

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN LA U.E.-10 CALLE PALACIO

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

DOCUMENTACIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN LA U.E.-10 CALLE PALACIO

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

INDICE

MEMORIA

- 0.- ANTECEDENTES
- 1.- PROMOTOR
- 2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETO
- 3.- MARCO LEGAL.
- 4.- ORDENACIÓN VIGENTE
- 5.- ORDENACIÓN MODIFICADA
- 6.- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA U.E.-10 CALLE PALACIO
- 7.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA U.E.-10 CALLE PALACIO
- 8.- DOCUMENTACIÓN A SOLICITUD DEL CONSEJO SUPERIOR DEL PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO
- 9.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 104 LEY 5/2006 "LOTUR"
- 10.- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 11.- CONCLUSIÓN

ANEXOS:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES "CASCO HISTÓRICO". VIGENTE
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES "CASCO HISTÓRICO". MODIFICADO

PLANOS

- 1V. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.– VIGENTE
- 2V. ORDENACIÓN. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS EDIFICACIÓN. VIGENTE
- 1M. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.– MODIFICADO
- 2M. ORDENACIÓN. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS EDIFICACIÓN. MODIFICADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA U.E.-10 CALLE PALACIO

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra de fecha 30 de marzo de 2.009 aprobó inicialmente la presente modificación puntual. Durante el periodo de información pública no se ha presentado ninguna alegación.

En el trámite de aprobación definitiva, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, suspendió su tramitación requiriendo la subsanación de deficiencias.

El presente documento, denominado **DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA**, es el presentado para su aprobación definitiva, completado con los requerimientos de la C.O.T.U.R.

A requerimiento de la Dirección General de Política Territorial:

- Se modifica la zona verde y sistema viario en el frente de la edificación, permitiendo el acceso rodado desde la malla urbana a la parcela (se disponen pasos de vehículos en los extremos del edificio y un paso peatonal en el frente). En consecuencia, se suprime la determinación de permitir el paso ocasional de vehículos en la zona verde pública.
- Se define el punto desde el que se tomará la medición de alturas.
- Se revisa y ajusta a la modificación, la ficha de las Normas Urbanísticas Particulares del "Casco Antiguo".
- Se incorpora a la ficha de la Unidad de ejecución U.E.-Calle Palacio, el aprovechamiento medio y la evaluación económica.
- Se corrige la confusión existente en el grafismo de los planos modificados.

A requerimiento del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico:

- Se aportan fotografías de la parcela y entorno.
- Se aporta sección transversal del terreno con definición de la altura reguladora máxima.
- Se define el punto desde el que se tomará la medición de alturas.

1.- PROMOTOR

El promotor del presente expediente es el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta de Quintiliano y NIF:P-2603600-D.

2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETO

El PGM dispone en la U.E.-10 Calle Palacio del "Casco Histórico" la construcción de 8 viviendas unifamiliares con zona verde privada y una cesión de zona verde pública.

El Ayuntamiento de Calahorra es propietario de varias de las parcelas de la U.E.-10 Calle Palacio, habiendo pretendido la enajenación de dichos terrenos y habiendo quedado sin ofertas en su procedimiento.

Analizada la dificultad que se encuentra para el desarrollo de dicha unidad, se entiende que la causa es la falta de demanda del tipo de vivienda prevista y, por tanto el nulo interés de de los promotores en su construcción.

El objeto de la presente modificación es alterar la ordenación prevista en la U.E.-10 Calle Palacio, cambiando el uso pormenorizado vivienda unifamiliar a vivienda colectiva.

Analizada la posible edificación del bloque residencial se observa que el fondo edificable es excesivo, obligando a patios interior y largos pasillos en las viviendas, lo que conlleva a una mala calidad de vida de los usuarios. Con el fin de corregir la propuesta de edificación del PGM y estudiando la ordenación y características del entorno (es de destacar el gran desnivel del terreno y las edificaciones existentes hacia el norte y la existencia de muros retranqueados y zonas libres existentes en calle del palacio) se propone una nueva ordenación de la unidad U.E.-10.

3.- MARCO LEGAL.

El marco legal en el que se desarrolla la presente modificación es:

Estatal:

R.D.L. 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo 8/2007

Autonómica:

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

Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja

Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja

Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra

4.- ORDENACIÓN VIGENTE

La ordenación vigente en la U.E.-10 Calle Palacio del “Casco Histórico” es:

- Determinaciones urbanísticas:

Identificación	U.E.-10
Uso	Residencial
Uso pormenorizado	Vivienda unifamiliar
Aprovech. Intensidad	Según normativa

- Datos urbanísticos:

Nombre	Calle Palacio
Superficie total	2.109 m ²
Viviendas tipo	8
Superficie construida	Según normativa
Nº alturas edificación	P.B + 2

- Desglose de superficies según los usos pormenorizados:

Vivienda unifamiliar	1.044 m ²
Zona verde privada	631 m ²
Zona verde pública	257 m ²
Sistema viario	177 m ²
Total U.E.-10	<u>2.109 m²</u>

- Superficie edificable:

Planta baja + 2 alturas ---1.044m² x 3 = 3.132 m².

5.- ORDENACIÓN MODIFICADA

La ordenación modificada en la U.E.-10 Calle Palacio del "Casco Histórico" es:

- Determinaciones urbanísticas:

Identificación	U.E.-10
Uso	Residencial. Reserva del 30% para vivienda de protección pública
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva
Aprovech. Intensidad	Según normativa

- Datos urbanísticos:

Nombre	Calle Palacio
Superficie total	2.109 m ²
Viviendas tipo	18
Superficie construida	Según normativa
Nº alturas edificación	P.B + 2 y P.B + 3 (la medición de alturas se tomará desde la rasante de la acera en la calle Palacio.)

- Desglose de superficies según los usos pormenorizados:

Vivienda colectiva	782 m ²
Zona verde privada	631 m ²
Zona verde pública	432 m ²
Sistema viario	264 m ²
Total U.E.-10	<u>2.109 m²</u>

- Superficie edificable:

Planta baja + 2 alturas ---	$193\text{m}^2 \times 3 = 579 \text{ m}^2.$
Planta baja + 3 alturas ---	$589\text{m}^2 \times 4 = 2.356 \text{ m}^2.$
Total	<u>2.935 m²</u>

6.- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA U.E.-10 CALLE PALACIO

El P.G.M. de Calahorra en los suelos urbanos determina el concepto de aprovechamiento-intensidad, expresado en m² construidos por m² de suelo (*ver apartado 6.4 Definiciones y cálculos de los aprovechamientos, de la Memoria del P.G.M.*), no determinando coeficientes de homogeneización para el suelo urbano.

En la modificación puntual se señala unas superficies edificables con diferentes alturas (B+2 y B+3) y uso (comercial y vivienda), con un total de 2.935 m². La total superficie de la unidad es de 2.109 m². Por tanto el aprovechamiento-intensidad es de 1,3917m²/m².

Adoptando como coeficiente de homogeneización de todos los usos posibles 1, este dato es el Aprovechamiento Medio. (Este criterio ha sido utilizado en el expediente de Modificación puntual en la parcela de la actual Plaza de Toros).

7.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA U.E.-10 CALLE PALACIO

Para la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización hay que tener en cuenta:

El alto grado de desarrollo de la urbanización en la zona.

Las zonas del interior de la unidad de ejecución destinadas tanto a viario como a zona verde y que hay que urbanizar, consisten en una ampliación de los espacios actuales.

El cálculo de evaluación económica por capítulos es:

CAPÍTULOS		€
Demoliciones		7.120
Saneamiento		5.210
Abastecimiento		3.075
Infraestructura eléctrica		35.000
Telecomunicaciones		4.150
Gas Natural		1.100
Alumbrado público		12.000
Pavimentación		6.940
Jardinería y riego		2.800
Mobiliario y señalización		350
SUMA P.E.M.		77.745
G.G. Y B.I.	19%	14.772
CONTRATA		92.517
Honorarios profesionales y varios	10%	9.252
TOTAL		101.768

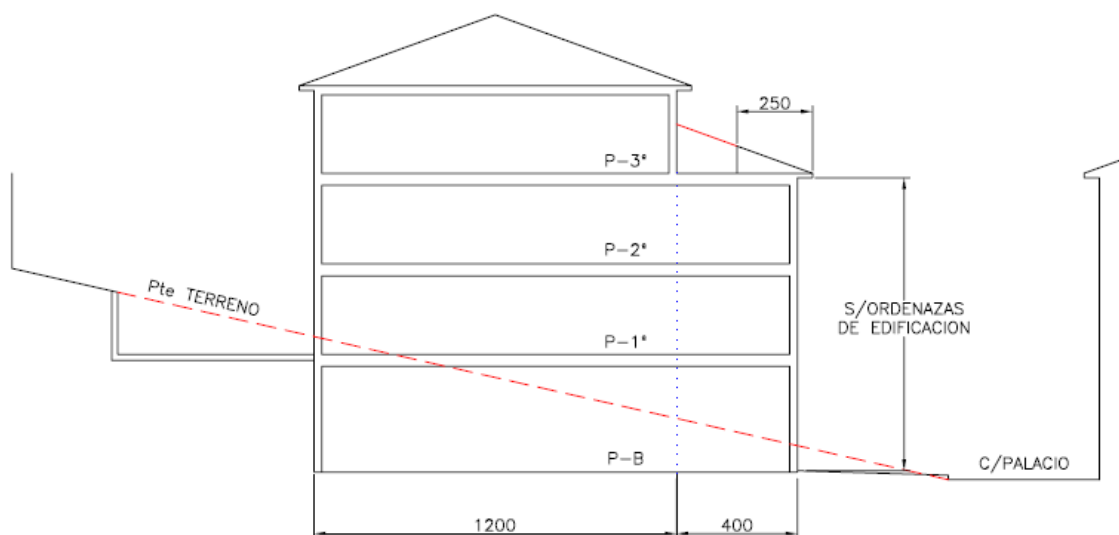
8.- DOCUMENTACIÓN A SOLICITUD DEL CONSEJO SUPERIOR DEL PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO

Fotografías de la parcela y su entorno





Sección transversal y definición de altura reguladora
Punto desde el que se tomará la medición de alturas



Se ha representado la sección transversal del terreno y de la edificación propuesta. La medición de alturas se tomará desde la rasante de la acera en la calle Palacio y su altura reguladora máxima es la que se deriva de la aplicación de las Ordenanzas de edificación y la Normativa urbanística particular.

9.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 104 LEY 5/2006 “LOTUR”

La presente Modificación Puntual se ha formulado de acuerdo a lo establecido en el art.104 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, cumpliendo todos sus requisitos.

En relación al mismo, la presente Modificación Puntual se caracteriza por:

- No se aumenta la densidad de población.

No se aumenta el aprovechamiento ni la superficie edificable. La superficie edificable vigente es 3.132m² y la modificada 2.935m²

Únicamente se modifica la previsión de viviendas, pasando de 8 viviendas unifamiliares de gran tamaño, a 18 vivienda colectiva; Hay que destacar que el nº de viviendas en el P.G.M. es exclusivamente dato no determinación.

No obstante con la presente modificación se incrementa la superficie destinada a espacios libres públicos: En la ordenación vigente hay 257m² de zona verde pública y con la ordenación modificada se aumenta hasta 432m². Si se considerará un incremento de 10 viviendas, a 3,5 habitantes por vivienda, supondría un aumento de población de 35 habitantes, lo que requeriría una mayor previsión de espacios libres de 175m², cantidad que coincide con el aumento previsto.

- No se clasifica nuevo suelo urbano.

- No se afectan las zonas verdes y espacios libres de dominio público existentes y, además se aumenta la superficie de las primeras.

- No se reduce, sino que se aumenta, el porcentaje previsto de viviendas de protección oficial.

En la ordenación vigente no existe reserva de viviendas de Protección pública y con la modificación se señala el 30%.

- No tiene por objeto la delimitación de sectores.

- No afecta al nivel de planeamiento general.

10- EVALUACIÓN AMBIENTAL

En relación a la disposición adicional quinta de la Ley 5/2006 LOTUR, el contenido de la presente Modificación no se encuentra en ninguno de los cuatro supuestos del pto. 4, pudiendo afirmarse que no produce efectos significativos sobre el medio ambiente.

Consecuentemente, la presente Modificación no se sujeta a evaluación ambiental estratégica.

11.- CONCLUSIÓN

Este documento es la Memoria de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra, fase tramitación APROBACIÓN DEFINITIVA, en la Unidad de Ejecución U.E.-10 Calle Palacio, donde se incluyen las descripciones y justificaciones del expediente

Calahorra, diciembre de 2.009
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Álías Madorrán



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES "CASCO HISTÓRICO".

VIGENTE

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL "CASCO HISTÓRICO"

SUPERFICIE

429.289

M2

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I.1. USOS GLOBALES "- Residencial 419.851 M2 "- Areas libres 9.438 M2			I.2. CLASIFICACION DEL SUELO "- Suelo Urbano Consolidado 381.050 M2 "- Suelo Urbano No Consolidado 48.534 M2			
TOTAL 429.289 M2			TOTAL 429.584 M2			
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO						
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"
UE-1	Tilos - Estación	2.489	RESIDENCIAL	32	4.520 M2	2,3979 m2/m2
UE-2	Tilos - Chavarría	1.195	RESIDENCIAL	16	2.276 M2	3,5342 m2/m2
UE-3 (*)	Arcca	16.434	RESIDENCIAL	202	38.377 M2	2,4735 m2/m2
UE-4	José M ^a Adán	9.861	RESIDENCIAL	124	17.130 M2	1,9435 m2/m2
UE-5	Santiago El Viejo	2.228	RESIDENCIAL		3.951 M2	según normativa
UE-6	Mediavilla	1.165	RESIDENCIAL	10	1.961 M2	1,5995 m2/m2
UE-7	Cavas 5	968	RESIDENCIAL	18	2.568 M2	2,8127 m2/m2
UE-8	Mencablilla	748	RESIDENCIAL	6	1.355 M2	según normativa
UE-9	Curruca - Zoquero	2.350	RESIDENCIAL	3	0	según normativa
UE-10	Calle Palacio	2.109	RESIDENCIAL	8		según normativa
UE-11	Murallas	3.155	RESIDENCIAL	16	0	según normativa
UE-12	Medranas	1.902	RESIDENCIAL	20	5.706 M2	según normativa
UE-13	Beltrán	684	RESIDENCIAL		2.873 M2	según normativa
AA-1	Cloacas Romanas	978	PLAZA			
AA-2	San Sebastián	1.187	PLAZA	0	0	
AA-3	Estrella - Navas	1.096	PLAZA - DOTACIONAL			
AA-4	García Antoñanzas 4	347	VIARIO			
AA-5	Palacio de Cascajares	89	VIARIO			
AA-6	Morcillón 39	59	VIARIO			
AA-7	Arco Romano - Bellavista	202	PLAZA			
UC-1	Primer Ensanche (S.XX)	80.155	RESIDENCIAL			
UC-2	Casco Antiguo	183.230	RESIDENCIAL			
UC-3	Zonas Histórica	116.658	RESIDENCIAL			
TOTAL		429.289		455	80.717 M2	

NOTA: Las determinaciones urbanísticas del presente cuadro son las columnas "Identificación", "Usos" y "Aprovech. Intensidad". El resto de columnas son exclusivamente DATOS

AA. Actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado

Quando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" .. "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.

En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.

(*) Unidad prácticamente acabada.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Casco Histórico

IDENTIFICACIÓN

U.E.-10

NOMBRE

Calle Palacio

CLASIFICACIÓN

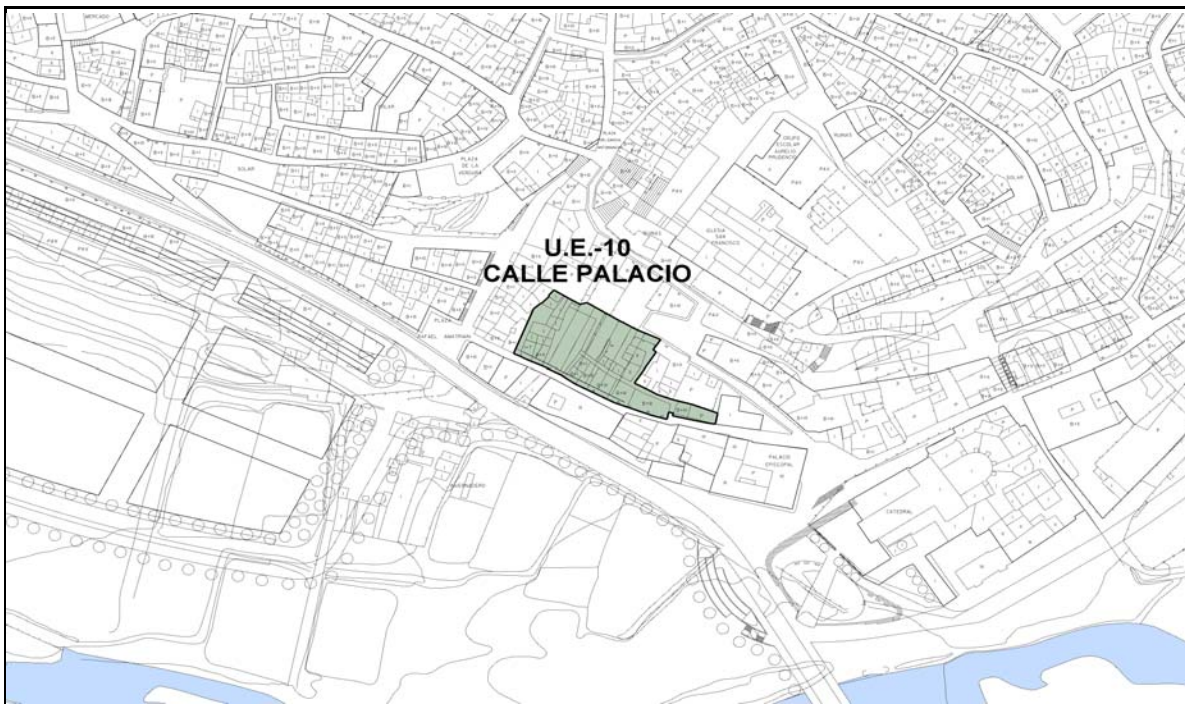
suelo urbano no consolidado

Superficie

2.109 m²

Uso característico

Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo

8

Aprovechamiento "Intensidad"

según normativa

Se trata de regularizar la calle del Palacio y urbanización de los espacios públicos.

Sistema de Actuación: Cooperación.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES "CASCO HISTÓRICO".

MODIFICADO

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL "CASCO HISTÓRICO"

SUPERFICIE

429.289

M2

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I.1. USOS GLOBALES			I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial	419.676	M2	"- Suelo Urbano Consolidado			381.050 M2
"- Areas libres	9.613	M2	"- Suelo Urbano No Consolidado			48.534 M2
TOTAL						429.584 M2
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO						
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"
UE-1	Tilos - Estación	2.489	RESIDENCIAL	32	4.520 M2	2,3979 m2/m2
UE-2	Tilos - Chavarría	1.195	RESIDENCIAL	16	2.276 M2	3,5342 m2/m2
UE-3 (*)	Arcca	16.434	RESIDENCIAL	202	38.377 M2	2,4735 m2/m2
UE-4	José Mº Adán	9.861	RESIDENCIAL	124	17.130 M2	1,9435 m2/m2
UE-5	Santiago El Viejo	2.228	RESIDENCIAL		3.951 M2	según normativa
UE-6	Mediavilla	1.165	RESIDENCIAL	10	1.961 M2	1,5995 m2/m2
UE-7	Cavas 5	968	RESIDENCIAL	18	2.568 M2	2,8127 m2/m2
UE-8	Mencablilla	748	RESIDENCIAL	6	1.355 M2	según normativa
UE-9	Curruca - Zoquero	2.350	RESIDENCIAL	3	0	según normativa
UE-10	Calle Palacio	2.109	RESIDENCIAL	18	2.935 M2	1,3917m2/m2
UE-11	Murallas	3.155	RESIDENCIAL	16	0	según normativa
UE-12	Medranas	1.902	RESIDENCIAL	20	5.706 M2	según normativa
UE-13	Beltrán	684	RESIDENCIAL		2.873 M2	según normativa
AA-1	Cloacas Romanas	978	PLAZA			
AA-2	San Sebastián	1.187	PLAZA	0	0	
AA-3	Estrella - Navas	1.096	PLAZA - DOTACIONAL			
AA-4	García Antoñanzas 4	347	VIARIO			
AA-5	Palacio de Cascajares	89	VIARIO			
AA-6	Morcillón 39	59	VIARIO			
AA-7	Arco Romano - Bellavista	202	PLAZA			
UC-1	Primer Ensanche (S.XX)	80.155	RESIDENCIAL			
UC-2	Casco Antiguo	183.230	RESIDENCIAL			
UC-3	Zonas Histórica	116.658	RESIDENCIAL			
TOTAL		429.289		465	83.652 M2	

NOTA: Las determinaciones urbanísticas del presente cuadro son las columnas "Identificación", "Usos" y "Aprovech. Intensidad". El resto de columnas son exclusivamente DATOS

AA. Actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado

Quando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" .. "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.

En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.

(*) Unidad prácticamente acabada.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

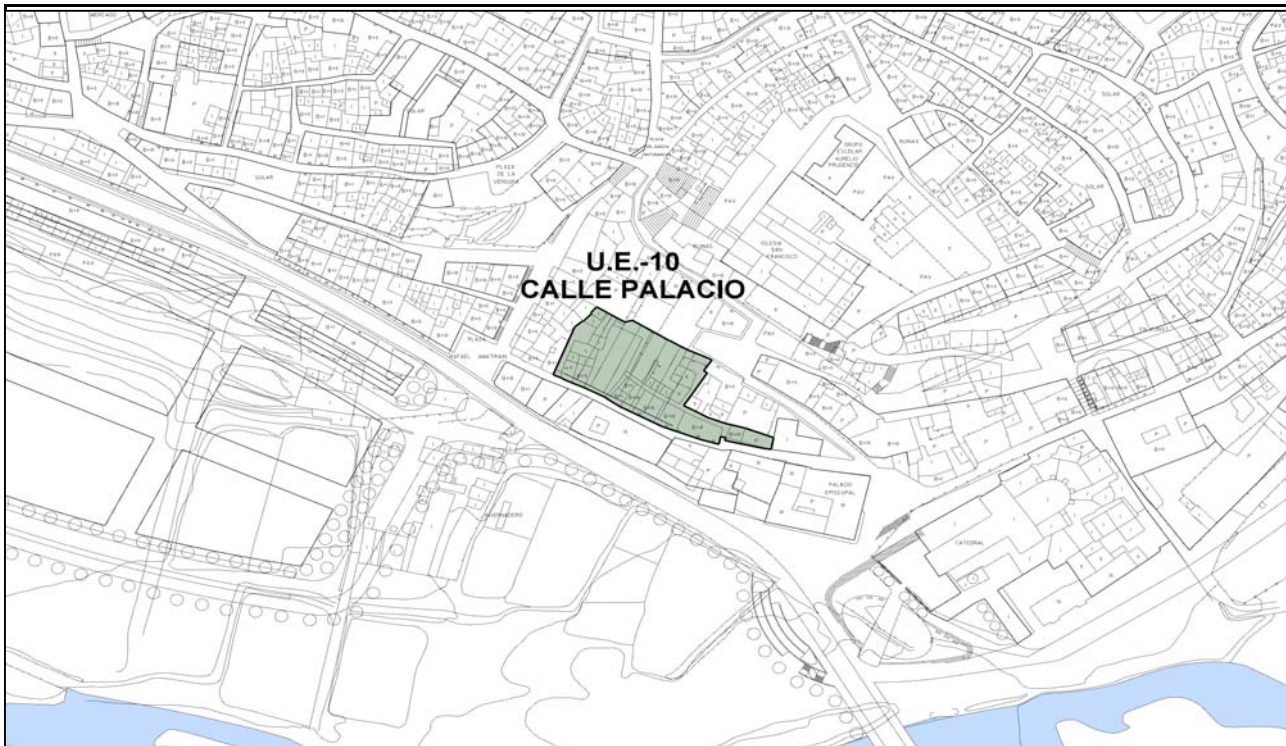
CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

IDENTIFICACIÓN	U.E.-10
-----------------------	----------------

NOMBRE	Calle Palacio
---------------	----------------------

CLASIFICACIÓN	suelo urbano no consolidado
----------------------	------------------------------------

Superficie	2.109 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Uso Pormenorizado	Vivienda Colectiva	Reserva 30% a Protección pública
Viviendas Tipo	18	
Superficie construida	2.935 m ²	
Aprovechamiento "Intensidad"	1,3917 m ² /m ²	
Se trata de regularizar la calle del Palacio y urbanización de los espacios públicos.		
En la planta retranqueada se dispondrá un faldón de cubierta de teja de 2,50m.		
La medición de alturas se tomará desde la rasante de la acera de la calle Palacio		
Sistema de Actuación: Cooperación.		
Coste de implantación de servicios y obras de urbanización	101.768 €	

PLANOS



- A** VIVIENDA COLECTIVA
- B** VIVIENDA UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION
- C** SERVICIOS TERCIARIOS
- D** USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES (PU=PUBLICOS)
- E** USOS COMERCIALES
- F** INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION
- G** USOS ESPECIALES
- H** TALLERES
- I** GARAJE - ALMACEN
- ZONA VERDE PRIVADA
- ZONA VERDE PUBLICA
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.)
- RIO CIDACOS
- SECTORES CON P.P. APROBADO

A ZONAS DE POSIBLES APARCAMIENTOS EN SUBSUELO

