

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

### **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, 192, 194, 199, 199BIS, 199TER, 199QUATER, 199QUINQUIES, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 220, 223, 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 Y 291TER.**
- **EN LAS REFERENCIAS A EQUIPAMIENTOS: ARTS. 12, 17, 48, 49 Y 50.**
- **EN CORRECCIONES EN LICENCIAS: ARTS. 137 Y 178.**

Equipo Redactor:

Fase:

Aprobación Inicial.

Fecha.

Paz Sáenz de Jubera Munilla, Arquitecta

Septiembre 2022.

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

### **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:**

- **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, 192, 194, 199, 199BIS, 199TER, 199QUATER, 199QUINQUIES, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 220, 223, 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 Y 291TER.**
- **EN LAS REFERENCIAS A EQUIPAMIENTOS: ARTS. 12, 17, 48, 49 Y 50.**
- **EN CORRECCIONES EN LICENCIAS: ARTS. 137 Y 178.**

## **0 INDICE**

---

### **INDICE ABREVIADO.**

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM**
- 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA**
- 4. ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**
- 5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM**
- 6. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO**
- 7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**
- 8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES**
- 9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**
- 10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**
- 11. MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.**
- 12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**INDICE PORMENORIZADO**

0	INDICE.....	1
1	INTRODUCCIÓN .....	3
1.1	MARCO NORMATIVO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL .....	3
1.2	ENCARGO.....	5
1.3	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES .....	5
1.4	ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	6
2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	6
3	ALCANCE Y CONTENIDO .....	7
3.1	ALCANCE DE LA PROPUESTA.....	7
3.2	CONTENIDO.....	7
4	ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	11
4.1	ALTERNATIVA 0. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	12
4.2	ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.....	44
5	DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.....	44
6	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO.....	46
6.1	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	46
6.2	ANÁLISIS DEL MEDIO.....	47
6.2.1	TOPOGRAFÍA.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
6.2.2	GEOLOGÍA.....	47
6.2.3	HIDROLOGÍA.....	49
6.2.4	USOS DEL SUELO.....	49
6.2.5	BIODIVERSIDAD.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
6.3	ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS.....	51
6.4	PAISAJE.....	51
6.5	PATRIMONIO CULTURAL .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
6.6	REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	53
7	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	53
7.1	EFFECTOS SOBRE EL SUELO.....	53
7.2	EFFECTOS SOBRE EL AGUA.....	54
7.3	EFFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.....	54
7.4	EFFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS.....	54
7.5	EFFECTOS SOBRE LA MOVILIDAD.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
7.6	EFFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.....	55
7.7	EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE.....	55
7.8	EFFECTOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.....	55
7.9	EFFECTOS SOBRE LAS SALUD HUMANA.....	55
8	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....	55
9	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	56
10	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	56
11	MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.....	57
11.1	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL SUELO.....	57
11.2	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL AGUA.....	57
11.3	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA CALIDAD DEL AIRE.....	57
11.4	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR EMISIÓN DE RUIDOS.....	57
11.5	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR MOVILIDAD.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
11.6	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA BIODIVERSIDAD.....	57
11.7	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL PAISAJE.....	58
11.8	MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES.....	58
11.9	CONCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS PLANTEADAS.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
12	MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	58

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 MARCO NORMATIVO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento para la evaluación ambiental de la Modificación Puntual Nº7 del 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:

- 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, 192, 194, 199, 199bis, 199ter, 199quater, 199quinquies, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 220, 223, 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 y 291ter.
- en las referencias a equipamientos: arts. 12, 17, 48, 49 y 50.
- en correcciones en licencias: arts. 137 y 178.

Con esta Modificación, se pretenden la coordinación de las condiciones de edificación en suelo urbano establecidas en la normativa general con la normativa particular, la mejora de éstas completando 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 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				
		CASCO HISTÓRICO	ENSANCHE	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	INDUSTRIAL	MURILLO DE CALAHORRA
APARCAMIENTOS	31 / 55 Y SS.		234	255	277	
UNIDAD EDIFICABLE	95	199BIS	225	247	271	291
OCUPACIÓN/EDIFICABILIDAD	103		232	254	276	
ALTURAS	106 / 107	199QUATER	227	249	273	291BIS
ALTURA A DOS CALLES	107			251		
VOLUMEN	106	199BIS	226	248	272	
CONSTRUCCION POR ENCIMA DE LA ALTURA	115			250		296
ALERO MÁXIMO	118	200	231	253	275	294
VUELOS	119	199	231	253	275	291BIS
ÁTICO	106BIS	199quinquies	228			
VALLADO	130		233	253	275	291BIS
TOLDOS	119	204	236			
TENDIDO E INST EN FACHADA	119		236			

En la Comunidad Autónoma de La Rioja, la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y sus modificaciones, se rigen por los procedimientos establecidos en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Por su parte, la evaluación ambiental de dichos instrumentos queda sujeta a los procedimientos recogidos en la legislación vigente en esta materia; tanto a nivel de la normativa

básica estatal, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; como a nivel normativo de la Comunidad Autónoma de la Rioja, según lo establecido en el 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 8 de mayo, de protección del medio ambiente de la Rioja.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación Puntual del Plan General Municipal (PGM) Nº 7 en las condiciones de edificación del 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, 192, 194, 199, 199bis, 199ter, 199quater, 199quinquies, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 220, 223, 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 y 291ter), en las referencias a Equipamientos y arts. 12, 17, 48, 49 y 50), y en correcciones de errores en la redacción de los arts. 137 y 178 relativos a licencias, promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, y da cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) recogido en la legislación vigente; tanto a nivel de la normativa básica estatal; como a nivel normativo de la Comunidad Autónoma de la Rioja.

El Decreto 29/2018, establece en el capítulo II, artículo 10 punto 2 que “serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada *“Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes mencionados en el apartado anterior.”*

El procedimiento de EAES implica la solicitud de inicio, en la que se incluirá, además del borrador de la Modificación Puntual del PGM, el Documento Ambiental Estratégico, documento básico del citado procedimiento. Su contenido es el recogido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, al objeto de identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del citado documento urbanístico, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del planeamiento.

Una vez aprobada inicialmente la MP, el órgano sustantivo se dirigirá al órgano ambiental solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Órgano Ambiental de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, formulará el Informe Ambiental Estratégico si considera que la Modificación Puntual del PGM no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Finalizaría así el procedimiento ambiental mediante la emisión de la Resolución del Informe Ambiental Estratégico y su publicación en el BOR. En el supuesto de que el Informe Ambiental Estratégico contemple medidas o determinaciones a incluir en el documento urbanístico, el promotor del expediente deberá incorporarlas antes de la Aprobación Provisional del documento y en todo caso, antes de la Aprobación Definitiva, indicando como han sido incluidas en la documentación.

Ahora bien, si del análisis de los documentos que han formado parte de la solicitud de inicio de la EAES, se derivasen afecciones ambientales significativas, el Órgano Ambiental, motivadamente, podrá someter el expediente a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

El procedimiento de evaluación ambiental de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra (en adelante PGM), queda por tanto regulado por la ley 21/2013, que en su artículo 6.2, dispone que serán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), entre otros, los planes y programas que sean modificaciones menores y teniendo en cuenta que de acuerdo con el documento Urbanístico redactado por la Arquitecto Municipal Dña. Paz Sáenz de Jubera Munilla con fecha Julio de 2022, este es el caso de la Modificación Puntual Nº 7, motivo por el que se ha encargado a esta Técnico también la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

## **1.2 ENCARGO**

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

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

## **1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES**

El Plan General Municipal (PGM) de Calahorra vigente fue aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48 09/03/2021).

Por Resolución de 15 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, se formuló la Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (EAE Número 55/2018).

Tras el primer año desde la entrada en vigor de la Revisión del PGM de Calahorra (BOR nº48 09/03/2021) se han apreciado en el documento la necesidad de coordinación entre la normativa urbanística general y la particular y los planos en las condiciones de edificación del suelo urbano, de evitar dispersión entre ambas normativas, así como la necesidad de mejora de aspectos escasa o excesivamente regulados o que dificultan la coordinación con lo construido conforme al planeamiento anterior.

## **1.4 ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

La estructura y contenido del Documento Ambiental Estratégico se ajusta al requerimiento recogido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, respecto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En él se exige al promotor, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, presentar ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

A continuación, se procede a desarrollar dicho contenido.

## **2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

---

El objeto de la Modificación es la mejora y coordinación de la normativa urbanística en las condiciones de edificación en suelo urbano, en las referencias a equipamientos y en correcciones del texto en dos artículos relativos a licencias. 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, 192, 194, 199, 200, 201, 202,

203, 204, 205, 206, 207, 208, 220, 223, 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 y 291, 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.

### 3 ALCANCE Y CONTENIDO

#### 3.1 ALCANCE DE LA PROPUESTA

La Modificación Puntual afecta a los artículos de la Normativa Urbanística:

- 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, 192, 194, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 220, 223, 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 y 291, 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.

#### 3.2 CONTENIDO

El contenido de la modificación de cada uno de los artículos es el siguiente:

##### 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 *“4,5m”* 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, y se plantea con carácter general un incremento de 30cm de la altura de planta. 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 IV/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*”.

## TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO II. CASCO HISTÓRICO

- **Artículo 192. Residencial casco antiguo**, se coordina con el art.55 remitiendo a éste para las excepciones del uso aparcamiento.
- **Artículo 194. Zona libre privada**, se eleva la altura de planta de la construcción de 4,00m a 4,30m
- **Artículo 199-bis. Unidad edificable**, se crea este artículo para incluir las condiciones de superficie y frente mínimo de parcela y para el resto se remite al art.95 de la normativa general.
- **Artículo 199-ter. Volumen edificable**, se crea este artículo para incluir las condiciones de volumen remitiendo a los artículos 106, 119, 199bis y 199quater.
- **Artículo 199-quater. Alturas de la edificación**, se crea este artículo para incluir las alturas aplicables, y se coordina con el art.128.4 para la altura de P.Baja en patio de manzana será la establecida en el art.128.4.
- **Artículo 199-quinquies. Ático**, se crea este artículo para incluir las condiciones de ático en remisión al art.106 bis.
- **Artículo 199. Vuelos**, se coordina con el artículo 119 y se incluye el requisito de predominar la componente vertical como en PGM anterior.
- **Artículo 200. Aleros**, se coordina con el art.118 y se limita la obligación de rehacer el alero primitivo sólo cuando constituya un elemento de interés y se elimina la exigencia de preferentemente de ladrillo visto.
- **Artículo 201. Cubiertas**, se elimina el contenido y se remite al artículo siguiente.
- **Artículo 202. Materiales**, se modifica el título “carpinterías” para denominarse “materiales” y regular acabados de fachada, cubiertas, carpinterías y materiales prohibidos.
- **Artículo 203. Bajantes**, se sustituye la referencia a la protección según modelo municipal por “de fundición de hierro”.
- **Artículo 204. Marquesinas y Toldos**, se remite al art.119.
- **Artículo 205. Ordenanza Especial C/Mediavilla (OEM) y Dr. Chavarría 16**, se remite en las condiciones de C/ Dr. Chavarría 16 a que “la cubierta se realizará conforme al Estudio de Detalle para definición de cubierta en C/ Dr. Chavarría 16. (Exp: 1/2021-UR-EDE). Fecha de aprobación definitiva: 27 de septiembre de 2021. Publicación en el B.O.R.: 19 de octubre de 2021”.
- **Artículo 206. Pavimentación**, se elimina la referencia a “en canto vivo de o similar”.
- **Artículo 207. Judería**, se deja únicamente la referencia a la capa de acabado del pavimento “*de adoquín cerámico klinker 20x10x5 cm sobre capa de mortero semiseco 1:4 de 8 cm, encintado con hormigón lavado.*”
- **Artículo 208. Muros de contención**, se incluyen otro tipo de soluciones admisibles.

### CAPÍTULO III. ENSANCHE :

- **Artículo 220. Industrial 2**, se incluyen en los usos compatibles los hoteles.
- **Artículo 223. Zona libre pública**, se añade el uso “viario” como compatible.

- **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 eliminan las condiciones incluidas en la normativa general.
- **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).

### **4 ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**

La ley 21/2013 establece que el Estudio Ambiental Estratégico debe incluir el análisis de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Se debe considerar que el ámbito de la Modificación Puntual del PGM de Calahorra se circunscribe a las condiciones de edificación en suelo urbano, a las referencias a equipamientos y a la corrección de dos errores. Ello explica que las alternativas planteadas sean únicamente la “alternativa 0”, o situación actual, y la alternativa propuesta.

La propuesta ha optado por simplificar y coordinar la normativa general y particular para facilitar su aplicación y comprensión, desarrollar más las condiciones de Casco Histórico (escasamente regulado y cuyas especiales características edificatorias requieren de un mayor detalle), reducir las condiciones para el Ensanche, (excesivamente regulado y de difícil conciliación con la ciudad ya construida conforme al PGM anterior).

Las dos alternativas planteadas son: la recogida en el planeamiento vigente, y la propuesta de la Modificación Puntual planteada y aquí definida.

## 4.1 ALTERNATIVA 0. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General Municipal de Calahorra (PGM) vigente (BOR nº 48 09/03/2021) establece el siguiente articulado:

### **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:*

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

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"> <li>• Abastecimiento de agua.</li> <li>• Suministro de energía eléctrica.</li> <li>• Saneamiento y alcantarillado.</li> <li>• Suministro de gas.</li> <li>• Suministro edílico.</li> </ul> 8.2. Comunicación social.

## TTULO 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.)

**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 como lucrativos, siempre que no supongan más del 25% de la edificabilidad física de la parcela.
4. 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**

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.
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 m<sup>2</sup> 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.*

### **TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

---

#### **CAPÍTULO 3. PARAMÉTROS EDIFICATORIOS**

##### **SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE**

#### **Artículo 95. Unidad mínima edificable**

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 m<sup>2</sup> de superficie.*
  - b) *Frente mínimo a vía pública: 10 metros, hasta B+3 y superiores y 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 edificadas 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 comisa en cada fachada y la cota de nivelación en dicho punto. Se entiende como línea ficticia de comisa:*

- *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 comisa 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 5,85m 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 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 m 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 distribuíble 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 diáfanos 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
  - 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:
    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 indicada 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 memaran 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 m<sup>2</sup> 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 II. CASCO HISTORICO**

#### **SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.**

##### **Artículo 192. Residencial casco antiguo.**

*El uso característico es el residencial, que incluye viviendas, residencial de ancianos o infantiles, hoteles, pensiones o casas de huéspedes.*

*Son usos compatibles con el residencial los siguientes:*

- *Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas sótanos y semisótanos. De manera excepcional se podrán autorizar en plantas superiores a la baja cuando las circunstancias concurrentes en el supuesto de hecho hagan imposible o antieconómica la edificación. Estas circunstancias serán apreciadas por el técnico municipal.*
- *Locales comerciales y tiendas. Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior, y al primer sótano siempre que disponga de acceso independiente. También se permite destinar a estos usos la totalidad de un edificio catalogado.*
- *Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.*
- *Actividades culturales, turísticas, recreativas, de hostelería y asimiladas (cafeterías, restaurantes, bares, pubs, discotecas, etc...) Se permiten en cualquier planta siempre y cuando se cumplan con las medidas correctoras establecidas en la Ley de Protección del Medio Ambiente y el Código Técnico de la Edificación.*
- *Institucional y docente.*
- *Talleres, almacenes y pequeña industria. Sólo podrá situarse en plantas bajas. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m<sup>2</sup>.*
- *Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.*

*La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a planta baja, planta completa o en edificio exclusivo.*

##### **Artículo 194. 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 199. Vuelos**

*1. En la zona de ordenación "residencial casco antiguo" se prohíben los vuelos cerrados y los balcones de fábrica. Las losas de los vuelos tendrán un canto máximo de doce centímetros. Se admiten los miradores de tipo tradicional, resueltos en tres cuerpos y sin persiana exterior, si pueden volar más de cuarenta centímetros con arreglo a lo establecido en el apartado anterior. En estos miradores dispondrán predominará la componente vertical.*

*2. En la zona de ordenación "residencial primer ensanche" se admiten los vuelos cerrados, pero no los balcones de fábrica.*

*3. En cada planta no podrá volarse más de dos tercios de su longitud de fachada y el vuelo permitido a una planta no podrá acumularse a otra.*

*4. No tendrán la consideración de vuelos, y en consecuencia son admisibles, en cualquier caso, los salientes inferiores a diez centímetros.*

#### **Artículo 200. Aleros**

*1. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cms. al vuelo máximo. Podrán exceptuarse del cumplimiento de esta determinación aquellos casos en los que se restaure o rehaga el alero tal y como existía primitivamente, al constituir este un elemento de interés.*

*2. El alero podrá sustituirse por una cornisa moldurada, que se ejecutará siguiendo el ejemplo tradicional en el Casco Histórico, en cuanto a forma y proporciones, preferentemente con ladrillo visto.*

#### **Artículo 201. Cubiertas**

*1. La pendiente de la cubierta no superará el cuarenta por ciento.*

*2. El material a utilizar en cubierta será la teja cerámica árabe, preferentemente recuperada.*

*3. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico, pizarra o cualquier otro material que no se haya mencionado en el párrafo anterior.*

*4. Asimismo se prohíben las azoteas o cualquier clase de cubiertas planas, representadas al exterior, salvo en aquellos casos que, por su peculiaridad, se considera como solución adecuada, para lo que deberá tramitarse y justificarse mediante un Estudio de Detalle.*

*5. En planta baja y patio de manzana, se permite la cubierta plana y azotea, así como la cubierta inclinada de aluminio o metálica lacada en granate, con altura total menor de siete metros.*

#### **Artículo 202. Carpinterías**

*En planta baja la carpintería exterior será de madera barnizada o acabado similar, en el resto de plantas podrá ser de madera barnizada o acabado similar, color blanco, negro, grises oscuros, marrones oscuros, óxidos... , de PVC, aluminio o metálica. Se permite la cerrajería ornamental en forja o perfilería de hierro pintada en color negro humo.*

#### **Artículo 203. Bajantes**

*Las bajantes serán de cobre o de zinc o de cualquier otro material que pueda pintarse o adoptar el color de la fachada. Contarán con protección, según modelo municipal, desde la rasante de la calle hasta una altura de dos metros como mínimo, debiendo acometer a la red de saneamiento.*

#### **Artículo 204. Marquesinas y Toldos**

*1. En las plantas bajas con porche no se permite la instalación de toldos o la construcción de marquesinas.*

*2. En las demás plantas bajas se admite la colocación de toldos de los denominados “quita y pon”, siempre que ninguno de sus elementos (incluidos los flecos) estén situados a altura inferior a dos metros con veinte centímetros del suelo ni a menos de cinco metros de una señal de tráfico.*

*3. El vuelo máximo de estos toldos no podrá llegar a cincuenta centímetros de distancia del bordillo de la acera y, si esta no existiese, el vuelo del toldo no podrá superar al vuelo máximo autorizado a las plantas de piso del inmueble al que pertenezca la planta baja.*

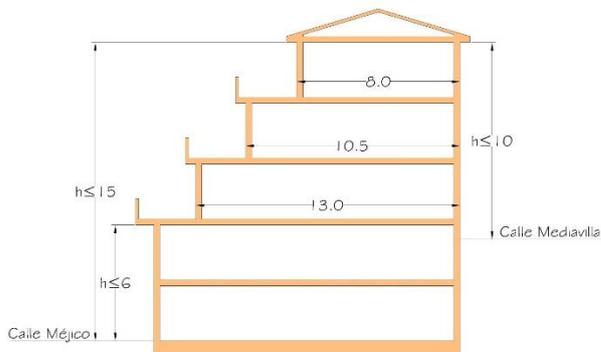
*4. Los toldos situados en las plantas de piso de un mismo edificio serán todos ellos de idéntico diseño y color.*

*5. En el casco antiguo se prohíbe la construcción de marquesinas. En el primer ensanche se autorizan, siempre que se sitúen a una altura máxima de tres metros (medidos desde el suelo a la cara inferior de la misma) y cumplan las demás condiciones exigidas para la instalación de los toldos.*

**Artículo 205. Ordenanza Especial C/Mediavilla (OEM) y Dr. Chavarría 16**

**C/ Mediavilla.**

*La configuración espacial de las edificaciones situadas en los números pares de la calle Mediavilla señalados con la leyenda OEM se ajustará a la sección adjunta:*



*En los edificios situados entre los números 18 a 56 de la calle Mediavilla no se aplicará el régimen de fuera de ordenación de la normativa general, permitiéndose en los mismos, obras de consolidación y modernización, aun cuando incrementen su valor de expropiación, además de las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble. No se permitirá en ningún caso el aumento de volumen.*

**C/ Dr. Chavarría 16.**

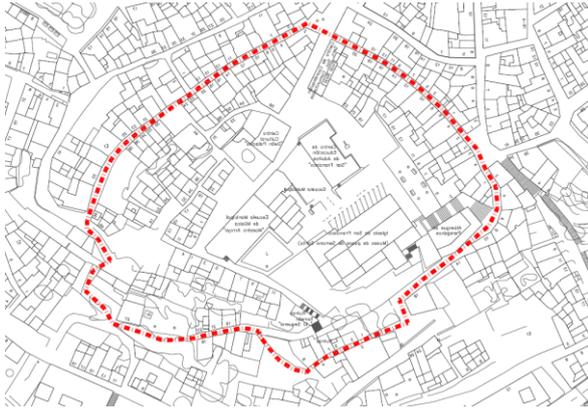
*En la Revisión del PGM se mantienen a todos los efectos las determinaciones del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Calahorra y D. Veremundo Bellod Gómez y Dña. María Pilar Fernández Palencia, con fecha 26 de febrero de 2002, tanto en lo que se refiere a la edificabilidad máxima (2.081,13 m<sup>2</sup>), como al número de plantas (PB+3+A), como al retranqueo del ático (3 m. desde el borde del alero máximo), etc.*

**SECCION CUARTA. CONDICIONES DE URBANIZACION.**

**Artículo 206. Pavimentación**

*En el casco histórico (excepto en la Judería) el firme estará formado como mínimo por una sub-base de 25 cm de zahorra natural, base de 16 cm de hormigón HM-20 armado con mallazo 20.20.6 y acabado de 13 cm de espesor formado por recuadros de hormigón lavado  $R=200 \text{ kg/cm}^2$  con árido 5/20, encintados con adoquín de masa de hormigón monocapa de baja absorción, superficie exterior hidrofugada, con impermeabilizante, sellante de tonos y repelente de la suciedad, con acabado perimetral en canto vivo de o similar 20x20x8 cm sobre capa de mortero semiseco 1:4 de 5 cm. En zonas sin excavación para redes se incrementará el espesor de la sub-base como mínimo hasta 30 cm.*

### **Artículo 207. Judería**



*En el ámbito de la Judería, delimitado por las calles Cabezo, Sastres, Cuesta de la Catedral y Calle Murallas (ver plano), el firme estará formado como mínimo por una sub-base de 25 cm de zahorra natural, base de 16 cm de hormigón HM-20 armado con mallazo 20.20.6 y acabado de 13 cm de espesor formado por recuadros de adoquín cerámico klinker 20x10x5 cm sobre capa de mortero semiseco 1:4 de 8 cm, encintados con hormigón lavado R=200 kg/cm2 con árido 5/20. En zonas sin excavación para redes se incrementará el espesor de la sub-base como mínimo hasta 30 cm.*

### **Artículo 208. Muros de contención**

*Los muros de contención que, como consecuencia de la urbanización, sean vistos, tendrán acabado de piedra o de algún otro material pétreo hasta una altura mínima de dos metros y llevarán en su coronación un remate de albardilla. Se procurará adoptar soluciones tradicionales de la zona.*

## **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 223. Zona libre pública**

*Son usos característicos los de zona verde, parque, jardín, zonas de tránsito o estancia peatonales. Los usos compatibles son el de garaje o aparcamiento bajo rasante, oficinas de información, vestuarios, servicios, hostelería, así como elementos singulares como kioskos, esculturas, fuentes, etc., así como todo tipo de mobiliario urbano. Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la zona libre pública a la que se encuentren vinculadas. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).*

### **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 (m<sup>2</sup>) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:*

<b>ZONA DE ORDENACION</b>	<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>FRENTE MÍNIMO (ml)</b>
<i>Ensanche intensivo</i>	<i>100,00 m<sup>2</sup></i>	<i>5,00 ml</i>
<i>Ensanche extensivo</i>	<i>120,00 m<sup>2</sup></i>	<i>6,00 ml</i>
<i>Ensanche en bloque</i>	<i>1.000,00 m<sup>2</sup></i>	<i>30,00 ml</i>
<i>Unifamiliar adosada (*)</i>	<i>300,00 m<sup>2</sup></i>	<i>10,00 ml</i>
<i>Unifamiliar aislada (*)</i>	<i>500,00 m<sup>2</sup></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>
<i>Terciario en plantas sótano</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>
<i>Industrial 2</i>	<i>2.500,00 m<sup>2</sup></i>	<i>20,00 ml</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>Viarío</i>	<i>No se establece</i>	<i>No se establece</i>

*(\*) 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 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 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<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s 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, la altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación. En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE 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.

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, comisas, 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 ( $m^2t/m^2s$ ). 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.

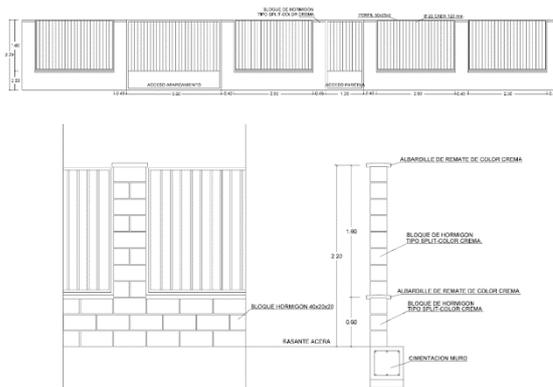
2. A los efectos del presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos 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 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 cubiertas, 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 "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 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 "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 cerrajería (balconadas, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u omen.*

#### *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 inveneros, 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 (m<sup>2</sup>) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

<b>ZONA DE ORDENACION</b>	<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>FRENTE MÍNIMO (ml)</b>
Actividad económica	300,00 m <sup>2</sup>	8,00 ml
Terciario	1.000,00 m <sup>2</sup>	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 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 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 ORDENACIÓN	ALTURAS (m)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	
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 40°, 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 retranqueada.*

#### **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 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m<sup>2</sup>t.*

*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 m<sup>2</sup>. 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 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 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 m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

<b>ZONA DE ORDENACION</b>	<b>SUPERFICIEMÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>FRENTE MÍNIMO (ml)</b>
<i>Industrial 1</i>	<i>300,00 m<sup>2</sup></i>	<i>8,00 ml</i>
<i>Industrial 2</i>	<i>2.500,00 m<sup>2</sup></i>	<i>30,00 ml</i>
<i>Terciario</i>	<i>1.000,00 m<sup>2</sup></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>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 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, 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)				
	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.*

*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 retraqueos 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  $m^2$ .*

*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  $m^2$ .*

*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.*

No se puede cuestionar la viabilidad técnica y ambiental de la propuesta del Plan vigente, teniendo en cuenta que el PGM de Calahorra se aprobó hace poco más de un año y que cuenta con la correspondiente Declaración Ambiental emitida por el Órgano Ambiental de La Rioja.

El planeamiento vigente presenta la siguiente casuística:

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO

- **Artículo 12 Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo:** se refiere a “*dotaciones*”, mientras la normativa particular y los planos se refieren a “*equipamientos*”. Por lo que, está descoordinado.
- **Artículo 17 División del suelo en razón de su calificación y usos globales:** se refiere a “*dotacional*” mientras la normativa particular y los planos se refieren a “*equipamiento*”. Por lo que, está descoordinado.

## TITULO II. RÉGIMEN DE USOS

- **Artículo 48 Definición:** se refiere a “*dotaciones*” mientras la normativa particular y los planos se refieren a “*equipamientos*”. Por lo que, está descoordinado.
- **Título del CAPÍTULO 5 USO DOTACIONAL del TITULO II. RÉGIMEN DE USOS:** se refiere a “*dotaciones*” mientras la normativa particular y los planos se refieren a “*equipamientos*”. Por lo que, está descoordinado.
- **Artículo 49 Definición y clases:** se refiere a “*dotacional*” mientras la normativa particular y los planos se refieren a “*equipamiento*”. Por lo que, está descoordinado.  
Además se refiere a “*academias*” induciendo a error al no tratarse de despachos y oficinas profesionales que imparten clases particulares a un número reducido de alumnos. Por lo que, dificulta la comprensión.
- **Artículo 50. Condiciones comunes:** se refiere a “*dotacionales*” mientras la normativa particular y los planos se refieren a “*equipamientos*”. Por lo que, está descoordinado.
- **Artículo 55. Condiciones generales:** no está coordinado con los artículos 234, 255 y 277, y no admite plazas de aparcamiento a parte de las obligatorias. Por lo que, está descoordinado y es poco flexible y mejorable.
- **Artículo 56. Superficie de la plaza:** no admite plazas de aparcamiento a parte de las obligatorias. Por lo que, es poco flexible y mejorable.
- **Artículo 57. Rampas y accesos:** no prevé la posibilidad de disponer de “*espejos de observación*”, ni de ampliación del ancho de las rampas curvas, ni fija el ancho del zaguán previo de acceso a los garajes “Por lo que, es mejorable en materia de seguridad.
- **Artículo 58. Calles:** el ancho del pasillo de doble sentido resulta justo. Por lo que, es mejorable en materia de seguridad.
- **Artículo 59. Accesos peatonales:** no está coordinado con la normativa estatal y no incluye retranqueo obligatorio en las salidas directas de los vestíbulos de comunicación con el garaje a las calles de circulación rodada de vehículos. Por lo que, está descoordinado y es mejorable en materia de seguridad.

## TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- **Artículo 95. Unidad mínima edificable:** no está coordinado con los arts. 199bis, 225, 247, 271 y 291). Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 103. Superficie ocupable u ocupación:** no está coordinado con los artículos 105, 232, 254 y 276. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 104. Superficie libre de parcela** no está coordinado con la normativa particular Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación:** no está coordinado 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. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 106 bis. Ático:** no cuenta con un artículo que aúne y coordine lo indicado en la normativa general y la particular y el art.20. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.

- **Artículo 107. Cota de nivelación:** no está coordinado con 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. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 109. Altura habitable:** no está coordinado con la normativa autonómica de habitabilidad y al art.36 del PGM. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 110. Altura de fachada:** no está coordinado con lo establecido en el resto de artículos relativos a alturas. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 111. Altura máxima de la edificación:** no está coordinado con lo establecido en el resto de artículos relativos a alturas (especialmente el art.110). Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles:** no está coordinado con el artículo 118. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 114. Altura máxima en patios:** no está coordinado con el artículo 123. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 115. Construcciones por encima de la altura y de la envolvente máxima** no está coordinado con los artículos 43, y 250 y 296 de la normativa particular. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 118. Envolvente máxima:** no está coordinado con los artículos 200, 231, 253, 275 y 294 en el vuelo máximo. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas:** no está coordinado con los artículos 204 y 236, y 118, se recoge excepciones para balcones y miradores existentes en Casco Histórico, y no incluye 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. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 120. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios:** no está coordinado con el artículo 105 y se refiere a normativa derogada (“*Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero*”) Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 128. Condiciones generales de cubierta:** incluye la prohibición de terrazas sobre el uso residencial. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas:** no está coordinado con los artículos 233, 253, 275 y 291bis. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.

## TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

- **Artículo 137. Licencia de obra para reforma de edificación existente:** tiene un error en la redacción del texto, faltando la palabra “como”. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 178. Declaración responsable de obra menor sin dirección facultativa,** tiene un error en la redacción del texto en el punto h) que debe referirse a “*edificios no incluidos en catálogos*”. Por lo que, es mejorable.

## TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAPITULO II. CASCO HISTORICO

- **Artículo 192. Residencial casco antiguo:** no está coordinado con el art.55. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 194. Zona libre privada:** la altura de planta de la construcción es inferior a la planteada por el PGM anterior. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 199-bis. Unidad edificable:** no hay en la normativa particular ningún artículo relativo a las condiciones de superficie y frente mínimo de parcela. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 199-ter. Volumen edificable:** no hay en la normativa particular ningún artículo relativo a las condiciones de volumen y que esté coordinado con los artículos 106, 119, 199bis y 199quater. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 199-quater. Alturas de la edificación:** no hay en la normativa particular ningún artículo relativo a las alturas aplicables. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 199-quinquies. Ático:** no hay en la normativa particular ningún artículo relativo a las condiciones de ático. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 199. Vuelos:** no está coordinado con el artículo 119. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.

- **Artículo 200. Aleros:** no está coordinado con el art.118 e incluye la obligación de rehacer el alero primitivo en cualquier caso y preferentemente de ladrillo visto. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 201. Cubiertas:** no está coordinado con el resto de acabados. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 202. :** regula escasamente los materiales de carpinterías pero no se desarrollan en resto de acabados de fachadas. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 203. Bajantes:** incluye referencia a un modelo municipal que no existe. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 204. Marquesinas y Toldos:** no está coordinado con el art.119. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 205. Ordenanza Especial C/Mediavilla (OEM) y Dr. Chavarría 16:** No tiene en cuenta el Estudio de Detalle para definición de cubierta en C/ Dr. Chavarría 16. (Exp: 1/2021-UR-EDE). Fecha de aprobación definitiva: 27 de septiembre de 2021. Publicación en el B.O.R.: 19 de octubre de 2021”. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 206. Pavimentación:** limita la solución al no haber muchos productos disponibles en el mercado con esas características. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 207. Judería:** incluye la solución completa del firme. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 208. Muros de contención:** limita excesivamente las soluciones admisibles. Por lo que, es mejorable.

### CAPITULO III. ENSANCHE :

- **Artículo 220. Industrial 2:** no incluyen en los usos compatibles los hoteles. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 223. Zona libre pública,** no incluye en los usos compatibles el “viario”. Por lo que, es mejorable.
- **Artículo 225. Unidad edificable:** no está coordinado con los artículos 95 y 230. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 226. Volumen edificable:** no está coordinado con los artículos 106, 118, 225 y 227. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 227. Alturas de la edificación:** no está coordinado con los artículos 107 y 128.4. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 228. Ático** no está coordinado con el resto de referencia a los áticos. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 229. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles;** no está coordinado con el artículo 118. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 231. Vuelos:** no está coordinado con el artículo 119. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 232. Ocupación y edificabilidad,** no está coordinado con los artículos 93 y 103, y 105. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 233. Vallados ,** no está coordinado con los arts.130 y 236 y siguientes, y no tiene en cuenta 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). . Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 234. Plazas de aparcamiento:** no está coordinado con los arts.55-60. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 236. Fachadas,** limita en exceso los acabados e incluye condiciones propias de Casco Histórico conforme al PGM anterior, y no está coordinado con los arts. 119 y 131. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 237. Cubiertas,** no está coordinado con la normativa general. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 238. Materiales prohibidos,** limita en exceso los acabados e incluye condiciones propias de Casco Histórico conforme al PGM anterior. . Por lo que, es mejorable.

### CAPITULO IV. AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA

- **Artículo 247. Unidad edificable:** NO está coordinado con el art.95 de la Normativa General. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.

- **Artículo 248. Volumen edificable:** no está coordinado con los artículos 106, 118,247 y 249. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 249. Alturas de la edificación,** no está coordinado con los arts. 106,107, 199quater, 273 y 291bis. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima** no está coordinado con el art.115. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles:** no está coordinado con el art.118. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 253. Vuelos:** no está coordinado con el art.119. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 254. Ocupación y edificabilidad,** no está coordinado con los artículos 93 y 103 y 105. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 255. Plazas de aparcamiento,** no está coordinado con los artículos 55 a 60. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.

#### **CAPITULO V. USOS INDUSTRIALES**

- **Artículo 271. Unidad edificable:** no está coordinado con el artículo 95. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 272. Volumen edificable:** no está coordinado con los artículos 106, 118, 271 y 273. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 273. Alturas de la edificación:** no está coordinado con arts. 106,107, 199quater, 249 y 291bis. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 276. Ocupación y edificabilidad:** no está coordinado con los artículos 93 y 103, y105. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 277. Plazas de aparcamiento:** no está coordinado con los artículos 55 a 60. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.

#### **CAPITULO VI. MURILLO DE CALAHORRA**

- **Artículo 291. Unidad edificable:** no está coordinado con el artículo 95. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 291 bis. Volumen edificable:** no está coordinado con los artículos 106, 118, 291 y 291ter. Por lo que, está descoordinado y es mejorable.
- **Artículo 291 ter. Alturas de la edificación:** no está coordinado con los artículos 106 y 107 de la normativa general, y no se permite agotar la altura máxima en una única planta (B). Por lo que, está descoordinado y es mejorable.

No hay ninguna razón medioambiental que justifique optar por esta opción

## **4.2 ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM**

La propuesta planteada en la Modificación Puntual del PGM de Calahorra ya ha sido definida y desarrollada en el apartado 3 de este documento.

A diferencia de la alternativa actual derivada del planeamiento vigente, la propuesta de la Modificación del PGM se presenta como la única alternativa posible para solucionar las necesidades de coordinación de las condiciones de edificación en suelo urbano establecidas en la normativa general con la normativa particular, la mejora de éstas completando aspectos escasos 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 la corrección de errores en el texto los artículos 137 y 178 de la normativa de licencias

La propuesta evitará los problemas de coordinación normativa, y mejorará las condiciones de edificación que influirán en materias como por ejemplo la seguridad frente a atropellos, y la accesibilidad al bajocubierta en edificios.

Se trata de una modificación sin afecciones medioambientales por ser un cambio relacionado con una normativa que además mejorará la accesibilidad a los bajocubiertas y la seguridad frente a atropellos, teniendo por tanto resultados positivos sobre la ciudadanía. Quedando justificada su selección.

## **5 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.**

---

En virtud de lo establecido en el artículo 105.2 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en el artículo 90 de la citada ley. La tramitación será la siguiente:

- En el supuesto previsto en el número 1 del artículo anterior (elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo) se seguirá el procedimiento de modificación del planeamiento de desarrollo (artículo 105.2 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Información pública, por 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.

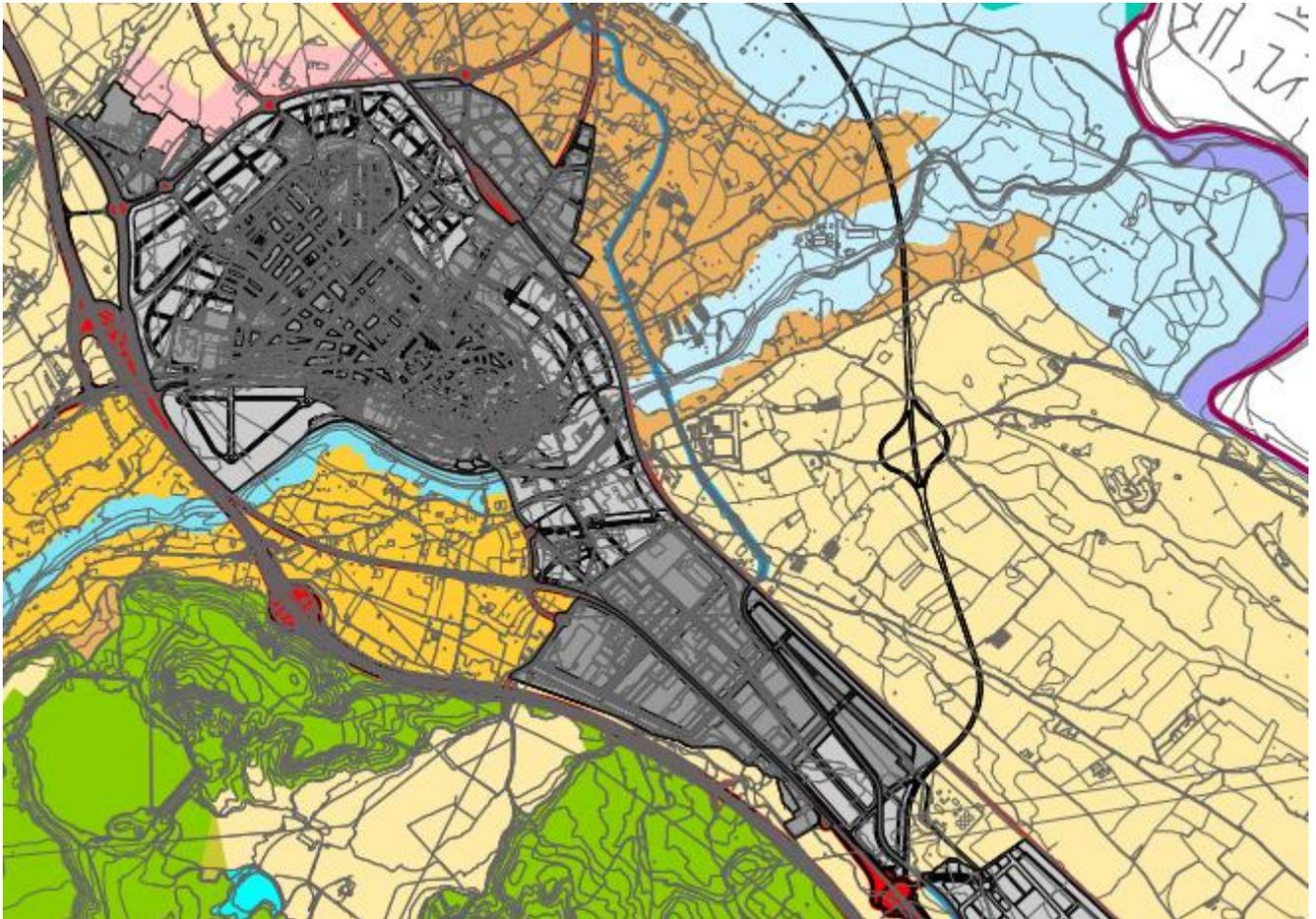
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por su parte, el desarrollo del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, recogido en la Ley 21/2013, especifica que:

- El promotor presenta ante el órgano sustantivo una solicitud de inicio del procedimiento, acompañada de un borrador del plan o programa y del documento ambiental estratégico. Una vez revisada la documentación presentada, el órgano sustantivo lo remite al órgano ambiental (art. 29).
- El órgano ambiental somete la documentación recibida a consultas de las Administraciones públicas afectadas y público interesado durante 45 días (art. 30).
- El órgano ambiental formula el informe ambiental estratégico en un plazo máximo de 4 meses. Se publicará en el BOR y en sede electrónica en un plazo de 15 días (art. 31). No es recurrible y determinará si:
  - a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico para que el promotor pueda continuar con el procedimiento.
  - b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

## 6 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO.

### 6.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO



Situación del Suelo Urbano

El ámbito de la Modificación afecta a la Normativa en las condiciones de edificación de todo el Suelo clasificado como Suelo Urbano.

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.

La Modificación del Plan General Municipal propuesta no incrementa la edificabilidad ni la densidad de población, ni clasifica nuevo suelo urbano, ni delimita nuevas unidades de ejecución.

## **6.2 ANÁLISIS DEL MEDIO.**

### **6.2.1 MEDIO ABIÓTICO**

Teniendo en cuenta que se trata de un entorno de parcelas edificadas en suelo urbano, el medio abiótico susceptible de ser afectado está compuesto por la climatología, geología, geomorfología, edafología e hidrología.

### **6.2.2 CLIMATOLOGIA**

Agroclimáticamente Calahorra de acuerdo con la clasificación de Papadakis – basada en los valores extremos de las variables meteorológicas- presenta

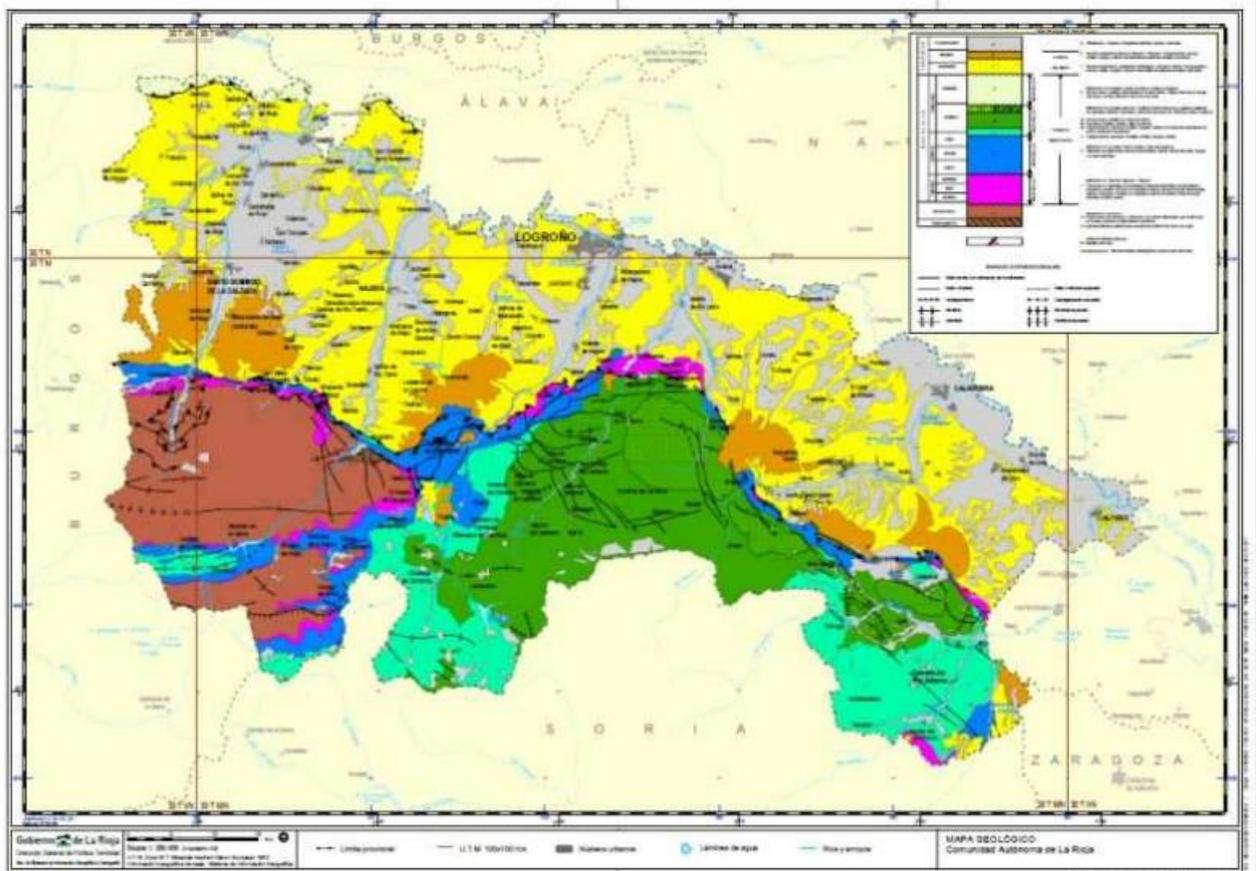
a) un invierno tipo Avena fresco (av) con una temperatura media de mínima absoluta del mes más frío mayor de -10°C, temperatura media de las mínimas del mes más frío mayor de - 4°C y una temperatura media de las máximas del mes más frío entre los 5 y los 10°C.

b) un verano tipo Maíz con una media de las máximas del semestres más cálido por encima de los 21°C y un período libre de heladas superior a 4,5 meses. La combinación del tipo de invierno y de verano obtenido hace que la zona se enmarque en el régimen término denominado Templado Cálido (TE).

Por lo que respecta al régimen de humedad, toda La Rioja se encuadra en el régimen Mediterráneo Seco. La combinación de ambos parámetros hace que la zona de estudio se englobe en el denominado clima Mediterráneo Templado.

### **6.2.3 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA. (Datos obtenidos de la documentación Técnica del Mapa Geológico de La Rioja- web del Gobierno de La Rioja -)**

En la Comunidad Autónoma de La Rioja están representadas tres unidades geológicas principales : la Cordillera Ibérica – representada en las Sierras de la demanda y de Cameros -, la Cordillera Cantábrica – sierras de los montes Obarenes, Toloño y Cantabria- y la Depresión del Ebro – zona septentrional –.



*Mapa de síntesis Geológica de La Rioja*

La zona Nororiental de la comunidad en la que se encuentra el ámbito de estudio se caracteriza por una geomorfología típica del cenozoico, con dominio de materiales cuaternarios, períodos del Pleistoceno y Holoceno que se caracterizan por materiales aluviales, coaluviales y detríticos.

El aspecto geomorfológico del territorio está condicionado fundamentalmente por 3 factores geológicos:

- La estructura del sustrato rocoso, serie monoclinical con buzamientos muy suaves, entre 10 grados hasta prácticamente horizontales.
- La composición litológica del sustrato, dominado por rocas arcillo-limosas, de competencia media-baja, con intercalaciones, y a veces alternancias, de calizas y areniscas, litologías de mucha mayor dureza y resistencia.
- La existencia de una importante confluencia fluvial, donde discurren los ríos Ebro y Cidacos, ocupados por depósitos aluviales y fluviales que presentan una pendiente muy suave, casi subhorizontal. Además, la mayoría del resto de depósitos cuaternarios corresponden a terrazas fluviales y a depósitos de glaciares, que ofrecen así misma extensión con escasa pendiente.

Así, a grandes rasgos se pueden diferenciar 2 áreas de características geomorfológicas diferentes:

- Monte los Agudos: localizada al sur del territorio esta área se caracteriza por la existencia tanto de hondonadas que la erosión excavó en el sustrato arcilloso del Mioceno (formación Alfaro), como por cabezos y

planas situados a la cota 400 metros, donde los depósitos de terrazas o glacis recubren el sustrato rocoso. Esta zona culmina al sur-suroeste, en el límite con Autol, en el Monte los Agudos; aquí se alcanza la mayor altura del municipio, 646 metros.

- Fondo aluvial del Ebro-Cidacos: el área central y norte del territorio, corresponde a la zona de cauce y área de influencia de los 2 principales cursos fluviales que discurren por el municipio, el Ebro y el Cidacos. Aparecen escalonados en terrazas, situándose entre las cotas 280-350 metros.

El P.I.G. inventariado más próximo es el nº 54 “Vistas de la terraza del Ebro “ -Calahorra- (X: 585556, Y:4684758), del tipo geomorfológico modelado fluvial, se encuentra fuera del ámbito de actuación.

En líneas generales, el Suelo Urbano forma parte de los distintos niveles de terraza fluvial del río Cidacos constituidos principalmente por gravas y arenas. Éste está recubierto su vez por materiales de cuaternario, correspondientes con sedimentaciones de origen fluvial. Son estructuras de glacis, terrazas y depósitos aluviales con una litología similar; gravas, arenas, limos y arcillas.

#### **6.2.4 EDAFOLOGÍA.**

Edafológicamente de acuerdo con la taxonomía de suelos USDA, el municipio pertenece al orden de los entisoles, caracterizados por no mostrar ningún desarrollo definido de perfiles, correspondiendo la mayoría a materiales parental regolítico inalterado.

El ámbito de la modificación es mayoritariamente suelo urbano consolidado por lo que no presenta ninguna capacidad agrológica del suelo.

#### **6.2.5 HIDROLOGÍA.**

El ámbito se localiza en la Cuenca hidrográfica del río Ebro, emplazado en un nivel de terraza fluvial de la margen izquierda del río Cidacos. Este último discurre al sur del ámbito, si bien no tiene ninguna afección sobre el ámbito de la Modificación, ni en lo relativo al Dominio Público Hidráulico, ni en cuanto al riesgo de inundación.

#### **6.2.6 USOS DEL SUELO.**

El ámbito objeto de la Modificación, el Suelo Urbano, se destina a los usos residencial, actividades económicas e industrial.

## 6.2.7 FLORA

Teniendo en cuenta que el ámbito de estudio de la Modificación propuesta se realiza en suelo urbano a nivel de flora nos encontramos alrededor con un espacio antropizado y diverso, con especies propias del entorno urbano tanto arbustivas como arbóreas: *Hibiscus Syriacus*, *Robinia pseudoacacia*, *Cupressus sempervirens*, *Ligustrum japonicum*, *Phoenix canariensis*, *Pinus halepensis*, *Ailanthus altissima*, *Nerium oleander*, *Laurus nobilis*, *Platanus hispánica*...; con vegetación arbustiva propia de zonas periféricas y espacios de transición al uso agrario como el cañaveral o los zarzales (*Rubus ulmifolius*).

El núcleo de vegetación de mayor consideración lo constituyen el Boulevard del Mercadal, Boulevard de Valvanera, el Parque de la Era Alta y el Parque del Cidacos que presentan vegetación ornamental variada con claro predominio del *Platanus Hipánica* y presencia de *Cedrus*, *Phoenix*, *Morus*, *Eleagnus*, *Liriodendro*.... con excepción del Parque del Cidacos que presenta además especies como el *Populus Alba*, *Fraxinus*, *Alnus* .....

a) Árboles singulares: Consultado el Catálogo de Árboles Singulares de La Rioja ( web del Gobierno de La Rioja/Medio ambiente /Biodiversidad), no existe ningún árbol singular en el ámbito de la modificación, resultando que en el municipio de Calahorra solamente se encuentra incluido en el catálogo el denominado “Arbol de Pitas”, cuya ficha técnica se puede consultar en el plano número ocho del anejo “Árboles singulares” del Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA).

b) Especies de flora amenazadas: Consultado el Catálogo de especies amenazadas de la Rioja ( Decreto 59/1998 por el que se crea y regula el Catálogo regional de especies amenazadas de flora y fauna silvestre de La Rioja, así como el Decreto 55/2014 por el que se aprueban los Planes de Gestión de las Especies de Fauna y Flora Silvestre Catalogadas como Amenazadas ), la flora amenazada es la siguiente : *Prunus lusitánica lusitánica*(Laurel de Portugal ), *Androsace riojana* (*Androsela riojana*) y *Ribes petraeum* ( Grosellero de Roca)

Ninguna de ellas está presente en la zona y la distancia del área de protección de cualquiera de estas especies dista más de 50Km. del ámbito de la modificación.

## 6.3 FAUNA.

Teniendo en cuenta que el ámbito de estudio de la Modificación propuesta se realiza dentro de suelo urbano nos encontramos con un espacio antropizado y con algunas zonas degradadas cuya vegetación corresponde a especies ornamentales urbanas principalmente que determinan que la presencia de especies de fauna sea también escasa, de pequeño porte en cualquier caso y adaptadas al ambiente fuertemente antropizado.

Dentro de la avifauna urbana y periurbana pueden distinguirse el gorrión común (*Passer domesticus*), el estornino pinto (*Sturnus vulgaris*) y el estornino negro (*Sturnus unicolor*), la paloma doméstica (*Columba livia*), la

urraca común (*Pica pica*), Cigüeña común (*Ciconia ciconia*) la grajilla occidental (*Corvus monedula*), la golondrina común (*Hirundo rustica*) o la corneja negra (*Corvus corone*), entre otras.

Los mamíferos que pudieran darse en la zona serán de pequeño porte y propios de ámbito periurbano como la rata común (*Rattus norvegicus*), la rata negra (*Rattus rattus*), el ratón casero (*Mus musculus*) o la comadreja (*Mustela nivalis*), erizo (*Erinaceus europaeus*), ardilla (*Sciurus vulgaris*).

Réptiles como salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*) o la lagartija ibérica (*Podarcis hispanicus*) y otros invertebrados y anfibios comunes.

a) Áreas de interés de fauna protegida : Consultada la cartografía temática del Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA), las áreas de interés de fauna protegida más próximas al ámbito de la actuación son las siguientes :

a.1.- Visón Europeo (*Mustela luteola*): En peligro de extinción . El ámbito de aplicación del plan de protección más próximo se encuentra en el cauce del Río Cidacos.

a.2.- Aves esteparias: En peligro de extinción .

El ámbito de aplicación del plan de protección más próximo se encuentra en el término municipal de Pradejón a unos 4 Kmt.

#### **6.4 ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS.**

Consultada la cartografía temática del Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA), en el ámbito de estudio no se encuentra ningún Hábitat de Interés Comunitario, conforme a la Directiva 92/43/CEE ni conforme a la Directriz de Protección del Suelo NO Urbanizable de La Rioja.

#### **6.5 - POBLACION Y ECONOMIA**

Calahorra es un municipio con una superficie de 93,57Km<sup>2</sup>, situado a 358 m de altitud con una población actual a 1 de Enero de 2021 es de 24.548 habitantes , cuenta con un total de 7.587 afiliados a la seguridad social , de los cuales 5.423 corresponden al Régimen General , 1.688 al Autónomo no agrario y 358 al Régimen Agrario.

La actividad económica presenta un sector primario que es la base de la economía, con una amplia tradición en la producción y comercio de productos agrícolas ligados a la horticultura local (indicación geográfica protegida para la coliflor), un mercado tradicional de frutas y verduras que se desarrolla en la Plaza del Raso y calles colindantes, desarrollo de un sector vitivinícola y olivicultura y poca relevancia del sector ganadero.

Calahorra es uno de los principales centros distribuidores de producto fresco del campo para toda la zona Norte del país ,lo que le ha valido la denominación de “Capital de la Verdura”. En lo que respecta al sector secundario se desarrolló fundamentalmente en la industria de conserva vegetal y sus auxiliares (envases...) con

menor incidencia de tejido industrial ligado a la construcción (ladrillos...), e incidencia de la industria del calzado de localidades próximas como Arnedo.

En cuanto al sector servicios, su condición de cabecera de comarca le permite centralizar servicios administrativos (partido judicial, delegación de seguridad social, delegación de hacienda...) , sanitarios (hospital, centro de salud ) , educativos ( escuela oficial de idiomas, conservatorio , centros de enseñanza secundaria...), comercio y ocio. Turísticamente cuenta con Parador nacional y diversos museos (Verdura, Romanización, Diocesano...)

## **6.6 PATRIMONIO CULTURAL**

### **6.6.1 Patrimonio Arqueológico**

Al tratarse de una modificación que afecta a suelo urbano, el patrimonio arqueológico existente no se verá afectado por la intervención propuesta.

### **6.6.2 Vías Pecuarias**

En el ámbito de la modificación no constan identificadas vías pecuarias conforme al Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

### **6.6.3 Montes de Utilidad Pública**

En el término municipal encontramos el Monte de Utilidad Pública “Los Agudos y Sotos del Ebro “ nº 152 del catálogo . El ámbito de la actuación pertenece a suelo urbano consolidado, resultando por tanto que la modificación propuesta no tendrá repercusión sobre el citado espacio.

### **6.6.4 Medio perceptual –**

Paisaje De acuerdo con la información disponible en el Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA) el ámbito de la Modificación Puntual, está incluido en la Unidad de Paisaje denominada “Calahorra” - C17 - . Su carácter es agrícola y urbano, determinado y condicionado por la presencia e influencia de la ciudad de Calahorra. Dentro del contexto riojano, dicha unidad recibe el valor de 1, en relación a su calidad visual, y de 5, en cuanto a su fragilidad visual.

El elemento incluido en el Catálogo de paisajes sobresalientes y singulares de La Rioja corresponde a la Fuente de los Trece caños.

## **6.7 REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

En lo que respecta a las redes de servicios urbanísticos, se trata de Suelo Urbano que cuenta con todas la redes de servicios.

## **7 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.**

---

Con carácter general, se puede asegurar que no se prevén cambios ambientales significativos en este entorno de Calahorra derivados de la presente Modificación.

Las razones de esta aseveración ya se han repetido sucesivamente en apartados anteriores, considerando que la Modificación Puntual del PGM de Calahorra propuesta no incrementa la densidad de población, no clasifica nuevo suelo urbano ni tiene por objeto una diferente zonificación o el uso urbanístico de zonas verdes, dotacionales públicas y espacios libres de uso y dominio público, tampoco reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial ya que no se realiza ninguna reserva a este respecto en la unidad de ejecución, ni tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, sino que tiene por objeto la modificación de varios artículos de la Normativa Urbanística del Plan General de Calahorra para establecer las condiciones de edificación en Suelo Urbano, no se prevén cambios ambientales significativos en Calahorra derivados de la presente Modificación Puntual.

La intervención se realiza en un espacio totalmente humanizado.

No obstante, se procede a continuación a describir los efectos ambientales previsibles en la Modificación Puntual del PGMM de Calahorra propuesta.

### **7.1 EFECTOS SOBRE EL SUELO.**

La modificación propuesta se realiza sobre suelo urbano y está justificada por el interés general, al recoger en la Normativa Urbanística las condiciones de edificación de forma coordinada y mejorándose su contenido, por lo que a efectos medioambientales la modificación puede considerarse como beneficiosos , no existiendo efectos negativos.

La modificación propuesta no produce en sí misma ningún efecto sobre el suelo distinto al que pueda tener en la actualidad derivado del planeamiento vigente. A grosso modo, podría afirmarse que la Modificación nunca producirá una afección potencial más negativa que la ya existente en la propuesta del planeamiento vigente sobre la ocupación del suelo.

## **7.2 EFECTOS SOBRE EL AGUA.**

En el ámbito de la Modificación no discurre ningún cauce de agua que pueda verse afectado por la presente Modificación, y no se prevén incrementos en los consumos de agua derivados de la presente Modificación.

Por lo que, puede concluirse que la Modificación nunca producirá una afección potencial más negativa que la ya existente en la propuesta del planeamiento vigente sobre el agua.

## **7.3 EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.**

La modificación propuesta se realiza sobre suelo urbano consolidado y está justificada por el interés general, al recoger en la Normativa Urbanística las condiciones de edificación en suelo urbano, referencias a equipamientos, y corrige dos errores, por lo que a efectos medioambientales la modificación no alterará los efectos sobre este medio, no existiendo efectos negativos.

De lo dicho aquí se deduce que los efectos ambientales derivados de la modificación propuesta son compatibles, no existiendo efectos negativos.

No se producirá incremento en la emisión de ruidos al no suponer nuevos desarrollos urbanos.

## **7.4 EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS.**

El PGM de Calahorra aprobado en diciembre de 2020 incorporó en su documentación técnica un Mapa de Zonificación Acústica, y un Estudio de Ruido.

El ámbito de la Modificación se corresponde con las áreas acústicas definidas según el uso predominante del suelo según las tipologías indicadas en el artículo 7.1 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el ámbito, al ser un área urbanizada existente se establecen como objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido, la no superación de los valores aplicables según la tabla A del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, tal como se indica a continuación:

El Estudio de Ruido realizado en el contexto del PGM estudia la calidad acústica considerando el tráfico actual más un incremento del número de desplazamientos debido a las nuevas propuestas de urbanización y nuevas infraestructuras planteadas.

Puede afirmarse igualmente que la Modificación no conlleva afección alguna sobre la zonificación acústica establecida en el Mapa de Ruido del PGM de Calahorra puesto que no se modifican los usos ni incrementan densidades.

## **7.5 EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.**

La Modificación no afecta a las zonas verdes existentes ni modifica estándares de zonas verdes, por lo que, no se considera afección alguna.

## **7.6 EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.**

El paisaje del entorno territorial de la Modificación Puntual, es un paisaje totalmente humanizado, netamente urbano. La Modificación no va a tener, a priori, ninguna repercusión paisajística, pues se trata de un cambio normativo.

## **7.7 EFECTOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.**

El PGM de Calahorra no recoge ninguna afección derivada de riesgos naturales o tecnológicos que limiten la presente Modificación.

## **7.8 EFECTOS SOBRE LAS SALUD HUMANA.**

No hay evidencias de que en el entorno del ámbito se den circunstancias que afecten negativamente de forma significativa a la salud de los habitantes. No se identifican problemas relacionados con el abastecimiento, ni el saneamiento de aguas residuales, instalaciones con radiación electromagnética, riesgos naturales o tecnológicos, ruido, movilidad, etc.

## **8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.**

---

En este apartado se pretende corroborar, tras lo explicado en los apartados precedentes de este documento, que el desarrollo de la Modificación no tiene efectos relevantes de carácter negativo sobre los aspectos básicos contenidos en distintos planes, programas y estrategias, potencialmente afectados en la elaboración del presente documento de Evaluación Ambiental.

Al tratarse de un entorno urbano, y en base a las características de la normativa que se propone que afecta únicamente a las condiciones de edificación en suelo urbano, y no afectar a clasificación ni categorización del suelo, ni usos del suelo, no se consideran probables efectos previsibles sobre ninguno de los planes, programas o estrategias considerados. Estos son:

- Decreto 39/2016, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director de Residuos de La Rioja 2016-2026.
- Decreto 38/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de Abastecimiento de agua a poblaciones 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

- Decreto 39/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de saneamiento y depuración 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Estrategia Regional frente al Cambio Climático 2008-2012.
- Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja.

## **9 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

---

La aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en la presente Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra, viene derivada de la normativa vigente en materia de Evaluación Ambiental, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y el 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 8 de mayo, de protección del medio ambiente de la Rioja, al estar incluida dentro de “Las modificaciones menores de los planes y programas”.

## **10 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

---

Los motivos por los que han sido seleccionadas las dos alternativas planteadas en esta Modificación Puntual ya han quedado suficientemente explicados en el apartado 4 de este documento.

La alternativa 0 se corresponde con el planeamiento vigente recogida en el Plan General Municipal de Calahorra, que como se ha señalado anteriormente presenta necesidades de coordinación entre normativa y mejora de algunos aspectos.

No hay ninguna razón medioambiental que justifique optar por esta opción.

La alternativa 1 supone la consideración de todos los cambios contenidos en la Propuesta de Modificación del citado PGM; Se trata de una modificación sin afecciones medioambientales por ser un cambio relacionado con una normativa que además mejorará aspectos de seguridad vial y accesibilidad en los edificios teniendo por tanto resultados positivos sobre la ciudadanía.

Quedando justificada su selección.

## **11 MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.**

---

Después de todo lo indicado anteriormente, y visto que no existen efectos ambientales significativos derivados de la Modificación del PGM, resulta evidente señalar que no existen medidas relevantes a implementar, más allá de las medidas generalistas que se proponen con criterios de urbanismo sostenible.

### **11.1 MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL SUELO.**

Al no existir efectos negativos sobre el suelo no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

### **11.2 MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL AGUA.**

Al no existir efectos negativos sobre el agua no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

### **11.3 MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA CALIDAD DEL AIRE.**

Al no existir efectos negativos sobre la calidad del aire no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

En lo referente a la contaminación lumínica al no existir efectos negativos no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

### **11.4 MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR EMISIÓN DE RUIDOS.**

Al no existir efectos negativos sobre la calidad del medio y no incrementarse la emisión de ruidos no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

### **11.5 MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA BIODIVERSIDAD.**

Al no existir efectos negativos sobre la biodiversidad no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

#### **11.6 MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL PAISAJE.**

Al no existir efectos negativos sobre el paisaje no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

#### **11.7 MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES.**

Al no existir riesgos tecnológicos en la zona no existen efectos negativos que precisen del establecimiento de medidas correctoras.

### **12 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

---

Dadas las características de la Modificación propuesta y la inexistencia de efectos negativos derivados de la misma no se considera necesario el establecimiento de indicadores de seguimiento ni de un Plan de vigilancia ambiental.

Lo que se informa según mi leal saber y entender a los efectos oportunos,

Calahorra, septiembre 2022