
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACION DEL ÁREA DOTACIONAL PÚBLICA DE HOYA VEDADA



- Junio 2009 -

PROMOTOR:

CONSEJERÍA DE HACIENDA

Secretaría Técnica. Servicio de Gestión Técnica del Patrimonio



BORJA LÓPEZ RODRÍGUEZ - ARQUITECTO

Planificación Territorial y Urbana

C/ Hermanos Moroy, 1 oficina 14 26001 LOGROÑO Tel: 941 20 25 79

INDICE:

1.- ANTECEDENTES	3
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5
2.1.- Promotor y redactor.	5
2.2.- Situación.	5
2.3.- Finalidad de la modificación puntual.	5
3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA	6
3.1.- Justificación de la modificación propuesta.....	6
3.2.- Modificación puntual del planeamiento general.	6
3.3.- Justificación del cumplimiento del artículo 104 de la LOTUR.....	7
4.- TRAMITACIÓN	8
5.- ÍNDICE DE PLANOS	9

1.- ANTECEDENTES

La Fundación Hospital de Calahorra y la Residencia de Personas Mayores “Los Manitos” conforman un área destinada a dotaciones públicas de carácter sanitario-asistencial situada al Noroeste del núcleo urbano de Calahorra, junto a la carretera N-232 y su acceso al Oeste de la población. Con dicho carácter de uso dotacional público está recogido por el Plan General Municipal de Calahorra (aprobado definitivamente el 10 de Noviembre de 2006) dentro del suelo urbano consolidado.



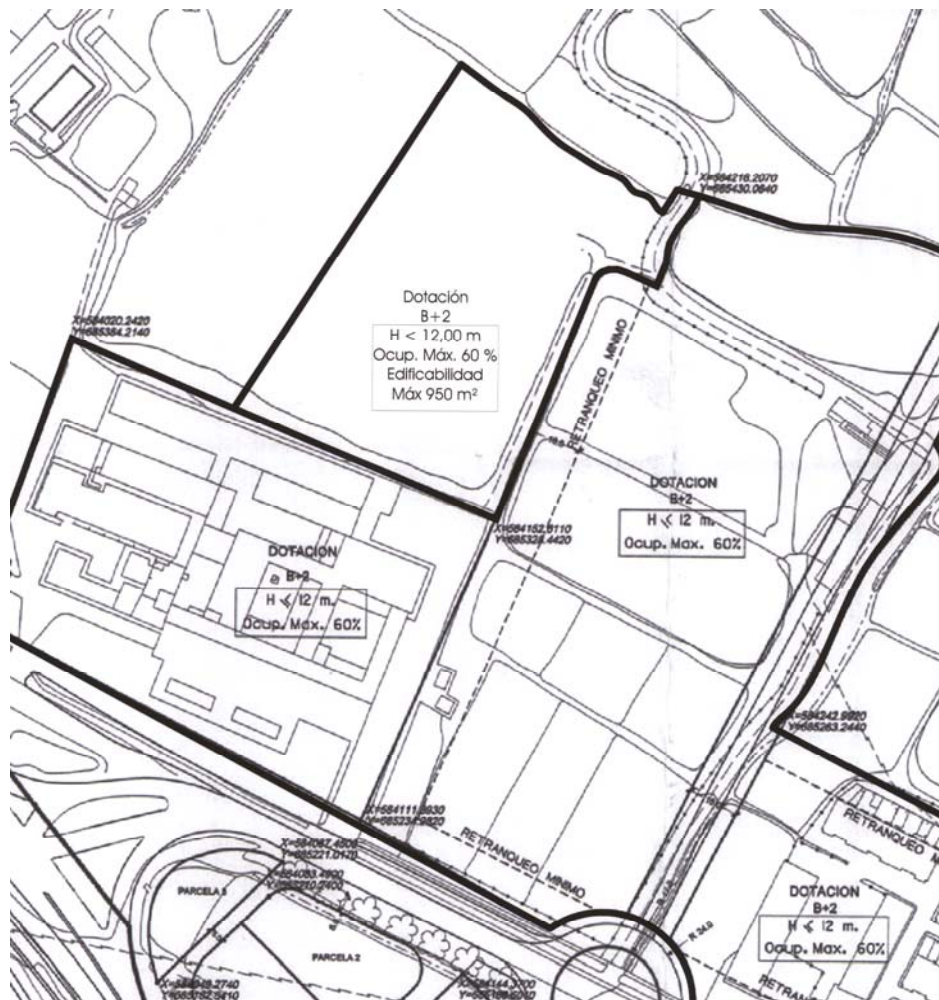
Calificación Propuesta por el Plan General Municipal de Calahorra para los terrenos de la Fundación Hospital de Calahorra y la Residencia de Personas Mayores (Detalle del plano “O-1.1 Usos Pormenorizados” del P.G.M.)

Posteriormente, con fecha de 18 de Septiembre de 2008, se aprobó definitivamente una modificación puntual del Plan General Municipal cuyo objeto fue ampliar el suelo urbano en esta zona para permitir la construcción de un aparcamiento en superficie anejo a la Fundación Hospital de Calahorra, un Pabellón para el Servicio de Urgencias, así como adecuar la Central de Instalaciones del Hospital ya existente. La superficie de suelo urbano con calificación de dota-

cional público ampliada fue de 8.132 m² y las condiciones de ordenación fijadas son semejantes a las del entorno, esto es:

- Altura máxima 12 metros
- Ocupación máxima 60% de la parcela
- Número máximo de plantas B+2.

Además de estas condiciones, similares a las señaladas en las parcelas colindantes del Hospital y la Residencia de Personas Mayores, la modificación puntual fijó una edificabilidad máxima de 950 m², debido a que ésta era suficiente para la Central de Instalaciones existente y el Pabellón de Urgencias previsto.



Ordenación propuesta por la modificación puntual del P.G.M. de Calahorra para la ampliación del suelo urbano con uso dotacional público.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1.- Promotor y redactor.

La presente modificación puntual se redacta por el Arquitecto D. Borja López Rodríguez, colegiado nº 877 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, por encargo del Servicio de Gestión Técnica del Patrimonio, dependiente de la Secretaría Técnica de la Consejería de Hacienda del Gobierno de La Rioja.

Los terrenos afectados por la modificación puntual son propiedad del Gobierno de La Rioja.

2.2.- Situación.

Los terrenos afectados por la presente modificación puntual se ubican al Oeste de la parcela ocupada por la Fundación Hospital de Calahorra y al Norte de la Residencia de Personas Mayores "Los Manitos". Estas instalaciones dotacionales públicas conforman un área de suelo urbano situado al Noroeste del núcleo urbano de Calahorra, junto al acceso desde la Carretera nacional 232 en ese punto. El plano anexo nº 1 muestra la ubicación de los terrenos con respecto a la población de Calahorra.

La superficie afectada se corresponde exactamente con la ampliación del suelo urbano realizada mediante la modificación puntual aprobada en septiembre de 2008. Por tanto, tiene una superficie total de 8.132 m² y es parte de la parcela 10 del polígono 38, en el paraje de Hoya Vedada (la referencia catastral según la nueva nomenclatura es 26036A038000100000AG).

2.3.- Finalidad de la modificación puntual.

La modificación puntual tiene por objeto eliminar el límite de edificabilidad de 950 m² señalado por la modificación puntual que amplió el suelo urbano, dando a los terrenos las mismas condiciones de edificación que tienen las parcelas colindantes ocupadas por el Hospital y la Residencia. De esta forma, la edificabilidad queda limitada por parámetros volumétricos y de ocupación, de igual forma que las parcelas del entorno que tienen la misma calificación:

- Altura máxima 12 metros
- Ocupación máxima 60% de la parcela
- Número máximo de plantas B+2.

En los planos adjuntos se muestra la ordenación actual (Plano nº 2), fruto de la modificación puntual aprobada definitivamente en septiembre de 2008, y la ordenación propuesta por la presente modificación puntual (Plano nº 3). No es necesario modificar otros planos del Plan General Municipal de Calahorra, puesto que no se producen cambios en ellos.

3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- Justificación de la modificación propuesta.

El cambio propuesto en las condiciones de edificación se justifica por dos motivos:

En primer lugar, las crecientes necesidades de los ciudadanos en cuanto a la dotación de servicios sanitarios y asistenciales obliga a un proceso constante de mejora y ampliación de las instalaciones existentes. Así ocurre en los casos del Hospital y de la Residencia de Personas Mayores, que necesitan a corto y medio plazo ampliar sus instalaciones para ofrecer nuevos servicios y satisfacer el aumento de la demanda en Calahorra y su comarca. Por ello, la previsión de 950 m² edificables en la zona ampliada por la modificación puntual del año 2008 resulta insuficiente para las necesidades futuras de crecimiento de las instalaciones dotacionales, lo que motiva la eliminación del límite de edificabilidad, sustituyéndolo por las condiciones volumétricas y de ocupación que afectan al resto de parcelas que conforman el conjunto sanitario-asistencial.

En segundo lugar, el límite de edificabilidad fijado por la modificación puntual de 2008 resulta injustificadamente bajo si lo comparamos con las parcelas del entorno. De hecho, supone un índice medio de 0,11 m²t/m²s, mientras que las parcelas colindantes –del mismo uso dotacional y carácter público– tienen un índice de edificabilidad de 1,8 m²t/m²s, según se deriva de las condiciones volumétricas señaladas por el Plan General Municipal. Por este motivo, la presente modificación puntual propone las mismas condiciones de edificabilidad que existen en el entorno, puesto que se destinará para las mismas funciones: dotaciones públicas.

3.2.- Modificación puntual del planeamiento general.

El cambio propuesto tiene el carácter de modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un mo-

delo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, según lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR).

3.3.- Justificación del cumplimiento del artículo 104 de la LOTUR.

Las modificaciones del planeamiento general se regulan según lo dispuesto en el artículo 104 de la LOTUR, por lo que se justifica a continuación cada uno de las determinaciones de dicho artículo que pueden afectar a la presente modificación puntual:

La presente modificación puntual no incrementa la densidad de población, puesto que se mantiene el uso dotacional público asignado a los terrenos afectados y no se destina a uso residencial. Por tanto, no es necesario prever mayores espacios libres de dominio y uso público conforme a lo indicado en el apartado 2 del artículo 104.

La presente modificación puntual no tiene por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, por lo que no es necesario justificar el cumplimiento del apartado 3 del artículo 104. Además, dicho apartado remite a la obligación de prever los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, que en el caso de Calahorra, por tener menos de 25.000 habitantes, suponen el 15% de la superficie total ordenada con destino a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas. En este caso, al estar la parcela calificada como dotacional público, la previsión alcanzó el 100% de los terrenos, cuando se incluyó en suelo urbano mediante la modificación puntual aprobada en septiembre de 2008.

La presente modificación puntual no afecta a zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público, por lo que no es de aplicación el apartado 4 del artículo 104.

Tampoco se modifican los porcentajes de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que no es de aplicación el apartado 5 del artículo 104.

La modificación puntual propuesta no delimita sectores en suelo urbanizable no delimitado o en suelo no urbanizable, por lo que no es de aplicación el apartado 6 del artículo 104.

4.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente Modificación Puntual, conforme a lo establecido en el Art. 87 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (por remisión del Art. 105.1 del mismo texto legal), será la siguiente:

- Aprobación Inicial, por parte del Ayuntamiento de Calahorra.

Exposición pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, y publicado, al menos, en un diario de difusión local.

- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento la aprobará provisionalmente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.

- Aprobado provisionalmente, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo, para su aprobación definitiva por el órgano competente.

Logroño, 12 de Junio de 2009



Borja López Rodríguez

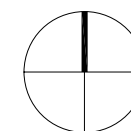
Nº colegiación C.O.A.R. 877

5.- ÍNDICE DE PLANOS

1. **SITUACIÓN.** Escala 1:10.000

2. **ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.
ESTADO ACTUAL.** Escala 1:1.500

3. **ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.
MODIFICACIÓN PROPUESTA.** Escala 1:1.500



escala 1:10.000

junio 2009

SITUACIÓN

1

Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra en las condiciones de edificación del área dotacional de Hoya Vedada.

Promotor:



CONSEJERÍA DE HACIENDA
Servicio de Gestión Técnica
del Patrimonio

Redactor:

Borja López Rodríguez
ARQUITECTO

