesidades sociales actuales, si no que facilite su aplicación y comprensión a todos los agentes intervinientes en el Municipio, como ya se ha indicado en la introducción. Se exceptúa de la presente Modificación Puntual la Normativa Particular del Casco Histórico, que será objeto de otra Modificación Puntual específica

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 edificación en suelo urbano, a la denominación de dotaciones/equipamientos y corrige dos errores en artículos relativos a licencias.

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.

Ahora bien, la modificación afecta a la redacción del artículo 12 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, al que se incorpora, tal y como se ha indicado, la expresión “y/o equipamientos”. El artículo 12 se encuentra ubicado en el Título I de “Disposiciones Generales” de las Normas Urbanísticas del Plan General y es el artículo que enumera las condiciones de ordenación y las determinaciones que se consideran estructurantes. Por este motivo, no puede ser modificado a través de una modificación a nivel de planeamiento de desarrollo (artículo 104.1 en relación con el artículo 105.2 LOTUR).

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

En virtud de lo establecido en los artículos 104 y 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en los artículos 87 y 88 de la citada ley. La tramitación será la siguiente:

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación 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 se considera que el único informe sectorial que debe solicitarse es el del Servicio de Urbanismo.

- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- Aprobada provisionalmente la modificación, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el órgano competente que, en el caso del Ayuntamiento de Calahorra, municipio inferior a 25.000 habitantes, corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (artículo 88.1.c) LOTUR).

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 Modificación Puntual sólo se ajustan determinaciones relativas al *“volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la*

ordenación, la edificación y su entorno ”, 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 (TRLSRU), 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 art. 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.

Sin embargo, supone una nueva redacción del artículo 12, artículo dedicado a la enumeración de las determinaciones y condiciones de ordenación que se consideran estructurantes, por lo que laafección a este artículo, y a sus concordantes, conlleva que la modificación propuesta adquiera, en sí misma, la consideración de modificación de carácter general.

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 salvo la relativa a los aparcamientos pero que no modifica los estándares de plazas de aparcamiento y se refiere únicamente a sus dimensiones. 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, si bien las siguientes medidas introducidas se prevé que tengan un efecto positivo:

- en los accesos a los garajes tanto en la vía pública (espejo y dimensión mínima de 5m) como en el interior de los edificios (retranqueo 1,20m), que contribuirán a la mejora de la seguridad vial y esto repercutirá de forma positiva y directa en toda la población, y especialmente en las mujeres, ya que, conforme al PMUS, en Calahorra reside el 8% de la población riojana, y el 38% de la población de la comarca agraria Rioja Baja. Un total de 26.865 personas, de las cuales un 50,88% son mujeres, y si diferenciamos las pautas de movilidad desde una perspectiva de género, observamos que el 41% de los hombres encuestados se desplaza en vehículo privado frente a un 28% de las mujeres. En los desplazamientos a pie también existe una clara diferencia, donde las mujeres realizan aproximadamente 2.560 viajes más a pie que los hombres.
- en las condiciones de la envolvente máxima que permitirá que los ascensores lleguen a la planta bajocubierta de trasteros, que contribuirá a mejorar la accesibilidad, y esto repercutirá de forma positiva y directa en toda la población, y especialmente en las mujeres, ya que, conforme la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia (EDAD) de 2008 del INE, fija en el 17,90% la población de La Rioja con discapacidad y de ese porcentaje el 11,20% son mujeres. Es decir el 62,6% de la población con discapacidad en La Rioja son mujeres.

Por tanto, La Modificación de planeamiento que aquí se formula incluye medidas que contribuyen a la mejora de la seguridad vial tanto en la vía pública como en el interior de los edificios, y a la mejora de la accesibilidad en el interior de los edificios, y tendrá efecto positivo de forma mayoritaria en las mujeres.

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, o incluso positiva, ya que mejorará la seguridad vial y permitirá que los ascensores lleguen a la planta bajocubierta de trasteros.

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 26 de abril 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.

ANEXO

PROPUESTA

NORMATIVA TEXTO REFUNDIDO. ESTADO ACTUAL	NORMATIVA TEXTO REFUNDIDO. ESTADO MODIFICADO
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO	TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo	Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo
<p>1. Son determinaciones de planeamiento general aquellas a las que se refiere el artículo 63 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja o normativa que la sustituya.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Clasificación del suelo, con sus categorías, y calificación urbanística.b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.c) Carácter público o privado de las dotaciones.d) Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.e) Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.f) Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en	<p>1. Son determinaciones de planeamiento general aquellas a las que se refiere el artículo 63 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja o normativa que la sustituya.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Clasificación del suelo, con sus categorías, y calificación urbanística.b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.c) Carácter público o privado de las dotaciones y/o equipamientos.d) Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.e) Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.f) Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en

<p>función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.</p> <p>h) Integración ambiental y para la protección de la salud pública.</p> <p>2. En el presente PGM se establecen además como determinaciones estructurantes, de planeamiento general, las siguientes:</p> <p>i) La clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado no pasarán a tener la consideración de Consolidado en tanto en cuanto no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.</p> <p>j) La clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado. Los terrenos incluidos en estos sectores, no tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado hasta que no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.</p> <p>k) La clasificación de los terrenos fuera del ámbito urbano como Suelo No Urbanizable con sus categorías de SNU Especial y SNU Genérico, con las distintas subcategorías delimitadas.</p> <p>l) Los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.</p> <p>m) El Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado.</p> <p>n) Los usos globales establecidos.</p> <p>o) El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</p> <p>3. Las materias no específicamente indicadas como de planeamiento general tendrán la consideración de determinaciones urbanística de desarrollo.</p> <p>CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</p> <p>SECCIÓN SEGUNDA: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO</p> <p>Artículo 17. División del suelo en razón de su calificación y usos globales</p> <p>1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando</p>	<p>función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.</p> <p>h) Integración ambiental y para la protección de la salud pública.</p> <p>2. En el presente PGM se establecen además como determinaciones estructurantes, de planeamiento general, las siguientes:</p> <p>i) La clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado no pasarán a tener la consideración de Consolidado en tanto en cuanto no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.</p> <p>j) La clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado. Los terrenos incluidos en estos sectores, no tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado hasta que no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.</p> <p>k) La clasificación de los terrenos fuera del ámbito urbano como Suelo No Urbanizable con sus categorías de SNU Especial y SNU Genérico, con las distintas subcategorías delimitadas.</p> <p>l) Los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.</p> <p>m) El Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado.</p> <p>n) Los usos globales establecidos.</p> <p>o) El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</p> <p>3. Las materias no específicamente indicadas como de planeamiento general tendrán la consideración de determinaciones urbanística de desarrollo.</p> <p>CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</p> <p>SECCIÓN SEGUNDA: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO</p> <p>Artículo 17. División del suelo en razón de su calificación y usos globales</p> <p>1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando</p>
--	--

<p>el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.</p> <p>2. Los usos globales considerados en este PGM son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Uso residencial: Vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar, alojamiento colectivo dotacional (residencias asistidas y/o vigiladas, albergues juveniles, comunidades religiosas, colegios mayores, etc.) y alojamiento hotelero de cualquier categoría (hoteles, moteles, hostales, pensiones, camping, etc).b) Uso terciario: Locales comerciales, oficinas, consultorios y despachos, espectáculos públicos y actividades recreativas (espectáculos: conciertos, bailes, discotecas, conciertos, exposiciones, deportes, etc., hostelería y restauración en sus diferentes categorías: bares, restaurantes, etc., usos deportivos-recreativos, culturales: exposiciones y conferencias, museos, auditorios, etc., juegos recreativos y de azar, etc.) y servicios del automóvil, etc.c) Uso productivo: Talleres, almacenes e industrias.d) Actividades económicas: uso mixto de carácter fundamentalmente terciario que aglutina actividades que van desde el industrial, pasando por el terciario, hasta los usos dotacionales (sanitario, docente, cultural, etc...).e) Uso dotacional: Actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, etc.f) Uso de espacios libres: destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, como jardines, parques, áreas peatonales y espacios libres privados.g) Uso de comunicaciones y transportes: usos propios para la circulación y estancia de vehículos y personas, así como los destinados al tránsito y estancia de vehículos destinados al transporte público o colectivo, tanto de personas como de mercancías.	<p>el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.</p> <p>2. Los usos globales considerados en este PGM son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Uso residencial: Vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar, alojamiento colectivo dotacional/equipamiento (residencias asistidas y/o vigiladas, albergues juveniles, comunidades religiosas, colegios mayores, etc.) y alojamiento hotelero de cualquier categoría (hoteles, moteles, hostales, pensiones, camping, etc).b) Uso terciario: Locales comerciales, oficinas, consultorios y despachos, espectáculos públicos y actividades recreativas (espectáculos: conciertos, bailes, discotecas, conciertos, exposiciones, deportes, etc., hostelería y restauración en sus diferentes categorías: bares, restaurantes, etc., usos deportivos-recreativos, culturales: exposiciones y conferencias, museos, auditorios, etc., juegos recreativos y de azar, etc.) y servicios del automóvil, etc.c) Uso productivo: Talleres, almacenes e industrias.d) Actividades económicas: uso mixto de carácter fundamentalmente terciario que aglutina actividades que van desde el industrial, pasando por el terciario, hasta los usos dotacionales/equipamiento (sanitario, docente, cultural, etc...).e) Uso dotacional/equipamiento: Actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, etc.f) Uso de espacios libres: destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, como jardines, parques, áreas peatonales y espacios libres privados.g) Uso de comunicaciones y transportes: usos propios para la circulación y estancia de vehículos y personas, así como los destinados al tránsito y estancia de vehículos destinados al transporte público
--	---

h) Uso de infraestructuras básicas, espacios destinados a albergar las infraestructuras de carácter colectivo.

3. En el suelo urbanizable se asignan usos globales. Conforme se justifica en la memoria y de acuerdo al artículo 126.3 LOTUR, se determinan coeficientes de homogeneización para expresar el valor relativo entre el uso característico de cada sector y los restantes. Los usos globales considerados en el presente PGM y sus coeficientes de homogeneización se detallan en la normativa particular.
Los usos del suelo no urbanizable, debido a su singularidad, se detallan en la normativa particular.
4. En el suelo urbano se asignan usos pormenorizados, mediante la calificación de las parcelas en diferentes zonas de ordenación del suelo urbano. A efectos de su gestión, estos usos están relacionados entre sí por coeficientes de ponderación, que serán los que consten en la normativa particular de cada unidad de ejecución.
5. Se define el uso característico como el predominante en un ámbito, conforme al artículo 125.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja
6. La presente normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1. RESIDENCIAL	1.1. Vivienda unifamiliar ya sea aislada o adosada. 1.2. Vivienda colectiva y/o plurifamiliar. 1.3. Vivienda de guarda. 1.4. Otros usos residenciales: alojamiento dotacional colectivo y establecimientos hoteleros.
2. TERCIARIO	2.1. Oficinas y despachos profesionales 2.2. Comercial que incluye: <ul style="list-style-type: none"> • Locales ≤1.000 m² • Locales ≥1.000 m² • Conjuntos comerciales • Comercio mayorista. 2.3. Espectáculos públicos 2.4. Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros. 2.5. Servicios del automóvil
3. PRODUCTIVO INDUSTRIAL	3.1. Talleres y almacenes. 3.2. Industrial. 3.3. Industrial agropecuario
4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	
5. DOTACIONAL.	5.1. Educativo. 5.2. Cultural 5.3. Sanitario-asistencial. 5.4. Religioso 5.5. Administrativo 5.6. Protección y seguridad. 5.7. Cementerios y tanatorios.
6. ESPACIOS LIBRES	6.1. Parques 6.2. Jardines 6.3. Áreas peatonales.

o colectivo, tanto de personas como de mercancías.

h) Uso de infraestructuras básicas, espacios destinados a albergar las infraestructuras de carácter colectivo.

3. En el suelo urbanizable se asignan usos globales. Conforme se justifica en la memoria y de acuerdo al artículo 126.3 LOTUR, se determinan coeficientes de homogeneización para expresar el valor relativo entre el uso característico de cada sector y los restantes. Los usos globales considerados en el presente PGM y sus coeficientes de homogeneización se detallan en la normativa particular.
Los usos del suelo no urbanizable, debido a su singularidad, se detallan en la normativa particular.
4. En el suelo urbano se asignan usos pormenorizados, mediante la calificación de las parcelas en diferentes zonas de ordenación del suelo urbano. A efectos de su gestión, estos usos están relacionados entre sí por coeficientes de ponderación, que serán los que consten en la normativa particular de cada unidad de ejecución.
5. Se define el uso característico como el predominante en un ámbito, conforme al artículo 125.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
6. La presente normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1. RESIDENCIAL	1.1. Vivienda unifamiliar ya sea aislada o adosada. 1.2. Vivienda colectiva y/o plurifamiliar. 1.3. Vivienda de guarda. 1.4. Otros usos residenciales: alojamiento dotacional /equipamiento colectivo y establecimientos hoteleros.
2. TERCIARIO	2.1. Oficinas y despachos profesionales 2.2. Comercial que incluye: <ul style="list-style-type: none"> • Locales ≤1.000 m² • Locales ≥1.000 m² • Conjuntos comerciales • Comercio mayorista. 2.3. Espectáculos públicos 2.4. Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros. 2.5. Servicios del automóvil
3. PRODUCTIVO INDUSTRIAL	3.1. Talleres y almacenes. 3.2. Industrial. 3.3. Industrial agropecuario
4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	
5. DOTACIONAL /EQUIPAMIENTO	5.1. Educativo. 5.2. Cultural 5.3. Sanitario-asistencial. 5.4. Religioso 5.5. Administrativo 5.6. Protección y seguridad. 5.7. Cementerios y tanatorios.
6. ESPACIOS LIBRES	6.1. Parques 6.2. Jardines

	6.4. Espacios libres públicos 6.5. Espacios libres privados
7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	7.1. Red viaria urbana. 7.2. Red de sendas no urbanas. 7.3. Red viaria interurbana. 7.4. Terminales de transporte de mercancías y personas. 7.5. Estacionamiento de vehículos en superficie. 7.6. Garajes-aparcamiento. 7.7. Estaciones de servicio.
8. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	8.1 Redes de instalaciones técnicas de servicio: <ul style="list-style-type: none"> • Abastecimiento de agua. • Suministro de energía eléctrica. • Saneamiento y alcantarillado. • Suministro de gas. • Suministro eólico. 8.2. Comunicación social.

TITULO II. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 4.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 48. Definición

Se entiende por uso de actividades económicas al conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc., incluyendo dotacionales.

CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL.

Artículo 49. Definición y clases

1. Se denomina uso dotacional a las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades de carácter primario, ya sean colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc...
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

2.1. Educativo: actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc.

Se incluyen a título de ejemplo los centros de educación reglada (infantil de primer ciclo y segundo ciclo, educación primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, universitaria, etc.) así como los de carácter no reglado (academias, educación especial, talleres ocupacionales, etc.)

	6.3. Áreas peatonales. 6.4. Espacios libres públicos 6.5. Espacios libres privados
7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	7.1. Red viaria urbana. 7.2. Red de sendas no urbanas. 7.3. Red viaria interurbana. 7.4. Terminales de transporte de mercancías y personas. 7.5. Estacionamiento de vehículos en superficie. 7.6. Garajes-aparcamiento. 7.7. Estaciones de servicio.
8. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	8.1 Redes de instalaciones técnicas de servicio: <ul style="list-style-type: none"> • Abastecimiento de agua. • Suministro de energía eléctrica. • Saneamiento y alcantarillado. • Suministro de gas. • Suministro eólico. 8.2. Comunicación social.

TITULO II. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 4.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 48. Definición

Se entiende por uso de actividades económicas al conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc., incluyendo dotacionales/equipamientos.

CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL Y/O EQUIPAMIENTO.

Artículo 49. Definición y clases

1. Se denomina uso dotacional y/o equipamiento a las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades de carácter primario, ya sean colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc...
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

2.1. Educativo: actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc.

Se incluyen a título de ejemplo los centros de educación reglada (infantil de primer ciclo y segundo ciclo, educación primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, universitaria, etc.) así como los de carácter no reglado (academias, educación especial, talleres ocupacionales, etc.)

2.2. Cultural: comprende las actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la custodia, transmisión, investigación y exhibición de las artes y conocimientos o a actividades socio-culturales, exhibición de la naturaleza, etc.

2.3. Sanitario-Asistencial: Comprende las actividades relativas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso. Las actividades asistenciales son aquellas destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas, etc.

2.4. Religioso: Comprende los espacios destinados al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa.

2.5. Administrativo: Comprende las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias. En este uso están incluidos las oficinas municipales, autonómicas y estatales, estafetas de correos, centros de información, centros sindicales, etc.

2.6. Protección y Seguridad: Comprende las actividades destinadas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

2.7. Cementerios y tanatorios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

Artículo 50. Condiciones comunes

1. La compatibilidad de usos dotacionales dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de las diferentes normativas sectoriales.
2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según categoría y situación en la normativa particular y planos del Plan General Municipal
3. Serán compatibles con el uso de dotacional aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse

2.2. Cultural: comprende las actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la custodia, transmisión, investigación y exhibición de las artes y conocimientos o a actividades socio-culturales, exhibición de la naturaleza, etc.

2.3. Sanitario-Asistencial: Comprende las actividades relativas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso. Las actividades asistenciales son aquellas destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas, etc.

2.4. Religioso: Comprende los espacios destinados al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa.

2.5. Administrativo: Comprende las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias. En este uso están incluidos las oficinas municipales, autonómicas y estatales, estafetas de correos, centros de información, centros sindicales, etc.

2.6. Protección y Seguridad: Comprende las actividades destinadas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

2.7. Cementerios y tanatorios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

Artículo 50. Condiciones comunes

1. La compatibilidad de usos dotacionales/**Equipamientos** dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de las diferentes normativas sectoriales.
2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según categoría y situación en la normativa particular y planos del Plan General Municipal
3. Serán compatibles con el uso de dotacional/**Equipamiento** aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como

<p>como lucrativos, siempre que no supongan más del 25% de la edificabilidad física de la parcela.</p> <p>4. También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser tanto aparcamientos públicos como privados,</p> <p>CAPÍTULO 7.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES <i>SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO</i></p> <p>Artículo 55. Condiciones generales</p> <p>1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.</p> <p>2. Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal. En casos excepcionales, debidamente justificados, podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesaria la aprobación de una modificación puntual. Conforme a lo establecido en el artículo 104.1 LOTUR, esta limitación no corresponde, por su naturaleza y alcance, al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo, por lo que la modificación, en su caso, seguirá el procedimiento establecido para el planeamiento de desarrollo. En el ámbito del Casco Histórico será posible exceptuar la obligatoriedad de construcción de garaje-aparcamiento cuando se justifique la imposibilidad física o económica para su ubicación en planta de sótano, semisótano y bajas. Dicha excepción se aplicará en la licencia de construcción de viviendas, debiendo el proyecto contemplar la justificación indicada que será apreciada por el técnico municipal que informe en el expediente administrativo.</p> <p>3. Será obligatoria la previsión de aparcamientos en planta baja o sótanos en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m² construidos en todos los edificios que tengan igual o más de 15 viviendas para plurifamiliares, y una plaza interior por vivienda unifamiliar. En aquellos supuestos que se justifique la imposibilidad de ubicar el 80% de las plazas obligadas, en la primera planta de sótano, el Ayuntamiento podrá eximir al solicitante del</p>	<p>lucrativos, siempre que no supongan más del 25% de la edificabilidad física de la parcela.</p> <p>4. También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser tanto aparcamientos públicos como privados,</p> <p>CAPÍTULO 7.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES <i>SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO</i></p> <p>Artículo 55. Condiciones generales</p> <p>1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.</p> <p>2. Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal. En casos excepcionales, debidamente justificados, podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesaria la aprobación de una modificación puntual. Conforme a lo establecido en el artículo 104.1 LOTUR, esta limitación no corresponde, por su naturaleza y alcance, al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo, por lo que la modificación, en su caso, seguirá el procedimiento establecido para el planeamiento de desarrollo. En el ámbito del Casco Histórico será posible exceptuar la obligatoriedad de construcción de garaje-aparcamiento cuando se justifique la imposibilidad física o económica para su ubicación en planta de sótano, semisótano y bajas. Dicha excepción se aplicará en la licencia de construcción de viviendas, debiendo el proyecto contemplar la justificación indicada que será apreciada por el técnico municipal que informe en el expediente administrativo.</p> <p>3. Será obligatoria la dotación previsión de aparcamientos en planta baja o sótanos en el interior de la parcela o edificio, en un número no inferior a una plaza normalizada por vivienda y/o 100 m² construidos, en todos los edificios plurifamiliares que tengan igual o más de 15 viviendas para plurifamiliares y una plaza normalizada en el interior de la parcela o edificio por cada vivienda unifamiliar.</p>
--	---

cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano.

~~En aquellos supuestos que se justifique la imposibilidad de~~ Cuando no sea posible ubicar al menos el 80% de las plazas obligadas, entre la planta baja y la primera planta de sótano o en espacios libres interiores de la parcela, por razones de su dimensión o forma, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano. En este caso se admitirá hasta un máximo del **50% de plazas no normalizadas** según se definen en este documento.

4. En el Casco Histórico, además de las condiciones de excepción anteriores, se podrá exceptuar también de la dotación mínima de aparcamientos cuando las condiciones de los viales no permitan el acceso rodado o la maniobrabilidad en el espacio exterior requerida para realizar ese acceso. Además quedarán exceptuadas la actuaciones de rehabilitación de los edificios que mantengan los huecos existentes en la planta baja y estos no admitan el acceso de vehículos al interior según las condiciones que se establecen en este artículo para ese acceso.
5. En zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento normalizada por cada 30m² útiles de superficie exposición y venta al público.
6. En la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza normalizada por cada 100 m² de techo construido. Excepcionalmente en cambios de actividad en parcelas con construcciones existentes sin aumentos de volumen podrá admitirse una dotación menor de plazas debidamente justificada la suficiencia de ésta para la nueva actividad.
7. En el resto de zonas de ordenación (Industrial y Dotacional) y resto de usos en Terciario el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento normalizadas en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

<p>4. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo.</p> <p>5. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.</p>	<p>8. Excepcionalmente podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesario presentar una propuesta justificada previa que se tramitará conforme a lo establecido para una modificación de planeamiento de desarrollo.</p> <p>9. Para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.</p> <p>10. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.</p> <p>11. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas, conforme al Código Técnico o normativa que lo sustituya.</p>
<p>Artículo 56. Superficie de la plaza</p> <p>1. Las dimensiones mínimas libres de cada plaza de garaje-aparcamiento serán de 2,50 x 5,00 m. medidas libres de obstáculos. Si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x 5,00 m.</p> <p>2. Cuando existan pilares, en los extremos de las plazas, que no supongan obstáculo para la apertura de las puertas del vehículo, se admitirá la medición del ancho de la plaza al eje del pilar, siempre que quede libre un ancho no inferior a 2,25 m.</p> <p>3. Se reservarán plazas accesibles en el número y características determinados por el Código Técnico</p>	<p>Artículo 56. Superficie de la plaza</p> <p>1. Las plazas normalizadas de garaje-aparcamiento serán de forma rectangular y dimensiones mínimas libres de 2,50 x 5,00 m. medidas libres de obstáculos. Si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x 5,00 m. Podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares, respetando ese rectángulo inscrito</p> <p>2. Cuando existan pilares, en los extremos de las plazas, que no supongan obstáculo para la apertura de las puertas del vehículo, se admitirá la medición del ancho de la plaza al eje del pilar, siempre que quede libre un ancho no inferior a 2,25 m.</p> <p>3. Las plazas no normalizadas de garaje-aparcamiento que se admiten en los casos excepcionales establecidos, serán de dimensiones mínimas libres de 2,20 x 4,50 m en toda su superficie e igualmente podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares respetando ese rectángulo inscrito.</p> <p>4. Se reservarán plazas accesibles en el número y características determinados por el Código Técnico</p>

<p>de la Edificación (DB-SUA) o normativa que lo sustituya</p> <p>4. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.</p> <p>Artículo 57. Rampas y accesos</p> <ol style="list-style-type: none"> Las rampas y accesos tendrán la anchura suficiente en todos sus puntos no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo. Las rampas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrá un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos. En los garajes con capacidad superior a cien vehículos el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las dimensiones mínimas del punto 1. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%. El radio de curvatura medido en el eje de giro más desfavorable no será inferior a 6 metros. Todos los garajes, excepto los de las viviendas unifamiliares, dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo sensiblemente horizontal (se permite una pendiente máxima del 3%) antes de comenzar la rampa de cinco metros. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública. 	<p>de la Edificación (DB-SUA) o normativa que lo sustituya</p> <p>5. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.</p> <p>Artículo 57. Rampas y accesos</p> <ol style="list-style-type: none"> Las rampas y accesos tendrán la anchura suficiente en todos sus puntos no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo y espejos de observación. Las rampas rectas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrá un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos. Ese ancho será no inferior a seis metros (6 m) en rampas curvas y la pendiente se medirá en la directriz del eje de la calle interior de la rampa. En los garajes con capacidad superior a cien vehículos el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros en rampas rectas y seis metros en rampas curvas, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las dimensiones mínimas del punto 1. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o curvas el 12%. El radio de curvatura medido en el eje de giro más desfavorable no será inferior a 6 metros. Todos los garajes, excepto los de las viviendas unifamiliares, dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo sensiblemente horizontal de cinco metros (5m), antes de comenzar la rampa, en el que se permite una pendiente máxima del 3%. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública y dispondrá de espejos que permitan ver el paso de
---	--

<p>Artículo 58. Calles</p> <ol style="list-style-type: none">1. El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3,5 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.2. Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación la anchura mínima del pasillo será de 5,00 m <p>Artículo 59. Accesos peatonales</p> <ol style="list-style-type: none">1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación.2. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas que deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico, de cualquier otro local o dependencia ajena.3. Se garantizará el acceso de peatones al garaje-aparcamiento por vías peatonales debidamente separadas de las de circulación con la anchura que le corresponda por el aforo calculado de servicio.4. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa de Incendios.5. En ningún caso se permite la salida directa de los vestíbulos de acceso al garaje a las calles de circulación rodada de vehículos.	<p>peatones en la acera o espacio peatonal que se deba atravesar.</p> <p>Artículo 58. Calles</p> <ol style="list-style-type: none">1. El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3,5 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m 5 m. en zonas de giro. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m 5 m.2. Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación la anchura mínima del pasillo será de 5,00 m. <p>Artículo 59. Accesos peatonales</p> <ol style="list-style-type: none">1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación.2. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente a ese fin servicio propio, y estarán separados o diferenciados de cualquier otro local o dependencia ajena por muros o vallas que deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico.3. Se garantizará el acceso de peatones al garaje-aparcamiento por vías peatonales debidamente separadas de las de circulación con la anchura que le corresponda por el aforo calculado de servicio. La comunicación del garaje con el ascensor o escalera del inmueble se realizará según las condiciones de sectorización del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.4. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa de Incendios.5. En ningún caso se permite la salida directa de los vestíbulos de acceso comunicación con el garaje a las calles de circulación rodada de vehículos, debiendo tener un espacio mínimo retranqueado de 1,2 m respecto al límite de la calle.
---	--

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
<p>CAPÍTULO 3. PARAMÉTROS EDIFICATORIOS</p> <p>SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE</p> <p>Artículo 95. Unidad mínima edificable</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones: <ol style="list-style-type: none"> a) Frente mínimo a vía pública: 7 m, hasta B+2 y 50 m² de superficie. b) Frente mínimo a vía pública: 10 metros, hasta B+3 y superiores y 120 m² de superficie. c) 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: <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>CAPÍTULO 3. PARAMÉTROS EDIFICATORIOS</p> <p>SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE</p> <p>Artículo 95. Unidad mínima edificable</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones: <ol style="list-style-type: none"> a) Frente mínimo y superficie mínima establecidos en la normativa particular a vía pública: 7 m, hasta B+2 y 50 m² de superficie. b) Frente mínimo a vía pública: 10 metros, hasta B+3 y superiores y 120 m² de superficie. c) 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: <ol style="list-style-type: none"> 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.

SECCIÓN TERCERA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de la parcela, por cada normativa particular, referido siempre sobre la superficie total de la misma comprendida entre lindero y alineación exterior.
2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre los retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente normativa particular.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o complementarios.
4. Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano de la rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.
5. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la normativa particular.

Artículo 104. Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela. Tendrá la consideración de espacio libre privado y no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento en cada Ordenanza propia.

SECCIÓN TERCERA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de la parcela, por cada normativa particular, referido siempre sobre la superficie total de la misma comprendida entre lindero y alineación exterior.
2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre los retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente normativa particular.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o complementarios.
4. Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano de la rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.
5. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la normativa particular.
6. [Se tendrán en cuenta las excepciones del art.105.](#)

Artículo 104. Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela. Tendrá la consideración de espacio libre privado y ~~no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento en cada Ordenanza propia.~~ [sus usos y aprovechamiento se definen en la correspondiente Normativa Particular en función de la zona de ordenación a la que pertenece.](#)

SECCIÓN CUARTA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

- La altura de los edificios se define en la documentación gráfica mediante la determinación del número máximo de plantas. Como regla general se grafía la expresión B+X, en la que se identifica B con la planta baja y X con las plantas alzadas. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.

SECCIÓN CUARTA.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

- ~~• La altura de los edificios se define en la documentación gráfica mediante la determinación del número máximo de plantas. Como regla general se grafía la expresión B+X, en la que se identifica B con la planta baja y X con las plantas alzadas. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.~~

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.

<ul style="list-style-type: none">• Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima.• Para el cálculo de la altura máxima se aplicará un módulo de 4 metros a la planta baja y de 3 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3 m. <p>En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.</p> <p>En las zonas con ático, la altura medida en fachada no se incrementa, pero se permite elevar 3 metros a la altura en un plano retranqueado 3 metros desde el borde exterior del alero.</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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). <p>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.</p> <p>3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima.</p> <p>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 4,30 metros a la planta baja y de 3 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3 3,30 m.</p> <p>En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.</p> <p>En las zonas con ático, la altura medida en fachada no se incrementa, pero se permite elevar 3 metros a la altura en un plano retranqueado 3 metros desde el borde exterior del alero. será la señalada en el art.106bis.</p> <p>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 m²t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.</p> <p>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.</p> <p>106 bis. Ático</p> <p>1. En aquellos casos en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa en la siguiente forma B + x +A, se permitirán las soluciones en</p>
--	---

<p>Artículo 107. Cota de nivelación</p> <p>Sirve de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la correspondiente al punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.</p>	<p>ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.</p> <p>2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada que se permite elevar 3 metros la altura en un plano retranqueado como mínimo tres metros desde el borde exterior del alero máximo.</p> <p>3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente), además de las indicadas en el art.20.</p> <p>Artículo 107. Cota de nivelación</p> <p>Sirve de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la correspondiente al punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.</p>
---	--

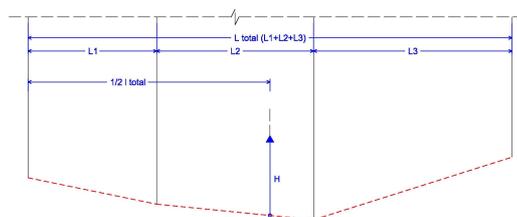
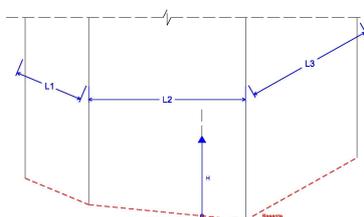
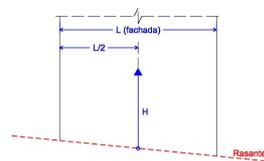
Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan. Se considerará cuerpo independiente los correspondientes a los tramos de alineación recta cuya diferencia de rasante sea igual o superior a 3 m.

Artículo 109. Altura habitable

Altura del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde la cota de nivelación hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

Artículo 110. Altura de fachada

Magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en cada fachada y la cota de nivelación en dicho punto. Se entiende como línea ficticia de cornisa:



Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan. Se considerará cuerpo independiente los correspondientes a los tramos de alineación recta cuya diferencia de rasante sea igual o superior a 3 m.

Artículo 109. Altura habitable

~~Altura del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde la cota de nivelación hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.~~ La altura habitable será la definida en la normativa autonómica de habitabilidad para usos residenciales, y las definidas en el artículo 36 de este Plan para el resto de usos.

Artículo 110. Altura de fachada

Magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ~~ficticia de cornisa en cada fachada~~ teórica resultante de multiplicar el número de plantas por la altura máxima de planta y la cota de nivelación en dicho punto. Se entiende como línea ficticia de cornisa:

- **En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta:** la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- **En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.:** la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
- **En fachadas con cubierta plana:** coincidirá con la altura habitable.

Artículo 111. Altura máxima de la edificación

Es la dimensión que resultará en cada caso del número de plantas multiplicado por sus parámetros de referencia o la que directamente se determine, que corresponderá a la altura de fachada, considerada según el artículo anterior.

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 una envolvente teórica de cubierta con pendiente de entre un 30%-40%, y hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.
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

- ~~En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta:~~ la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- ~~En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.:~~ la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
- ~~En fachadas con cubierta plana:~~ coincidirá con la altura habitable.

Artículo 111. Altura máxima de la edificación

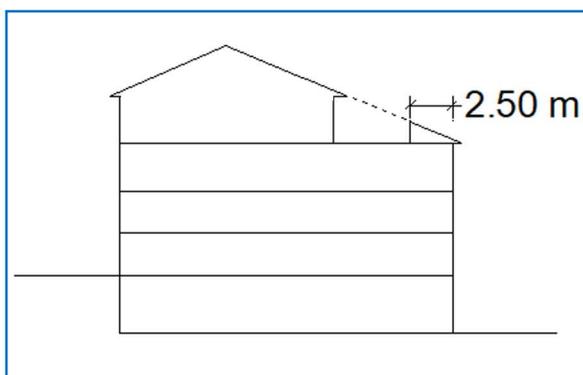
Es la dimensión que resultará ~~en cada caso del número de plantas multiplicado por sus parámetros de referencia o la que directamente se determine, que corresponderá a la altura de fachada, considerada según el artículo anterior~~ de aplicar las alturas de fachadas, considerada según el artículo anterior, en las diferentes alineaciones exteriores.

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 ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente de entre un 30%-40%, y hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación~~ **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 2,50 m medidos en planta a la calle inferior.

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 114. Altura máxima en patios

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

Artículo 115. Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en la ordenanza particular:

- Los antepechos regulados en los artículos anteriores, y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 m.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima

Artículo 114. Altura máxima en patios

~~Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.~~

Se remite al artículo 123.

Artículo 115. Construcciones por encima de la altura y de la envolvente máxima

Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en la ordenanza particular:

- Los antepechos regulados en los artículos anteriores, y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 m.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras y ascensores, **que en ningún caso sobrepasarán una altura máxima de 4,50m sobre la máxima de la edificación**
- Otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45

<p>de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuando la normativa particular de aplicación autorice el uso residencial en bajocubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta. • Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas indicadas en el presente Plan General Municipal y, en su defecto, el buen hacer constructivo. • Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta. • Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros. <p>La Normativa particular de zona podrá modificar los parámetros anteriormente descritos.</p> <p>Artículo 118. Envolvente máxima</p> <p>Se denomina envolvente máxima al volumen delimitado por las siguientes dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En planta baja por las alineaciones. • En plantas de pisos las realmente construida incluidos los vuelos. • 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. 	<p>grados apoyados en los bordes exteriores (excepto lo los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuando la normativa particular de aplicación autorice el uso residencial en bajocubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta. • Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire instalaciones de climatización y de generación de energía renovable con las alturas indicadas en el artículo 43 presente Plan General Municipal y, en su defecto, el buen hacer constructivo. y en el Código Técnico de la Edificación. • Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta. • Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros. <p>La Normativa particular de zona podrá modificar los parámetros anteriormente descritos</p> <p>Artículo 118. Envolvente máxima</p> <p>Se denomina envolvente máxima al volumen delimitado por las siguientes dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En planta baja por las alineaciones. • En plantas de pisos las realmente construida incluidos los vuelos 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.
--	---

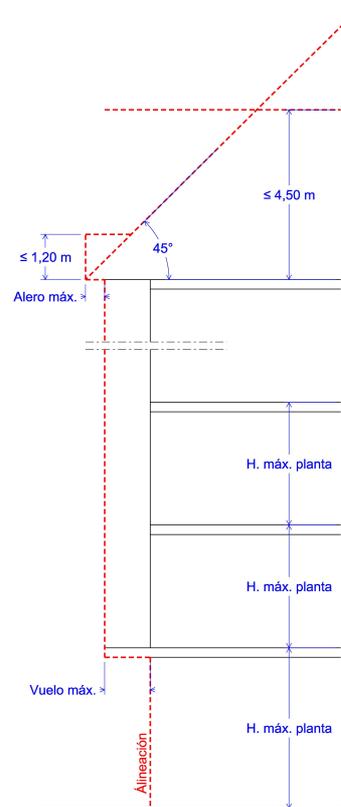
Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas

Se entienden por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos, aparatos de instalaciones u otros elementos similares y singulares.

La regulación de cuerpos y elementos salientes aparece recogida en las siguientes determinaciones:

1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.



Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas

Se entienden por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos, aparatos de instalaciones u otros elementos similares y singulares.

La regulación de cuerpos y elementos salientes aparece recogida en las siguientes determinaciones:

1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.

<p>2. Se permitirán elementos salientes en PB, hasta 10 cm. En actuaciones singulares, ornamentales y justificados.</p> <p>3. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle o espacio abierto.</p> <p>El vuelo máximo de balcones y miradores permitidos, será de un 10 % de la anchura de la calle, vía, plaza o espacio abierto a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m. Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros. En cualquier caso, el vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm. de éste.</p> <p>4. No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación. En entreplantas no existirán cuerpos salientes.</p> <p>5. Los cuerpos salientes semicerrados o abiertos sólo podrán ser cerrados (transformación de balcones en miradores, etc.) cuando la actuación sea homogénea en toda una franja de composición vertical de huecos de la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto de la actuación general correspondiente.</p> <p>6. Asimismo, la colocación de elementos salientes (no habitables) sólo se autorizará si la actuación es homogénea, cumpliendo unos requisitos estéticos mínimos, de forma que se precisa informe favorable de la oficina técnica municipal del proyecto correspondiente.</p> <p>7. Los elementos salientes en Planta Baja (marquesinas, toldos fijos, etc.), dejarán una altura libre mínima de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en todo punto. No se permite un vuelo superior a 1,50 m. de elementos salientes respecto a la alineación oficial.</p>	<p>2. Se permitirán elementos salientes en PB, hasta 10 cm. En actuaciones singulares, ornamentales y justificados.</p> <p>3. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle o espacio abierto.</p> <p>El vuelo máximo de balcones y miradores permitidos, será de un 10 % de la anchura de la calle, vía, plaza o espacio abierto a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m. Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros. En cualquier caso, el vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm. de éste.</p> <p>4. No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación. En entreplantas no existirán cuerpos salientes.</p> <p>5. Los cuerpos salientes semicerrados o abiertos sólo podrán ser cerrados (transformación de balcones en miradores, etc.) cuando la actuación sea homogénea en toda una franja de composición vertical de huecos de la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto de la actuación general correspondiente.</p> <p>6. Asimismo, la colocación de elementos salientes (no habitables) sólo se autorizará si la actuación es homogénea, cumpliendo unos requisitos estéticos mínimos, de forma que se precisa informe favorable de la oficina técnica municipal del proyecto correspondiente.</p> <p>7. Los elementos salientes en Planta Baja (marquesinas, toldos fijos, etc.), dejarán una altura libre mínima de 3,00m 2,20 m respecto a la rasante de la acera en todo punto. No se permite un vuelo superior a 1,50 m. de elementos salientes respecto a la alineación oficial.</p> <p>8. Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas como alzadas, salvo en</p>
---	---

<p>8. Los cuerpos salientes podrán ocupar toda la fachada. Los cerrados sólo podrán ocupar las 2/3 partes de la misma siendo distribuable dicha ocupación entre el conjunto de la fachada. Los cuerpos volados se separarán 60 cm de las medianeras y si están cerrados podrán incluirse en el plano de 45°. No se volará en rincones si no existe una dimensión mínima de 3 m. libres a la alineación de fachada enfrentada.</p> <p>9. Se permite la colocación de toldos siempre que sean idénticos en toda la unidad edificatoria en su resultado final.</p> <p>10. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cms. al vuelo máximo.</p>	<p>plantas bajas con soportales y en calles con anchura inferior a 6,00m.</p> <p>En planta baja el vuelo máximo de los elementos salientes quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm de éste, y en calles de plataforma única el vuelo máximo deberá garantizar una plataforma de circulación mínima de seis metros medidos a eje de calle.</p> <p>En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.</p> <p>Se permite la colocación de toldos siempre que sean idénticos en toda la unidad edificatoria en su resultado final.</p> <p>9. Los cuerpos salientes podrán ocupar toda la fachada. Los cerrados sólo podrán ocupar las 2/3 partes de la misma siendo distribuable dicha ocupación entre el conjunto de la fachada. Los cuerpos volados se separarán 60 cm de las medianeras y si están cerrados podrán incluirse en el plano de 45°. No se volará en rincones si no existe una dimensión mínima de 3 m. libres a la alineación de fachada enfrentada.</p> <p>10. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cms. al vuelo máximo lo señalado en el artículo 118.</p>
---	---

11. Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior a una altura de 3,60 m. con respecto a la rasante.

11. Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior a una altura de 3,60 m. con respecto a la rasante. **En Casco Histórico en edificios existentes se admitirá que su plano inferior esté a una altura de 3,00 m.**

12. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

13. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.

14. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.

Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

1. Entrantes. La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica.
2. Se podrán instalar ascensores u otros elementos que sean necesarios para garantizar la accesibilidad en el edificio y deban ser adosados al edificio fuera de la alineación cuando no exista ninguna otra solución técnicamente o económicamente viable.
3. La implantación de los ascensores u otros elementos indicados en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni superen una alteración en la calificación del suelo en el que se implanten. La ocupación producida requerirá autorización administrativa temporal que se otorgará junto con la concesión de la licencia y su superficie se incorporará al Plan General como una ocupación temporal que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin que genere ningún derecho y cesando dicha ocupación. La ocupación temporal quedará expresamente definida y delimitada en la documentación final de obra. El propietario del inmueble en el momento de la

Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

1. Entrantes. La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica.
2. Se podrán instalar ascensores u otros elementos que sean necesarios para garantizar la accesibilidad en el edificio y deban ser adosados al edificio fuera de la alineación cuando no exista ninguna otra solución técnicamente o económicamente viable.
3. La implantación de los ascensores u otros elementos indicados en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni superen una alteración en la calificación del suelo en el que se implanten. La ocupación producida requerirá autorización administrativa temporal que se otorgará junto con la concesión de la licencia y su superficie se incorporará al Plan General como una ocupación temporal que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin que genere ningún derecho y cesando dicha ocupación. La ocupación temporal quedará expresamente definida y delimitada en la documentación final de obra. El propietario del inmueble en el momento de la

<p>demolición asumirá los gastos de esa demolición y los de restitución del espacio libre afectado.</p> <p>4. Para la concesión de la citada autorización de la ocupación temporal el promotor presentará:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe específico que podrá formar parte del proyecto técnico, a modo de separata o anexo, o podrá ser presentado en documento independiente, que acredite que no existe otra solución técnicamente o económicamente viable.• También incorporará un análisis urbanístico, constructivo y compositivo de la solución propuesta, respecto al propio edificio y al entorno urbano, justificando la suficiencia de los itinerarios públicos afectados.• En cualquier caso se cumplirá lo indicado en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o Norma que la modifique. <p>5. La solución aceptada se tomará como modelo de las intervenciones posteriores que igualmente requieran de esta situación, y estén situadas en espacios libres, públicos o privados, de ámbitos comunes o compartidos.</p> <p>6. Cuando la actuación afecte al espacio de dominio y/o uso público, se incluirá, en ese documento justificativo, el detalle del espacio ocupado y la interacción con el sistema viario, mediante un documento expreso que contendrá memoria, planos y presupuesto.</p> <p>7. Se necesitará informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan de la edificación sobre la que se presenta instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.</p> <p>8. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:</p> <ol style="list-style-type: none">a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.	<p>demolición asumirá los gastos de esa demolición y los de restitución del espacio libre afectado.</p> <p>4. Para la concesión de la citada autorización de la ocupación temporal el promotor presentará:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe específico que podrá formar parte del proyecto técnico, a modo de separata o anexo, o podrá ser presentado en documento independiente, que acredite que no existe otra solución técnicamente o económicamente viable.• También incorporará un análisis urbanístico, constructivo y compositivo de la solución propuesta, respecto al propio edificio y al entorno urbano, justificando la suficiencia de los itinerarios públicos afectados.• En cualquier caso se cumplirá lo indicado en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o Norma que la modifique. <p>5. La solución aceptada se tomará como modelo de las intervenciones posteriores que igualmente requieran de esta situación, y estén situadas en espacios libres, públicos o privados, de ámbitos comunes o compartidos.</p> <p>6. Cuando la actuación afecte al espacio de dominio y/o uso público, se incluirá, en ese documento justificativo, el detalle del espacio ocupado y la interacción con el sistema viario, mediante un documento expreso que contendrá memoria, planos y presupuesto.</p> <p>7. Se necesitará informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan de la edificación sobre la que se presenta instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.</p> <p>8. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en las soluciones definidas en el art. 105.</p> <ol style="list-style-type: none">a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
--	---

<p>c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.</p> <p>d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.</p> <p>9. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios:</p> <p>En edificios construidos y a partir de la Planta Baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma, con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no produzca un efecto desordenado y caótico.</p> <p>Por idénticas razones se prohíben cualquier tipo de tejavanas, cristalerías y tinglados de escasa entidad y mal encaje con los materiales del resto del edificio situados en áticos, terrazas, balcones, etc., sin que previamente se presente proyecto unitario que merezca la aprobación del Ayuntamiento.</p>	<p>e) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.</p> <p>d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.</p> <p>9. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios:</p> <p>En edificios construidos y a partir de la Planta Baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma, con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no produzca un efecto desordenado y caótico.</p> <p><i>Interpretación Nº 2 del PGM.</i></p> <p><i>“Cuando sólo se pretenda una sustitución de las carpinterías existentes por otras semejantes en cuanto a dimensiones, composición, sistemas de apertura y color, de forma que no se produzca una alteración del aspecto general de la fachada del edificio, el trámite a seguir será mediante una comunicación de la obra, según el modelo de solicitud 1500 y la documentación a presentar será la que se indica en el artículo 178 de la Normativa Urbanística del PGM, en la que la fotografía del estado anterior a la ejecución de la obra deberá dejar claramente patente que no se producen cambios en cuanto a las dimensiones, composición, sistemas de apertura y color de esa carpintería y de forma que no se produce una alteración del aspecto general de la fachada del edificio.”</i></p> <p>Por idénticas razones se prohíben cualquier tipo de tejavanas, cristalerías y tinglados de escasa entidad y mal encaje con los materiales del resto del edificio situados en áticos, terrazas, balcones, etc., sin que previamente se presente proyecto unitario que merezca la aprobación del Ayuntamiento.</p>
---	--

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 128. Condiciones generales de cubierta

1. Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura máxima de 1,20 m. Se admiten cubiertas con pendientes del 100% en una franja de 1.50 m. paralela al alero máximo teórico, siendo el resto de la cubierta de pendiente no superior al 45%.
2. No se permite la construcción de cubiertas con una pendiente superior al 45%.
3. Se prohíbe la existencia de vacíos o huecos verticales en cubiertas. Las terrazas sobre uso residencial se permitirán exclusivamente en la edificación abierta.
4. En la planta primera interior, la cubierta del patio será plana y aterrazada en los primeros 3 m. de la alineación interior. Si hay cubiertas inclinadas, éstas partirán de los 3 m. citados anteriormente y no podrán tener más de 4 mtrs. al arranque y de 7 m. a la cumbre de la cubierta.
5. Todos los edificios de viviendas dispondrán de acceso a la cubierta para su mantenimiento desde una zona común de la misma.
6. Cuando se permita el uso del bajo cubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que se sitúen en distinto plano del de la cubierta.
7. Cuando el uso sea de trastero se podrán disponer ventanas al exterior con dimensiones de hasta 40 x 80 cm. Situadas a una distancia mínima de 2,00 m. de la línea de fachada y con una separación mínima entre ellas de 1,5 m., alineadas en una sola hilera.

Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.
2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en la normativa particular, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:
 - a. Opacos, revocados y pintados con altura máxima de 2,50m y puerta de dimensiones suficientes que permita acceder para labores de mantenimiento.
 - b. Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar,

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 128. Condiciones generales de cubierta

1. Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura máxima de 1,20 m. Se admiten cubiertas con pendientes del 100% en una franja de 1.50 m. paralela al alero máximo teórico, siendo el resto de la cubierta de pendiente no superior al 45%.
2. No se permite la construcción de cubiertas con una pendiente superior al 45%.
3. Se prohíbe la existencia de vacíos o huecos verticales en cubiertas. ~~Las terrazas sobre uso residencial se permitirán exclusivamente en la edificación abierta.~~
4. En la planta primera interior, la cubierta del patio será plana y aterrazada en los primeros 3 m. de la alineación interior. Si hay cubiertas inclinadas, éstas partirán de los 3 m. citados anteriormente y no podrán tener más de 4 mtrs. al arranque y de 7 m. a la cumbre de la cubierta.
5. Todos los edificios de viviendas dispondrán de acceso a la cubierta para su mantenimiento desde una zona común de la misma.
6. Cuando se permita el uso del bajo cubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que se sitúen en distinto plano del de la cubierta.
7. Cuando el uso sea de trastero se podrán disponer ventanas al exterior con dimensiones de hasta 40 x 80 cm. Situadas a una distancia mínima de 2,00 m. de la línea de fachada y con una separación mínima entre ellas de 1,5 m., alineadas en una sola hilera.

Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.
2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en la normativa particular, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:
 - a. Opacos, revocados y pintados con altura máxima de 2,50m y puerta de dimensiones suficientes que permita acceder para labores de mantenimiento.
 - b. Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o

<p>pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 3,00 metros.</p> <p>c. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de dos metros.</p> <p>d. Cuando se destine al uso público podrá eximirse del vallado, debidamente pavimentado y con alcantarillado conectado a la red general.</p> <p>3. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.</p> <p>4. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.</p>	<p>soluciones similares hasta una altura máxima de 3,00 metros.</p> <p>c. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de dos metros 2,50m.</p> <p>d. Cuando se destine al uso público podrá eximirse del vallado, debidamente pavimentado y con alcantarillado conectado a la red general.</p> <p>3. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.</p> <p>4. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.</p>
<p>TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</p>	<p>TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</p>
<p>CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA</p>	<p>CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO MEDIANTE LICENCIA</p>
<p>Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente</p>	<p>Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente</p>
<p>1. Se requerirá licencia para las obras de reforma de edificios que afecten a su distribución interior, estructura, conductos generales y/o condiciones generales de seguridad contra incendios así para autorizar la ejecución de obras de reforma o rehabilitación parcial de edificaciones existentes en el término municipal de Calahorra.</p> <p>2. Documentación a aportar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud • Proyecto o documentación técnica en formato electrónico y en papel (opcional) de Proyecto básico y/o de ejecución redactado por facultativo competente, en su caso, que 	<p>1. Se requerirá licencia para las obras de reforma de edificios que afecten a su distribución interior, estructura, conductos generales y/o condiciones generales de seguridad contra incendios así como para autorizar la ejecución de obras de reforma o rehabilitación parcial de edificaciones existentes en el término municipal de Calahorra.</p> <p>2. Documentación a aportar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud • Proyecto o documentación técnica en formato electrónico y en papel (opcional) de Proyecto básico y/o de ejecución redactado por facultativo competente, en su caso, que contenga la siguiente documentación o la

<p>contenga la siguiente documentación o la debida justificación de su innecesiedad, de acuerdo con la legislación vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Memoria descriptiva y justificativa, que contenga agentes que intervienen, antecedentes y condicionantes de partida, descripción del proyecto, prestaciones del edificio. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas○ Justificación urbanística incluyendo un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto, según los módulos de valoración resultantes, etc. Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento○ Memoria constructiva con descripción de las soluciones adoptadas○ Cumplimiento del CTE○ Calculo de la estructura○ Protección contra el incendio○ Instalaciones del edificio○ Eficiencia energética○ Medidas correctoras ambientales necesarias para la ejecución de la obra○ Plan de control de calidad○ Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso○ Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición○ Planos:<ol style="list-style-type: none">1. Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.2. Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.○ Pliego de condiciones	<p>debida justificación de su innecesiedad, de acuerdo con la legislación vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Memoria descriptiva y justificativa, que contenga agentes que intervienen, antecedentes y condicionantes de partida, descripción del proyecto, prestaciones del edificio. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas○ Justificación urbanística incluyendo un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto, según los módulos de valoración resultantes, etc. Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento○ Memoria constructiva con descripción de las soluciones adoptadas○ Cumplimiento del CTE○ Calculo de la estructura○ Protección contra el incendio○ Instalaciones del edificio○ Eficiencia energética○ Medidas correctoras ambientales necesarias para la ejecución de la obra○ Plan de control de calidad○ Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso○ Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición○ Planos:<ol style="list-style-type: none">1. Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.2. Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.○ Pliego de condiciones○ Mediciones y Presupuesto
---	---

<ul style="list-style-type: none"> ○ Mediciones y Presupuesto ○ Anexo de infraestructuras comunes de telecomunicaciones ○ Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes ○ Previsiones de plazo de ejecución de la obra <ul style="list-style-type: none"> • Hoja de encargo de dirección facultativa • La anterior documentación estará visada por el colegio profesional correspondiente, cuando las obras de reforma proyectadas alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio • Cuestionarios de estadística de edificación y vivienda • Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras este edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas • En edificios catalogados, se requerirá la documentación precisa que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural • En Zona Arqueológica, cuando implique movimiento de tierras, informe del Servicio de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, si fuera procedente • Para el caso de necesitar la instalación de andamio, y este no se hubiera contemplado en el proyecto, se incluirá, además, la documentación indiciada en la Instrucción Técnica (IT) Obra menor con proyecto y dirección facultativa • Depósito de fianza en caso de ocupación y afección de la vía pública, si procediera • Para la reforma de edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007 o normativa de aplicación. La concesión de nuevas licencias de construcción de 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Anexo de infraestructuras comunes de telecomunicaciones ○ Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes ○ Previsiones de plazo de ejecución de la obra <ul style="list-style-type: none"> • Hoja de encargo de dirección facultativa • La anterior documentación estará visada por el colegio profesional correspondiente, cuando las obras de reforma proyectadas alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio • Cuestionarios de estadística de edificación y vivienda • Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras este edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas • En edificios catalogados, se requerirá la documentación precisa que determine la legislación autonómica vigente en materia de patrimonio cultural • En Zona Arqueológica, cuando implique movimiento de tierras, informe del Servicio de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, si fuera procedente • Para el caso de necesitar la instalación de andamio, y este no se hubiera contemplado en el proyecto, se incluirá, además, la documentación indiciada en la Instrucción Técnica (IT) Obra menor con proyecto y dirección facultativa • Depósito de fianza en caso de ocupación y afección de la vía pública, si procediera • Para la reforma de edificaciones próximas a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007 o normativa de aplicación. La concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos
--	---

<p>edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica</p> <p>3. Observaciones:</p> <p>a) Si para la ejecución de las obras fuese necesario ocupar la vía pública, con o sin corte de calle se deberá solicitar los permisos municipales correspondientes en Policía Local.</p> <p>b) Si se solicitara licencia de obras para realizar una actividad, deberá solicitar la licencia de dicha actividad en el mismo momento, dando lugar la licencia de obra y actividad a un único expediente conjunto, según lo dispuesto en la Ley de Protección de Medio Ambiente de La Rioja y aunque se trate de obras sujetas al régimen de comunicación.</p> <p>CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.</p> <p>SECCIÓN CUARTA. ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE</p> <p>Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa</p> <p>1. Serán comunicadas las obras menores sin dirección facultativa, siendo todas aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales consistentes en pequeños arreglos o pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico y que se encuentren comprendidas en las que se citan. En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectaran a la estructura (pilares, vigas, etc...), o al diseño exterior, ni mermaran las condiciones de habitabilidad o seguridad en el</p>	<p>hospitalarios, educativos o culturales deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica</p> <p>3. Observaciones:</p> <p>a) Si para la ejecución de las obras fuese necesario ocupar la vía pública, con o sin corte de calle se deberá solicitar los permisos municipales correspondientes en Policía Local.</p> <p>b) Si se solicitara licencia de obras para realizar una actividad, deberá solicitar la licencia de dicha actividad en el mismo momento, dando lugar la licencia de obra y actividad a un único expediente conjunto, según lo dispuesto en la Ley de Protección de Medio Ambiente de La Rioja y aunque se trate de obras sujetas al régimen de comunicación.</p> <p>CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.</p> <p>SECCIÓN CUARTA. ACTOS Y USOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA SUJETOS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE</p> <p>Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa</p> <p>1. Serán comunicadas las obras menores sin dirección facultativa, siendo todas aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales consistentes en pequeños arreglos o pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico y que se encuentren comprendidas en las que se citan. En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectaran a la estructura (pilares, vigas, etc...), o al diseño exterior, ni mermaran las condiciones de habitabilidad o seguridad en el</p>
---	--

<p>edificio o instalación, ni afecten a elementos protegidos en edificios catalogados:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos b) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios c) Colocación de los postes d) Colocación de toldos e) Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos f) Construcción o instalación de barracones o casetas de obra g) Reparación de cubiertas o azoteas que no afecten a la estructura (retejado) h) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial i) Colocación de puertas y persianas en aberturas j) Colocación de rejas k) Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales l) Reformas de vanos m) Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio n) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales o) Reparación y sustitución de solados p) Demolición y construcción de tabiques o mostradores, que no modifiquen sustancialmente el uso ni actividad de vivienda, al no de viviendas, ni a las condiciones de habitabilidad q) Colocación de escayolas y chapados r) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado s) Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m2 de superficie <p>2. Documentación a aportar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Descripción de la obra escrita y/o gráficamente con extensión de la misma • Documento con el presupuesto detallado de la obra • Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud • Fotografías del estado anterior a la ejecución de la obra 	<p>edificio o instalación, ni afecten a elementos protegidos en edificios catalogados:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos b) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios c) Colocación de los postes d) Colocación de toldos e) Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos f) Construcción o instalación de barracones o casetas de obra g) Reparación de cubiertas o azoteas que no afecten a la estructura (retejado) h) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial i) Colocación de puertas y persianas en aberturas j) Colocación de rejas k) Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales l) Reformas de vanos m) Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio n) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales o) Reparación y sustitución de solados p) Demolición y construcción de tabiques o mostradores, que no modifiquen sustancialmente el uso ni actividad de vivienda, al no de viviendas, ni a las condiciones de habitabilidad q) Colocación de escayolas y chapados r) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado s) Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m2 de superficie <p>2. Documentación a aportar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Descripción de la obra escrita y/o gráficamente con extensión de la misma • Documento con el presupuesto detallado de la obra • Justificante del pago de la Tasa correspondiente, autoliquidada y abonada previamente a la presentación de la solicitud • Fotografías del estado anterior a la ejecución de la obra
--	--

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO III. ENSANCHE

SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.

Artículo 220. Industrial 2

Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que esté vinculada.
- Servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...).
- Locales comerciales (de carácter mayorista), y hostelería.
- Actividades culturales, institucionales, docentes, deportivas, centros de reunión y espectáculos, e infraestructuras.

Artículo 222. Zona libre privada

El uso característico es el de zona verde o espacio libre vinculada al uso principal (residencial, equipamiento o terciario). Son usos compatibles el aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo. Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, depuradora de piscina, etc.). Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie del espacio libre y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 4 m sobre la rasante.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Artículo 225. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO III. ENSANCHE

SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.

Artículo 220. Industrial 2

Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que esté vinculada.
- Servicios del automóvil (Estaciones deservicio, aparcamiento o garaje...).
- Locales comerciales (de carácter mayorista), hostelería **y hoteles**.
- Actividades culturales, institucionales, docentes, deportivas, centros de reunión y espectáculos, e infraestructuras.

Artículo 222. Zona libre privada

El uso característico es el de zona verde o espacio libre vinculada al uso principal (residencial, equipamiento o terciario). Son usos compatibles el aparcamiento sobre y bajo rasante y el deportivo. Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, depuradora de piscina, etc.). Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie del espacio libre y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a **4,30m** sobre la rasante.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Artículo 225. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será

estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Ensanche intensivo	100,00 m ²	5,00 ml
Ensanche extensivo	120,00 m ²	6,00 ml
Ensanche en bloque	1.000,00 m ²	30,00 ml
Unifamiliar adosada (*)	300,00 m ²	10,00 ml
Unifamiliar aislada (*)	500,00 m ²	15,00 ml
Patio de manzana	No se establece	No se establece
Terciario	No se establece	No se establece
Terciario en plantas sótano	No se establece	No se establece
Industrial 2	2.500,00 m ²	20,00 ml
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viaro	No se establece	No se establece

(*) Ver excepciones en artículo 230 posterior.

3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.

4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.

estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Ensanche intensivo	100,00 m ²	5,00 ml
Ensanche extensivo	120,00 m ²	6,00 ml
Ensanche en bloque	1.000,00 m ²	30,00 ml
Unifamiliar adosada (*)	300,00 m ²	10,00 ml
Unifamiliar aislada (*)	500,00 m ²	15,00 ml
Patio de manzana	No se establece	No se establece
Terciario	No se establece	No se establece
Terciario en plantas sótano	No se establece	No se establece
Industrial 2	2.500,00 m ²	20,00 ml
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viaro	No se establece	No se establece

(*) Ver excepciones en artículo 230 posterior.

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, y son por tanto edificables, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso, y aquellas procedentes del desarrollo reglado de un Sector o Unidad de Ejecución, que se encuentre totalmente finalizado a la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 226. Volumen edificable

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:

- (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) 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. 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 en el artículo 228, posterior (Como casos particulares, los áticos se señalarán con la letra A).
- (en las zonas de ordenación: Ensanche en bloque, Unifamiliar adosada, Unifamiliar aislada, Terciario, Industrial 2 y Equipamiento) 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

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, y son por tanto edificables, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso, y aquellas procedentes del desarrollo reglado de un Sector o Unidad de Ejecución, que se encuentre totalmente finalizado a la entrada en vigor del presente Plan General.~~

1. Cumplirán las condiciones señaladas en el art.95.

Artículo 226. Volumen edificable

~~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.~~

en los artículos 106, 225 y 227, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.

~~2. Dicho volumen puede venir definido:~~

- ~~• (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) 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. 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 en el artículo 228, posterior (Como casos particulares, los áticos se señalarán con la letra A).~~
- ~~• (en las zonas de ordenación: Ensanche en bloque, Unifamiliar adosada, Unifamiliar aislada, Terciario, Industrial 2 y Equipamiento) 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~~

<p>destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.</p> <p>3. Como quiera que ambos 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.</p> <p>4. 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).</p> <p>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 m²t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.</p> <p>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.</p> <p>Artículo 227. Alturas de la edificación.</p> <p>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:</p>	<p>destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.</p> <p>3. Como quiera que ambos 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.</p> <p>4. 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).</p> <p>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 m²t/m²s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo. (se incluye en artículo 106)</p> <p>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. (se incluye en artículo 106)</p> <p>Artículo 227. Alturas de la edificación.</p> <p>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:</p>
---	--

ZONA DE ORDENACIÓN	ALTURAS (m)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	
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
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 rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, siempre y cuando no exista una diferencia con los edificios colindantes ya construidos superior a dos plantas alzadas.

Artículo 228. Ático

1. En aquellos casos, en las zonas de ordenación: Ensanche Intensivo y Ensanche en Bloque, en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa en la siguiente forma B + x +A, se permitirán las soluciones en ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.

ZONA DE ORDENACIÓN	ALTURAS (m)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	
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
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.

★ ★ la altura de P.Baja en patio de manzana será la establecida en el art.128.4.

2. La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar. cota de nivelación definida en el art.107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, siempre y cuando no exista una diferencia con los edificios colindantes ya construidos superior a dos plantas alzadas.

Artículo 228. Ático

1. En aquellos casos, en las zonas de ordenación: Ensanche Intensivo y Ensanche en Bloque, en que a la notación habitual B+x para definir el número de plantas, se suplementa en la siguiente forma B + x +A, se permitirán las soluciones definidas en el art.106bis. en ático con uso residencial, bien vinculados a la planta inferior, bien de forma autónoma.

2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada y que presenta un retranqueo de tres metros respecto a la totalidad de las fachadas; ese retranqueo no es necesario respecto a las medianeras. El retranqueo se medirá siempre desde el borde del alero máximo, o bien, en el caso de fachadas a patios, desde el fondo establecido según la zona de ordenación; no admitiéndose, en ningún caso, la medición desde los paños exteriores de los vuelos cerrados que pudieran darse en las plantas inferiores.

3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente).

Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

En todo caso la edificación deberá mantenerse dentro de una envolvente teórica de cubierta con pendiente máxima de hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.

Artículo 231. Vuelos

1. No se podrán sacar vuelos en calles de anchura inferior a 6 metros, ni, con carácter general en la zona de ordenación Ensanche extensivo hacia la vía pública a excepción de los existentes. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental situados en plantas elevadas, con un vuelo máximo de 0,30m.

2. Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle y su dimensión máxima no superará los 1,20 m de profundidad.

3. Los vuelos solo podrán ejecutarse por encima de la planta baja, y a una altura mínima de 3 m sobre la rasante.

4. Se permiten vuelos, sean éstos abiertos o cerrados, en la totalidad de la longitud de la fachada de cada planta en que se sitúen, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

~~2. Se entiende por ático (A) a estos efectos, la planta situada por encima de la última alzada y que presenta un retranqueo de tres metros respecto a la totalidad de las fachadas; ese retranqueo no es necesario respecto a las medianeras. El retranqueo se medirá siempre desde el borde del alero máximo, o bien, en el caso de fachadas a patios, desde el fondo establecido según la zona de ordenación; no admitiéndose, en ningún caso, la medición desde los paños exteriores de los vuelos cerrados que pudieran darse en las plantas inferiores.~~

~~3. También se permiten aquellas soluciones en ático preexistentes, aún cuando no cumplan esas condiciones, siempre que la edificación en que se encuentren, aparezca señalada con el parámetro edificatorio VE (Volumen Existente).~~

Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

En todo caso la edificación deberá mantenerse dentro de ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente máxima de hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.~~ la envolvente máxima, según el artículo 118.

Artículo 231. Vuelos

Los vuelos cumplirán lo establecido en el artículo 119.

~~1. No se podrán sacar vuelos en calles de anchura inferior a 6 metros, ni, con carácter general en la zona de ordenación Ensanche extensivo hacia la vía pública a excepción de los existentes. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental situados en plantas elevadas, con un vuelo máximo de 0,30m.~~

~~2. Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle y su dimensión máxima no superará los 1,20 m de profundidad.~~

~~3. Los vuelos solo podrán ejecutarse por encima de la planta baja, y a una altura mínima de 3 m sobre la rasante.~~

~~4. Se permiten vuelos, sean éstos abiertos o cerrados, en la totalidad de la longitud de la fachada de cada planta en que se sitúen, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:~~

- La longitud máxima de vuelo cerrado será de $\frac{2}{3}$ de la longitud de la fachada y computará a efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos computarán en un 100% de su superficie. El resto podrá ser de vuelo abierto en balcones o terrazas (a los efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos de vuelo abierto, computarán en un 50% de su superficie, cuando estén cubiertos).
- Los vuelos deberán separarse de las medianeras una distancia igual a su anchura, con un mínimo de 0,60 m.

5. Los vuelos a interior de manzana se ajustarán a lo establecido en la normativa de habitabilidad vigente.

6. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25cm, el vuelo máximo autorizado.

Artículo 232. Ocupación y edificabilidad

1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m^2t . Indica la suma de todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas. Las superficies cubiertas abiertas (en uno, dos o tres de sus lados) computarán el 50% en las plantas alzadas. No computarán para el cálculo de la edificabilidad: las superficies de las plantas de sótano y semisótano, las superficies no cubiertas de las plantas alzadas, ni las superficies abiertas de la planta baja, ni la superficie de la planta de bajo-cubierta (excepto cuando su uso sea residencial). No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.

2. A los efectos del presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos

- ~~La longitud máxima de vuelo cerrado será de $\frac{2}{3}$ de la longitud de la fachada y computará a efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos computarán en un 100% de su superficie. El resto podrá ser de vuelo abierto en balcones o terrazas (a los efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento totales, estos elementos de vuelo abierto, computarán en un 50% de su superficie, cuando estén cubiertos).~~
- ~~Los vuelos deberán separarse de las medianeras una distancia igual a su anchura, con un mínimo de 0,60 m.~~

~~5. Los vuelos a interior de manzana se ajustarán a lo establecido en la normativa de habitabilidad vigente.~~

~~6. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25cm, el vuelo máximo autorizado.~~

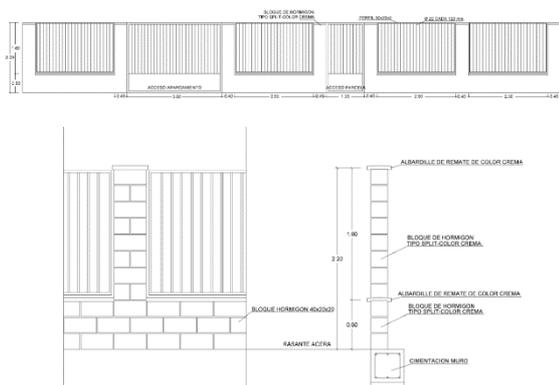
Artículo 232. Ocupación y edificabilidad

~~1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m^2t . Indica la suma de todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas. Las superficies cubiertas abiertas (en uno, dos o tres de sus lados) computarán el 50% en las plantas alzadas. No computarán para el cálculo de la edificabilidad: las superficies de las plantas de sótano y semisótano, las superficies no cubiertas de las plantas alzadas, ni las superficies abiertas de la planta baja, ni la superficie de la planta de bajo-cubierta (excepto cuando su uso sea residencial). No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

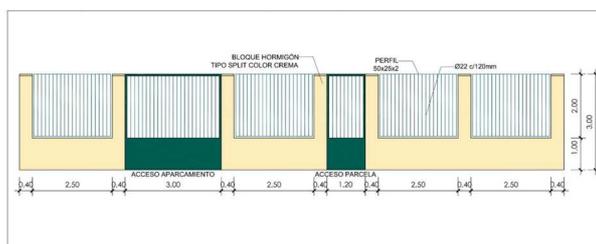
~~2. A los efectos del presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos~~

<p>obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.</p> <p>Artículo 233. Vallados</p> <p>1. Con carácter general los vallados permanentes en suelo urbano, deberán adecuarse, en todo caso, a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno, y no sobrepasarán, en ningún caso, los dos metros y veinte centímetros de altura. Podrán permitirse cerramientos de fábrica, piedra natural u hormigón, los enrejados, y los mixtos de los elementos anteriores; en cualquiera de los casos, con las limitaciones, acabados, despieces, criterio cromático,...etc., que se establecen para las fachadas y las cerrajerías, en el artículo 75. Fachadas, posterior. En el caso de la zona de ordenación "Ensanche Extensivo" se procurará adoptar criterios estéticos, si no idénticos, similares a los de las parcelas adyacente, tanto en materiales como en gama cromática.</p> <p>2. De forma particular, para las zonas de ordenación "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" se establece que todas las parcelas tendrán un tratamiento unitario en la construcción de sus vallados a viales públicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 hasta una altura máxima de 2,20 metros un cerramiento de cerrajería igual al definido en el esquema adjunto, 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. 	<p>obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.</p> <p>Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.</p> <p>Artículo 233. Vallados</p> <p>1. Con carácter general los vallados permanentes en suelo urbano, deberán adecuarse, en todo caso, a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno, y no sobrepasarán, en ningún caso, los dos metros y veinte centímetros de altura con carácter general los dos metros cincuenta centímetro, según art. 130. Podrán permitirse cerramientos de fábrica, piedra natural u hormigón, los enrejados, y los mixtos de los elementos anteriores; en cualquiera de los casos, con las limitaciones, acabados, despieces, criterio cromático,...etc., que se establecen para las fachadas y las cerrajerías, en el artículo 75 236 y siguientes. Fachadas, posterior. En el caso de la zona de ordenación "Ensanche Extensivo" se procurará adoptar criterios estéticos, si no idénticos, similares a los de las parcelas adyacente, tanto en materiales como en gama cromática.</p> <p>2. De forma particular, para las zonas de ordenación "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" se establece que todas las parcelas tendrán un tratamiento unitario en la construcción de sus vallados a viales públicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El mismo se ejecutará a base de un zócalo inferior ciego de 0,60 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 un metro. • Sobre este zócalo se elevará hasta una altura máxima de 2,20 3,00 metros un cerramiento de cerrajería igual al definido en el esquema adjunto, 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.
--	--

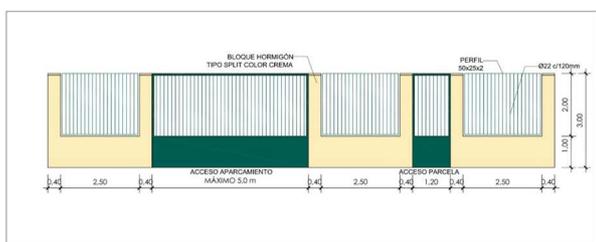
- En el caso de construcción de los vallados entre parcelas de diferentes propietarios, se tomará como referencia de altura, en cada lindero de separación de propiedades, la línea que una la rasante correspondiente a los viales extremos más próximos situados en la dirección longitudinal de la valla; 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 el esquema adjunto el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026.



- 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~~ 3,00 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 el esquema adjunto el color con el que se pintarán será Verde RAL-6026.



Quando 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:

<p>Artículo 234. Plazas de aparcamiento.</p> <p>1. Se establece la condición de que cada nueva vivienda cuente, al menos, con una plaza de aparcamiento; y de forma particular, para las zonas de ordenación “Unifamiliar adosada” y “Unifamiliar aislada” en cada una de las viviendas dispondrán dos plazas de aparcamiento. Dichas plazas 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, o las propias de los terrenos en que se ubique, si el uso es posible.</p> <p>2. No obstante, lo anterior quedan exceptuadas, de forma general, de la anterior condición, aquellas viviendas, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones, topografía y/o características del parcelario y/o del viario, existentes, no resultaran viables dichas plazas.</p> <p>3. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.</p> <p>4. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.</p> <p>5. Para cada una de las seis Unidades de Ejecución delimitadas en el ensanche y pormenorizadas en la Sección posterior del presente capítulo, se establece una</p>	<div data-bbox="853 414 1452 705" data-label="Image"> </div> <p>Se admitirá que no se realice vallado de ningún tipo. En este caso el pavimento de la parcela privada deberá diferenciarse del pavimento de la vía pública en la alineación exterior.</p> <p>Artículo 234. Plazas de aparcamiento.</p> <p>1. Se establece la condición de que cada nueva vivienda cuente, al menos, con una plaza de aparcamiento; y de forma particular, para las zonas de ordenación “Unifamiliar adosada” y “Unifamiliar aislada” en cada una de las viviendas dispondrán dos plazas de aparcamiento. Dichas plazas 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, o las propias de los terrenos en que se ubique, si el uso es posible.</p> <p>2. No obstante, lo anterior quedan exceptuadas, de forma general, de la anterior condición, aquellas viviendas, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones, topografía y/o características del parcelario y/o del viario, existentes, no resultaran viables dichas plazas.</p> <p>3. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.</p> <p>4. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.</p> <p>5. Para cada una de las seis Unidades de Ejecución delimitadas en el ensanche y pormenorizadas en la Sección posterior del presente capítulo, se establece una</p>
---	--

reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

Artículo 236. Fachadas

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.

2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.

4. En las zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo" los huecos serán de forma rectangular, con mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parteluces o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir visualmente las proporciones anteriores. (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).

5. En esas mismas zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo", independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras en planta baja, será de 60 cm de anchura, y 20 cm de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 60 cm de anchura, y el mismo fondo (20 cm). (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).

~~reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60)

Artículo 236. Fachadas

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.

2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.

~~4. En las zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo" los huecos serán de forma rectangular, con mayor dimensión vertical que horizontal. En soluciones de balcones o terrazas corridas, se utilizarán parteluces o elementos de cerrajería o carpintería, en la cara exterior del vuelo, para conseguir visualmente las proporciones anteriores. (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).~~

~~5. En esas mismas zonas de ordenación "Ensanche Intensivo" y "Ensanche Extensivo", independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras en planta baja, será de 60 cm de anchura, y 20 cm de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 60 cm de anchura, y el mismo fondo (20 cm). (En el resto de las zonas de ordenación, se permitirán otro tipo de composiciones).~~

<p>6. La distancia mínima entre cualquier tipo de hueco en plantas elevadas y la medianera del edificio, será de 60 cm. La distancia mínima entre huecos, será de 80 cm medidos horizontalmente, y de 50 cm medidos verticalmente.</p> <p>7. A excepción de las zonas de ordenación “Terciario” y “Dotacional”, se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres).</p> <p>8. Los anuncios y placas no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada; quedando prohibida la utilización de anuncios y placas, en banderola, a excepción de los correspondientes a servicios públicos. El diseño de estos elementos será el adecuado, a fin de conseguir la correcta integración en el entorno.</p> <p>9. Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas, como alzadas, salvo en plantas bajas con soportales. En ningún caso sobrepasarán más del 75% del ancho de la acera. En calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos; es decir, una franja central de tres metros y medio (3,5) en calles de una dirección, y de seis (6) en calles de dos direcciones. En ningún caso, el extremo exterior del elemento desarrollado se situará por debajo de los 2,50 m; además, siempre se respetarán el arbolado y el mobiliario urbano existentes. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.</p> <p>10. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.</p> <p>11. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.</p> <p>12. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.</p>	<p>6. La distancia mínima entre cualquier tipo de hueco en plantas elevadas y la medianera del edificio, será de 60 cm. La distancia mínima entre huecos, será de 80 cm medidos horizontalmente, y de 50 cm medidos verticalmente, y en cualquier caso cumplirán la normativa de seguridad en caso de incendio vigente.</p> <p>7. A excepción de las zonas de ordenación “Terciario” y “Dotacional/Equipamiento”, se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres).</p> <p>8. Los anuncios y placas no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada; quedando prohibida la utilización de anuncios y placas, en banderola, a excepción de los correspondientes a servicios públicos. El diseño de estos elementos será el adecuado, a fin de conseguir la correcta integración en el entorno. Los elementos de publicidad cumplirán lo establecido en el art.131.</p> <p>9. Se admiten toldos, con carácter general, tanto en plantas bajas, como alzadas, salvo en plantas bajas con soportales. En ningún caso sobrepasarán más del 75% del ancho de la acera. En calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos; es decir, una franja central de tres metros y medio (3,5) en calles de una dirección, y de seis (6) en calles de dos direcciones. En ningún caso, el extremo exterior del elemento desarrollado se situará por debajo de los 2,50 m; además, siempre se respetarán el arbolado y el mobiliario urbano existentes. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.</p> <p>10. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.</p> <p>11. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas.</p> <p>12. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vuelos..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados. En edificios en que se hubieran realizado intervenciones inadecuadas de este tipo, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adaptación de las mismas, a una solución de diseño unitario.</p>
---	---

Artículo 237. Cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	PENDIENTE MAXIMA ADMISIBLE (%)
Ensanche intensivo	50,00%
Ensanche extensivo	45,00%
Ensanche en bloque	50,00%
Unifamiliar adosada (*)	45,00%
Unifamiliar aislada (*)	45,00%
Patio de manzana	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00 %)
Terciario	No se limita
Terciario en plantas sótano	Planas a nivel de rasante (admitiéndose una pendiente máxima del 5%)
Industrial 2	50,00%
Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre privada	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00%)
Zona libre pública	No se limita
Viario	No se limita

2. Los planos de las cubiertas inclinadas serán continuos y llegarán hasta las cumbres, con la misma pendiente en todos ellos, prohibiéndose las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

3. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

4. El encuentro entre fachada y cubierta se podrá resolver:

- Con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm.
- Con un peto en todo su perímetro, de hasta 1,20m de altura, como máximo, medida desde la cara inferior del forjado de la cubierta. En los casos del paramento del perímetro, colindante a linderos, podrá superar esa medida hasta los 3,00 m de altura.

Respecto a elementos salientes como toldos, marquesinas, antenas, instalaciones, etc. se estará a lo dispuesto en el art.119.

Artículo 237. Cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	PENDIENTE MAXIMA ADMISIBLE (%)
Ensanche intensivo	50,00%
Ensanche extensivo	45,00%
Ensanche en bloque	50,00%
Unifamiliar adosada (*)	45,00%
Unifamiliar aislada (*)	45,00%
Patio de manzana	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00 %)
Terciario	No se limita
Terciario en plantas sótano	Planas a nivel de rasante (admitiéndose una pendiente máxima del 5%)
Industrial 2	50,00%
Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre privada	Planas (admitiéndose una pendiente máxima del 10,00%)
Zona libre pública	No se limita
Viario	No se limita

2. Los planos de las cubiertas inclinadas serán continuos y llegarán hasta las cumbres, con la misma pendiente en todos ellos, prohibiéndose las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

3. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

~~4. El encuentro entre fachada y cubierta se podrá resolver:~~

- ~~• Con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm.~~
- ~~• Con un peto en todo su perímetro, de hasta 1,20m de altura, como máximo, medida desde la cara inferior del forjado de la cubierta. En los casos del paramento del perímetro, colindante a linderos, podrá superar esa medida hasta los 3,00 m de altura.~~

Artículo 238. Materiales

1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose a mayores de manera particular, en las zonas de ordenación "Ensanche Extensivo", "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.
- Ladrillo cara-vista, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocre, blancos o negros.
- Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.

2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viario" se permiten, además, cubiertas de materiales metálicos y soluciones de alero alternativas a la tradicional.

3. Las cubiertas planas se resolverán:

- (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.
- (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y

Artículo 238. Materiales **prohibidos**

~~1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:~~

- ~~• Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose a mayores de manera particular, en las zonas de ordenación "Ensanche Extensivo", "Unifamiliar adosada" y "Unifamiliar aislada" los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.~~
- ~~• Ladrillo cara-vista, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocre, blancos o negros.~~
- ~~• Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.~~

~~2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viario" se permiten, además, cubiertas de materiales metálicos y soluciones de alero alternativas a la tradicional.~~

~~3. Las cubiertas planas se resolverán:~~

- ~~• (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.~~
- ~~• (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y~~

<p>tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.</p> <ul style="list-style-type: none">(cubiertas ajardinadas) sólo se permiten, de manera excepcional, en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", y "Equipamiento". <p>4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose otro tipo de materiales y acabados. En la zona de ordenación "Ensanche extensivo" se establecen como colores dominantes el color verde oscuro o blanco, madera vista o imitación de madera. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.</p> <p>5. Las cerrajerías serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, también se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viario" se permitirán otro tipo de materiales (siempre con el mismo criterio de colores y geometría que el establecido anteriormente) admitiéndose también para los anteriores, acero y hierro, los acabados inoxidables o galvanizados en su color natural. Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerrajería (balconadas, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornen.</p> <p>6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:</p> <ul style="list-style-type: none">Cubiertas de: fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados (en cubiertas inclinadas), láminas autoprotegidas vistas, vidrio (excepto en huecos cenitales de ventilación e iluminación, en invernaderos, y en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento"), y pizarra.Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.Cerramientos de fincas de fábrica de bloque (excepto lo regulado en el	<p>tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.</p> <ul style="list-style-type: none">(cubiertas ajardinadas) sólo se permiten, de manera excepcional, en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", y "Equipamiento". <p>4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose otro tipo de materiales y acabados. En la zona de ordenación "Ensanche extensivo" se establecen como colores dominantes el color verde oscuro o blanco, madera vista o imitación de madera. En el caso de edificios de vivienda colectiva, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios, cara a la homogeneización y adecuación estética de la totalidad del conjunto, previa la concesión de Licencia.</p> <p>5. Las cerrajerías serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, también se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. En las zonas de ordenación "Patio de manzana", "Ensanche en bloque", "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2", "Equipamiento", "Zona libre privada", "Zona libre pública" y "Viario" se permitirán otro tipo de materiales (siempre con el mismo criterio de colores y geometría que el establecido anteriormente) admitiéndose también para los anteriores, acero y hierro, los acabados inoxidables o galvanizados en su color natural. Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerrajería (balconadas, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornen.</p> <p>6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:</p> <ul style="list-style-type: none">Cubiertas de: fibrocemento, materiales plásticos, materiales vitrificados (en cubiertas inclinadas), láminas autoprotegidas vistas, vidrio (excepto en huecos cenitales de ventilación e iluminación, en invernaderos, y en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento"), y pizarra.Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.Cerramientos de fincas de fábrica de bloque (excepto lo regulado en el
---	---

artículo 62, previo) o vidrio, y/o celosías.

- Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.
- Vidrios tintados o reflectantes (excepto en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento").
- Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm.

CAPÍTULO IV. ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECCION TERCERA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 247. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Actividad económica	300,00 m ²	8,00 ml
Terciario	1.000,00 m ²	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viarío	No se establece	No se establece

3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.

4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a

~~artículo 62, previo) o vidrio, y/o celosías.~~

- ~~• Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.~~
- Vidrios tintados o reflectantes (excepto en las zonas de ordenación "Terciario", "Terciario en plantas sótano", "Industrial 2" y "Equipamiento").
- Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm.

CAPÍTULO IV. ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECCION TERCERA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 247. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Actividad económica	300,00 m ²	8,00 ml
Terciario	1.000,00 m ²	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viarío	No se establece	No se establece

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a~~

la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.

5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

Artículo 248. Volumen edificable

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:

- (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio.
- 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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.

3. Como quiera que ambos 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.

~~la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.~~

3. Cumplirán las condiciones señaladas en el art.95.

Artículo 248. Volumen edificable

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.~~

en los artículos 106, 247 y 249, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.

~~2. Dicho volumen puede venir definido:~~

- ~~(en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio.~~
- ~~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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.~~

~~3. Como quiera que ambos 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.~~

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 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
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, 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 rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse, con carácter general: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, depósitos de agua y cajas de escaleras; siempre que todo ello se halle inscrito dentro del plano de 40º, tanto por las fachadas frontales, como

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 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
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, 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 ~~rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.~~ **cota de nivelación definida en el art.107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.**

3. ~~Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general,~~ se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse **las construcciones indicadas en el art.115. con carácter general: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, depósitos de agua y cajas de escaleras; siempre que todo ello se halle inscrito dentro**

por las de fondo de parcela desde la altura máxima de la edificación, no excediendo en más de cuatro (4) metros, la altura máxima de cumbrera o la altura total, respectivamente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la Normativa de aplicación o la buena práctica constructiva.

3. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán metálicos o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.

4. Se permitirá la iluminación de las plantas inferiores mediante huecos cenitales, que no podrán en ningún caso superar el 25% de la proyección horizontal de la cubierta del edificio en que se sitúen (sin incluir los posibles vuelos, en su caso).

Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela 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 una envolvente teórica de cubierta con pendiente de 30% - 35%.

Artículo 253. Vuelos

1. No se podrán sacar vuelos que sobrepasen el volumen edificable permitido en cada parcela, excepto aleros con vuelo máximo de 1,50 metros.

2. El cualquier caso, el vuelo de esos aleros no podrá exceder en más de 25 cm, la alineación permitida por el planeamiento, y solo cuando sea posible que la edificación se encuentre alineada y no retranqueada.

~~del plano de 40º, tanto por las fachadas frontales, como por las de fondo de parcela desde la altura máxima de la edificación, no excediendo en más de cuatro (4) metros, la altura máxima de cumbrera o la altura total, respectivamente.~~

~~2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la Normativa de aplicación o la buena práctica constructiva.~~

~~3. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán metálicos o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.~~

~~4. Se permitirá la iluminación de las plantas inferiores mediante huecos cenitales, que no podrán en ningún caso superar el 25% de la proyección horizontal de la cubierta del edificio en que se sitúen (sin incluir los posibles vuelos, en su caso).~~

Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando una parcela 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 ~~una envolvente teórica de cubierta con pendiente de 30% - 35%~~ la envolvente máxima definida en el art.118.

Artículo 253. Vuelos

~~1. No se podrán sacar vuelos que sobrepasen el volumen edificable permitido en cada parcela, excepto aleros con vuelo máximo de 1,50 metros.~~

~~2. El cualquier caso, el vuelo de esos aleros no podrá exceder en más de 25 cm, la alineación permitida por el planeamiento, y solo cuando sea posible que la edificación se encuentre alineada y no retranqueada.~~

Los vuelos cumplirán lo establecido en el artículo 119.

Artículo 254. Ocupación y edificabilidad

1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m²t.

Quedan incluidos dentro del cómputo de superficies edificadas:

- Las superficies pisables de las plantas baja y plantas elevadas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- Los vuelos cerrados.

Quedan excluidos del cómputo de superficies edificadas:

- Las superficies construidas en sótanos o semisótano que se destinen exclusivamente al uso de aparcamiento o almacenamiento de las actividades a desarrollar en el edificio.
- Las superficies descubiertas.
- Los cobertizos o marquesinas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.
- Los elementos sobre el perfil de la cubierta autorizados por estas ordenanzas.
- Las instalaciones, tótem, cubiertas de protección en estaciones de servicio, etc.

No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.

Se señala concretamente para las parcelas provenientes del Plan Parcial Eroski (Aprobación definitiva COTUR: 08-04-1998/BOR 28-06-1998): Los límites de cada zona edificable son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación. Las diferentes zonas edificables serán a su vez divisibles en parcelas siempre que se respete la parcela mínima establecida, que en cualquier caso no será inferior a 1.000 m². La subdivisión de una zona edificable en diferentes parcelas se realizará mediante la realización y aprobación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de cada zona edificable o mediante la correspondiente licencia de parcelación.

Artículo 254. Ocupación y edificabilidad

~~1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m²t.~~

~~Quedan incluidos dentro del cómputo de superficies edificadas:~~

- ~~• Las superficies pisables de las plantas baja y plantas elevadas del edificio con independencia del uso a que se destinen.~~
- ~~• Los vuelos cerrados.~~

~~Quedan excluidos del cómputo de superficies edificadas:~~

- ~~• Las superficies construidas en sótanos o semisótano que se destinen exclusivamente al uso de aparcamiento o almacenamiento de las actividades a desarrollar en el edificio.~~
- ~~• Las superficies descubiertas.~~
- ~~• Los cobertizos o marquesinas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.~~
- ~~• Los elementos sobre el perfil de la cubierta autorizados por estas ordenanzas.~~
- ~~• Las instalaciones, tótem, cubiertas de protección en estaciones de servicio, etc.~~

~~No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.~~

Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.

Se señala concretamente para las parcelas provenientes del Plan Parcial Eroski (Aprobación definitiva COTUR: 08-04-1998/BOR 28-06-1998): Los límites de cada zona edificable son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación. Las diferentes zonas edificables serán a su vez divisibles en parcelas siempre que se respete la parcela mínima establecida, que en cualquier caso no será inferior a 1.000 m². La subdivisión de una zona edificable en diferentes parcelas se realizará mediante la realización y aprobación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de cada zona edificable o mediante la correspondiente licencia de parcelación.

2. A los efectos del presente área homogénea define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.

Artículo 255. Plazas de aparcamiento

1. Para la zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento por cada 35 m², comerciales construidos.

2. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.

4. Para cada una de las tres Unidades de Ejecución delimitadas en el área homogénea y pormenorizadas en la Sección posterior, del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 271. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

~~2. A los efectos del presente área homogénea define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.~~

Artículo 255. Plazas de aparcamiento

~~1. Para la zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento por cada 35 m², comerciales construidos.~~

~~2. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.~~

~~3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.~~

~~4. Para cada una de las tres Unidades de Ejecución delimitadas en el área homogénea y pormenorizadas en la Sección posterior, del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.~~

Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60)

CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 271. Unidad edificable

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA A (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Industrial 1	300,00 m ²	8,00 ml
Industrial 2	2.500,00 m ²	30,00 ml
Terciario	1.000,00 m ²	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viaro	No se establece	No se establece

3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.

4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.

5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada in edificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

6. Se admite la agrupación de varias empresas con la finalidad de utilizar, como propietario y en común, el suelo e instalaciones de una parcela. Esto supondrá la utilización conjunta del acceso a la parcela,

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA A (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Industrial 1	300,00 m ²	8,00 ml
Industrial 2	2.500,00 m ²	30,00 ml
Terciario	1.000,00 m ²	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre privada	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viaro	No se establece	No se establece

~~3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.~~

~~4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.~~

~~5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada in edificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.~~

3. Cumplirán las condiciones señaladas en el art.95.

~~4.-~~ 6. Se admite la agrupación de varias empresas con la finalidad de utilizar, como propietario y en común, el suelo e instalaciones de una parcela. Esto supondrá la utilización conjunta del acceso a la parcela,

aparcamiento, zona de carga y descarga y maniobra, muelle, etc., así como, opcionalmente, la organización de las propias naves de fabricación y almacenaje en un mismo edificio, aunque compartido, y la agrupación de todos los servicios administrativos y complementarios en un edificio único.

El edificio único de fábrica que se hace mención en el párrafo anterior podrá albergar todas las naves industriales que sean necesarias de acuerdo con lo que prescriben las presentes Ordenanzas. El régimen de propiedad de cada nave de este único edificio permite que cada propietario pueda escriturar su propiedad, participando en común y pro indiviso, tanto de los servicios generales que pertenecieran a la comunidad de Propietarios, en su caso, a los servicios de la fábrica principal y que se crea pertinente y necesario ser concretados.

Las agrupaciones de varias empresas serán objeto de autorización previa del Ayuntamiento, oída la Asociación Administrativa de Propietarios. Con ésta finalidad, el promotor presentará anteproyecto vinculante en el que se hará constar:

- El aprovechamiento del solar (superficie y volumen).
- La previsión de servicios comunes.
- El sistema de accesos, carga y descarga y maniobra de vehículos.
- El estudio de las necesidades de aprovechamiento, dotación de agua, energía eléctrica y depuración de aguas residuales.
- Condiciones de ruidos y vibraciones que se fijen para industrias con vecinos dentro de la Agrupación.

La mencionada autorización podrá ser denegada cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las proyecciones y previsiones efectuadas no correspondan con las exigencias mínimas de este tipo de actuación o no exista ponderación entre ellas y la propuesta a la autorización de la cual se solicita.

Artículo 272. Volumen edificable

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.

aparcamiento, zona de carga y descarga y maniobra, muelle, etc., así como, opcionalmente, la organización de las propias naves de fabricación y almacenaje en un mismo edificio, aunque compartido, y la agrupación de todos los servicios administrativos y complementarios en un edificio único.

El edificio único de fábrica que se hace mención en el párrafo anterior podrá albergar todas las naves industriales que sean necesarias de acuerdo con lo que prescriben las presentes Ordenanzas. El régimen de propiedad de cada nave de este único edificio permite que cada propietario pueda escriturar su propiedad, participando en común y pro indiviso, tanto de los servicios generales que pertenecieran a la comunidad de Propietarios, en su caso, a los servicios de la fábrica principal y que se crea pertinente y necesario ser concretados.

Las agrupaciones de varias empresas serán objeto de autorización previa del Ayuntamiento, oída la Asociación Administrativa de Propietarios. Con ésta finalidad, el promotor presentará anteproyecto vinculante en el que se hará constar:

- El aprovechamiento del solar (superficie y volumen).
- La previsión de servicios comunes.
- El sistema de accesos, carga y descarga y maniobra de vehículos.
- El estudio de las necesidades de aprovechamiento, dotación de agua, energía eléctrica y depuración de aguas residuales.
- Condiciones de ruidos y vibraciones que se fijen para industrias con vecinos dentro de la Agrupación.

La mencionada autorización podrá ser denegada cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las proyecciones y previsiones efectuadas no correspondan con las exigencias mínimas de este tipo de actuación o no exista ponderación entre ellas y la propuesta a la autorización de la cual se solicita.

Artículo 272. Volumen edificable

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.~~

<p>2. Dicho volumen puede venir definido:</p> <ul style="list-style-type: none"> (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio. 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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad. <p>3. Como quiera que ambos 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.</p> <p>4. 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).</p> <p>Artículo 273. Alturas de la edificación</p> <p>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:</p>	<p>en los artículos 106, 271 y 273, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.</p> <p>2. Dicho volumen puede venir definido:</p> <ul style="list-style-type: none"> (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje de instalaciones de servicio. 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. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad. <p>3. Como quiera que ambos 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.</p> <p>4. 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).</p> <p>Artículo 273. Alturas de la edificación</p> <p>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:</p>
---	--

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
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.

2. La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 276. Ocupación y edificabilidad

1. A los efectos de la presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Será la que resulte efectivamente de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada zona de ordenación del área homogénea.

En cualquier caso los porches cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, tejavanas sencillas, pérgolas, etc., en planta baja.

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
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.

2. La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar. cota de nivelación definida en el art.107 hasta la cara superior del forjado de la última planta.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 276. Ocupación y edificabilidad

1. A los efectos de la presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Será la que resulte efectivamente de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada zona de ordenación del área homogénea.

En cualquier caso los porches cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, tejavanas sencillas, pérgolas, etc., en planta baja.

<p>No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.</p> <p>2. A los efectos de la presente área homogénea define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.</p> <p>Artículo 277. Plazas de aparcamiento</p> <p>1. Para la zona de ordenación “Industrial 2” se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza por cada 100 m², de techo construido.</p> <p>2. En el resto de zonas de ordenación del área homogénea, el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.</p> <p>3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.</p> <p>4. En el caso de la Unidad de Ejecución delimitada en el área homogénea y pormenorizadas, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.</p>	<p>No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.</p> <p>2. A los efectos de la presente área homogénea define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.</p> <p>Se estará a lo dispuesto en los artículos 93 y 103, con las excepciones del art.105.</p> <p>Artículo 277. Plazas de aparcamiento</p> <p>1. Para la zona de ordenación “Industrial 2” se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza por cada 100 m², de techo construido.</p> <p>2. En el resto de zonas de ordenación del área homogénea, el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.</p> <p>3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.</p> <p>4. En el caso de la Unidad de Ejecución delimitada en el área homogénea y pormenorizadas, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.</p> <p>Se estará a lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts.55-60</p>
---	---

**CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Artículo 291. Unidad edificable

1. En la zona de ordenación "Murillo: Núcleo" se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea superior a 5 metros y la ocupación superficial por planta exceda de 50 m².
2. En la zona de ordenación "Murillo: periferia" no se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea inferior a 10 metros y la superficie menor de 200 m²
3. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las dimensiones citadas los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.

Artículo 296. Cuerpos salientes en cubierta

1. Por encima de la cubierta solo se autorizarán:
 - Cajas de escalera, casetas de ascensores y otros cuerpos destinados a albergar instalaciones o elementos auxiliares de los edificios. Estas construcciones no podrán sobresalir más de un

**CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Artículo 291. Unidad edificable

1. En la zona de ordenación "Murillo: Núcleo" se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea superior a 5 metros y la ocupación superficial por planta exceda de 50 m².
2. En la zona de ordenación "Murillo: periferia" no se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea inferior a 10 metros y la superficie menor de 200 m²

~~3. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las dimensiones citadas los solares entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.~~

3. Cumplirán las condiciones señaladas en el art.95.

Artículo 291 bis. Volumen edificable

Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos en los artículos 106, 291 y 291ter, siempre dentro de la envolvente máxima del art.118.

Artículo 291 ter. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, las altura máxima de cada planta serán las señaladas en planos para la zona de ordenación "Murillo periferia" y en el art.106 para "Murillo Núcleo".
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).

Artículo 296. Cuerpos salientes en cubierta

1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse las construcciones indicadas en el art.115.
~~1. Por encima de la cubierta solo se autorizarán:
 - Cajas de escalera, casetas de ascensores y otros cuerpos destinados a albergar instalaciones o~~

<p>metro con cincuenta centímetros sobre la pendiente de cubierta permitida.</p> <ul style="list-style-type: none">• Chimeneas, conductos de ventilación, lucernarios, pararrayos, antenas y cualquier otro elemento que necesariamente haya de colocarse en la cubierta del edificio. <p>2. Todos los cuerpos salientes en cubierta deberán retirarse de la línea de fachada dos metros como mínimo.</p> <p>3. Las cajas de escalera, casetas de ascensores, los demás cuerpos destinados a albergar instalaciones que se sitúen en la cubierta, las chimeneas y los conductos de ventilación irán acabados con los mismos materiales que la fachada.</p>	<p>elementos auxiliares de los edificios. Estas construcciones no podrán sobresalir más de un metro con cincuenta centímetros sobre la pendiente de cubierta permitida.</p> <p>• Chimeneas, conductos de ventilación, lucernarios, pararrayos, antenas y cualquier otro elemento que necesariamente haya de colocarse en la cubierta del edificio.</p> <p>2. Todos los cuerpos salientes en cubierta deberán retirarse de la línea de fachada dos metros como mínimo.</p> <p>3. Las cajas de escalera, casetas de ascensores, los demás cuerpos destinados a albergar instalaciones que se sitúen en la cubierta, las chimeneas y los conductos de ventilación irán acabados con los mismos materiales que la fachada.</p>
--	--