

## **MODIFICACIÓN DE LOS LIMITES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.- 8 BERBES, SITUADA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES GENERAL IRIARTE Y CARRETERA DE MURILLO, EN SUELO URBANO, ENSANCHE INTENSIVO, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA.-**

**PROMOTOR :** **G.M.E. CONSTRUCCIONES, SL**  
Cif: B31520315  
Tfno: 948211224  
Paseo de Sarasate, 32 Bajo 31001 Pamplona  
Miguel Goicoechea Mariezcurrena

**ARQUITECTOS:** **MK ARQUITECTOS SL**  
Cif: B26396135  
Tfno: 941137005  
Julio Cesar, 1 Ático 26500 Calahorra  
Roberto Monreal Navas. Arquitecto

### **A.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

La presente memoria, así como el resto de la documentación gráfica que le acompaña, tienen por objeto la modificación de los límites de La Unidad de Ejecución U.E.- 8, BERBES del Plan General Municipal de Calahorra, situada en la zona de Ensanche Intensivo, en la confluencia de las calles General Iriarte y Carretera de Murillo.-

La Unidad objeto de esta modificación de alineaciones, como se indica en plano de situación adjunto, tiene fachada a las dos calles que la limitan: La calle General Iriarte y la Carretera de Murillo.-

El Solar bruto aportado con una superficie de 2 873,00 m<sup>2</sup>, según el P.G.M. esta formado por tres solares, los dos primeros completos, propiedad del promotor y el tercero de otra propiedad, que aporta solo una parte, con los siguientes datos identificativos:

Solar nº 1 Titular: G.M.E. Construcciones SL

Calle General Iriarte, 44

Ref.Catastral : 5148802WM8854N

Superf. según Catastro = **1 688,00 m<sup>2</sup>**, Superf. Edificada = 215 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: Calle General Iriarte

Sur: Solares con Ref.Catastral: 5148809WM8854N (9.87m), 5148808WM8854N (20.47m) y **Solar nº3** 5148804WM8854N (18.00m)

Este: Solar **nº 2** Ref.Catastral : 5148803WM8854N

Oeste : Solar con Ref.Catastral: 5148801WM8854N (32.80 m)

► Esta inscrito en el Registro de la Propiedad de Calahorra, folio 23 del tomo 629, libro 373, inscripción / anotación 8ª

Solar nº 2 Titular: G.M.E. Construcciones SL  
Calle General Iriarte, 50

Ref.Catastral : 5148803WM8854N

Superf. según Catastro = **1 114,00 m<sup>2</sup>**, Superf. Edificada = 174 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: Calle General Iriarte

Sur: **Solar nº 3** Ref.Catastral: 5148804WM8854N (29.13 m) y Carretera de Murillo (3.50 m)

Este: Carretera de Murillo

Oeste: **Solar nº 1** Ref.Catastral: 5148802WM8854N

► Esta inscrito en el Registro de la Propiedad de Calahorra, folio 26 del tomo 629, libro 373, inscripción /anotación 7ª.-

Solar nº 3 (Total) Titular: Desconocido

Carretera de Murillo, 11

Ref.Catastral : 5148804WM8854N

Superf. según Catastro = 408,00 m<sup>2</sup>, Superf. Edificada = 0 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: **Solares 1 y 2**, Ref.Catastral: 5148802WM8854N (18.00 m) y 5148803WM8854N (29.13 m)

Sur: Solares con Ref.Catastral: 5148807WM8854N (9.90m) y 5148806WM8854N (10.33m)

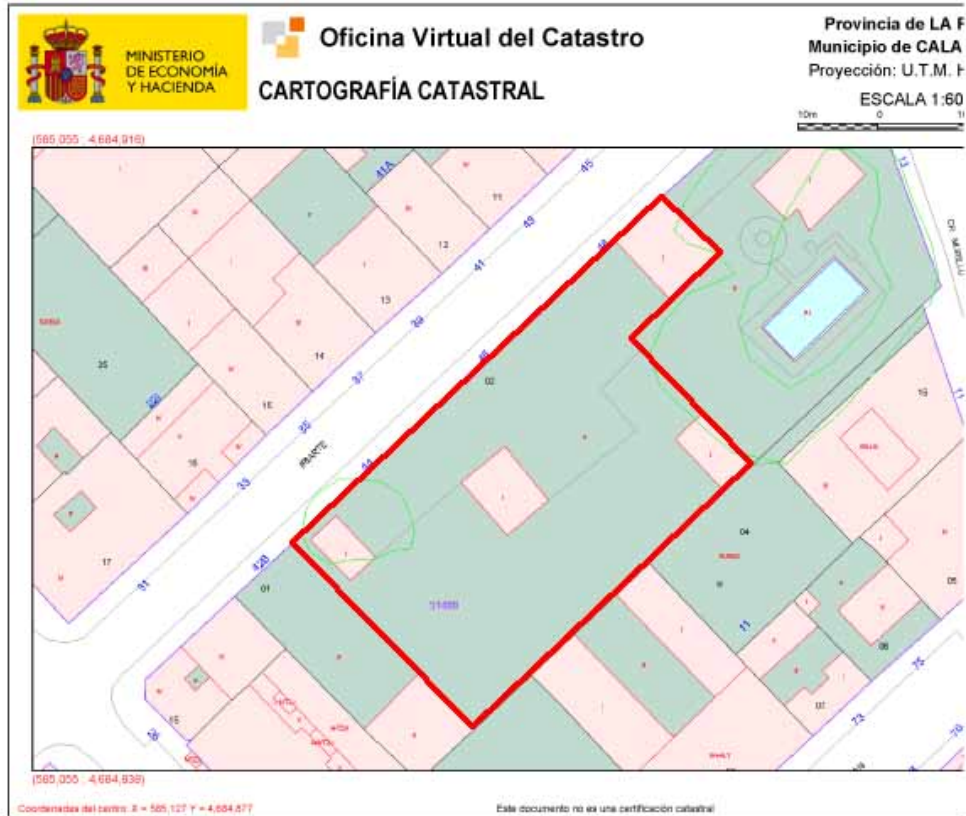
Este: Carretera de Murillo

Oeste: Solar con Ref.Catastral: 5148808WM8854N (15.70m)

**La parte incluida del Solar nº3 en la U.E., es una franja de aproximadamente 2,00 m de anchura y 27,00 m de largo, con una superficie de 58.00 m<sup>2</sup>, que se señala con trazo más grueso, en el Plano de Catastro del Solar nº 3 que se acompaña.-**

Hay que señalar, que la finca nº 11 de la Carretera de Murillo, que al parecer es una unica unidad registral, esta formada por dos unidades catastrales, este solar sin construir, con referencia Catastral 5148804WM8854N, y el solar donde se ubica la edificación de PB+II, con referencia catastral 5148816WM8854N dividido a su vez en seis unidades Catastrales.-

Se acompañan planos del catastro, donde se reflejan estos datos



**SOLAR Nº 1**



**SOLAR Nº 2**



### SOLAR N° 3

Los Solares 1 y 2, son propiedad de la Empresa G.M.E. Construcciones SL, con domicilio en Paseo de Sarasate, 32 Bajo, 31001 Pamplona, con Cif: B31520315, Tfno: 948211224, representada por Don Miguel Goicoechea Mariezcurrena.-

La franja incluida del solar con frente a Carretera de Murillo, 11 es propiedad del Titular del Solar nº 3 con Ref.Catastral : 5148804WM8854N.-

Existe una pequeña discrepancia de Superficies con lo señalado en el P.G.M. y el Catastro, según el primero la superficie total de la U.E.-8 es de: **2 873,00 m²** y según los datos Catastrales:  $1\,688,00\text{ m}^2 + 1\,114,00\text{ m}^2 + 58,00\text{ m}^2 = \mathbf{2\,860,00\text{ m}^2}$ , lo que supone 13,00 m² menos (- 0,45 % de los 2 873,00 m²) de lo señalado en P.G.M..-

Como lo que se pretende con esta modificación, es quitar de la UE-8 la franja de terreno aportada por el Solar nº 3, para que la Unidad sea de propietario único y facilitar de esta forma los tramites, se tomaran en adelante las superficies reflejadas en Catastro que se supone corresponde con lo escriturado.-

El P.G.M. de Calahorra, en el que se sitúa el presente Estudio de Detalle, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de La Rioja, el 10 de noviembre del 2006 y publicado en el BOR el 13 de febrero del 2007.-

Para la redacción de esta modificación de La Unidad de Ejecución UE-8, se ha tenido en cuenta:

## **A-1.-**

Lo dispuesto en la **Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja**, en su Título IV. Ejecución del Planeamiento, Capítulo I. Disposiciones Generales, **Artículo 124. Procedimientos de Delimitación:**

1.- El Plan General Municipal delimitara las unidades de ejecución en que se divide el Suelo Urbano no consolidado, salvo lo dispuesto en el artículo 65.b). Los planes parciales realizaran esa función para el sector o sectores que desarrollen.-

2.- Corresponderá a los Ayuntamientos MODIFICAR LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN ya existentes, de oficio o a petición de los interesados, previos los tramites de aprobación inicial e información publica durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados.-

En dicha tramitación se observaran las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas para la aprobación de los estudios de detalle.-

## **A-2.-**

Las determinaciones particulares para esta zona del PGM de Calahorra, en lo que afecta a esta modificación de la Unidad, superficies, volúmenes, etc., en su Artículo 2.-

ENSANCHE INTENSIVO

### **DETERMINACIONES PARTICULARES**

#### **IDENTIFICACIÓN**

El “Ensanche Intensivo” delimita una Unidad de Suelo Urbano Consolidado. El resto, está constituida por trece Unidades de Ejecución de la U.E-1 a la U.E-13.

#### **DESCRIPCIÓN.**

##### **1. Descripción de la U.C.**

Suelo Urbano Consolidado constituido por el Ensanche más reciente de Calahorra comprendido entre la Calle Santander y el Casco Antiguo.

##### **2. Descripción de las UU.EE.**

Las U.E-2, U.E-3, U.E-4, U.E-7, **U.E-8**, U.E-9, U.E-12 y U.E-13 son pequeñas operaciones de reforma que se efectúan sobre solares, edificaciones en mal uso o fuera de alineación. Estas ordenaciones siguen el orden urbano del Ensanche de Calahorra.

### **3. RÉGIMEN GENERAL.**

#### **3.2. Régimen General de las UU.EE.**

Las Unidades de Ejecución delimitadas tienen determinado su régimen de aprovechamiento.

Así mismo el Ayuntamiento si lo estima conveniente y mediante el procedimiento oportuno podrá redelimitar las U.E. de forma que equilibre los Aprovechamientos

adjudicando o eliminando según sea el caso, suelo afecto a un uso dotacional público y local.

El Ayuntamiento de Calahorra para la obtención de suelos afectos por el P.G.M. a dotaciones públicas procederá a su ocupación según lo establecido en la legislación vigente

### **3.3. NORMAS DE CALIDAD.**

#### **3.3.2. Normas de Calidad de la U.E.-8**

#### **U.E-8. - Berbés**

Espacio libre público de superficie 699 m2, cesión de viales y urbanización del ámbito

#### **Calidad constructiva urbana**

Las Unidades de Actuación U.E-4 y **U.E-8**, posibilitarán el uso de aparcamiento bajo el espacio libre público que no constituyan los viales, que podrá privatizarse

### **C. NORMAS DE DISEÑO**

#### **C.1. Normas de Diseño en U.C**

##### **1 Diseño Arquitectónico.**

Las alturas genéricas de la edificación (PB+5, PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

3,0 m < P.B < 4 m. (libre)

2,6 m < P.P < 3 m. (libre)

2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

Las viviendas tendrán al menos una pieza que no dé, al patio de manzana.

Vuelos:

Según la Ordenanza correspondiente.

Entrecubiertas:

Serán utilizables para trasteros.

#### **C.2. Normas de Diseño en UU.EE.**

##### **1.Diseño urbano.**

Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación y en los de Alineaciones y Rasantes se podrán completar, adecuar a nivel de detalle y concretar finalmente mediante los correspondientes E.D. de cada U.E. Asimismo se podrán modificar mediante la tramitación de un P.E. En cualquier caso son determinaciones obligatorias las anchuras de calles y las dimensiones de los espacios públicos explicitados en el punto B-1

## 2 Diseño Arquitectónico.

Las alturas genéricas de la edificación (PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- Edificación colectiva:

3,0 m < P.B < 4 m. (libre)

2,6 m < P.P < 3 m. (libre)

2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

Edificación cerrada:

Las viviendas tendrán al menos una pieza que no de al patio de manzana.

Vuelos:

Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros. Contará con ventilación.

Edificación abierta:

Los bloques y composiciones diseñados en las delimitaciones tendrán tratamientos estéticos, compositivos y constructivos unitarios por bloque. Se fijará en los correspondientes E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

Vuelos:

- Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros. Contará con ventilación

- Edificación que da a plaza:

Los bloques de edificación que conforman fachadas a "plazas tendrán un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en una tramitación de E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

Vuelos:

Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros. Contará con ventilación

## D. NORMAS DE ACTUACIÓN

### D.2. Normas de Actuación en UU.EE.

Las Delimitaciones U.E-1, U.E-2, U.E-3, U.E-4, U.E-5, U.E-6, U.E-7, **U.E-8**, U.E-9, U.E-12 y U.E-13 se ejecutarán por **Compensación**.

Las Delimitaciones U.E.-10 y U.E-11 se ejecutarán por Cooperación.

Régimen de plazos: Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.

Régimen de modificación de usos: Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

## B.- FINES Y OBJETIVOS

El fin que se pretende lograr con esta Modificación de la Unidad de Ejecución U.E.-8, es dejar la Unidad con un solo propietario y corregir de esta forma el error introducido en la delimitación de la Unidad por el PGM, que lo delimito al parecer con la intención de dejar la unidad de un solo propietario, pero con el error de considerar que el solar principal que forma la unidad, llegaba hasta el medianil de la edificación existente en el solar vecino, sin tener en cuenta que la franja de terreno existente entre la edificación y el solar principal de la Unidad, pertenecía a la edificación.-

El Objetivo de esta modificación es facilitar la reparcelación de la U.E-8 por el sistema de Compensación, que se simplifica en el caso de reparcelación voluntaria cuando el propietario de la Unidad es único.-

## C.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El restar a la unidad la superficie de esta franja de solar que se quita a la misma, considero que no influye, por su poca entidad, en el computo total de la Edificabilidad de la Unidad, más teniendo en cuenta lo que se señala en el PGM, que en los ámbitos donde se establece el aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalecerá la ordenación determinada en la normativa grafica, a la que no le afecta esta modificación.-

Superficie de la Unidad (Según datos Catastrales).....	2 860,00 m <sup>2</sup>
Franja de terreno que se resta a la UE (2.028% del total)....	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de la Unidad después de la modificación.....</b>	<b>2 802,00 m<sup>2</sup></b>

En el caso de aprobarse este estudio de detalle, regirán las ordenanzas del vigente P.G.M. de Calahorra.-

Esta modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-8, para su aprobación deberá cumplir con lo dispuesto en la vigente Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y demás legislación aprobada que pueda afectarle.-

Los pasos en cuanto a plazos, que fija la ley para la aprobación de esta modificación de la UE-8, son los mismos que para un estudio de detalle:

- 1.- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Calahorra en el plazo máximo de un mes.-
- 2.- Una vez aprobado inicialmente deberá ser sometido a información publica durante 20 días, mediante anuncio en el B.O.R. y publicado al menos en un diario de difusión local.-



3.- A la vista del resultado de la información publica, el Ayuntamiento lo aprobara definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.-

El acuerdo de Aprobación definitiva se publicara en el B.O.R.

4.- El plazo de aprobación definitiva será de dos meses, desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo, se haya concluido el tramite de información publica.-

5.- Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja.-

Calahorra, 23 de enero del 2008



El Arquitecto

Firmado: R. Monreal Navas