

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN LA PARCELA DE LA ACTUAL PLAZA DE TOROS

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

APROBACIÓN INICIAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO CALAHORRA (La Rioja) REGISTRO GENERAL	
- 9 JUL. 2008	
ENTRADA N.º 9.355	SALIDA N.º

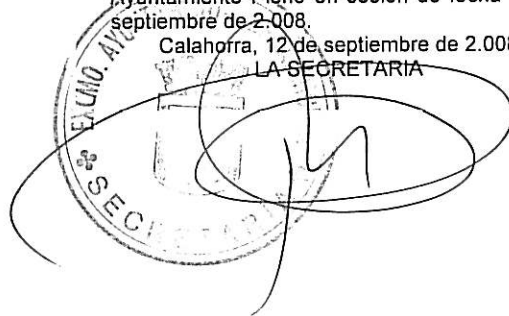
DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Proyecto de Modificación Puntual del P.G.M. en la parcela de la actual Plaza de Toros, aprobado inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Julio de 2.008.

Calahorra, 12 de septiembre de 2.008
LA SECRETARIA



DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Proyecto de Modificación Puntual del P.G.M. en la parcela de la actual Plaza de Toros, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11 de septiembre de 2.008.

Calahorra, 12 de septiembre de 2.008
LA SECRETARIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su reunión de fecha

06 FEB. 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Fdo.: David González de la Viña.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN LA PARCELA DE LA ACTUAL PLAZA DE TOROS

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

INDICE

MEMORIA

- 1.- PROMOTOR
- 2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETO
- 3.- MARCO LEGAL.
- 4.- ORDENACIÓN VIGENTE
- 5.- ORDENACIÓN MODIFICADA
- 6.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 104 LEY 5/2006 "LOTUR"
- 7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 8.- CONCLUSIÓN

ANEXOS

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS.
VIGENTE

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS.
MODIFICADO

PLANOS

- 1V. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.- VIGENTE
- 2V. ORDENACIÓN. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS
EDIFICACIÓN. VIGENTE
- 3V. GESTIÓN. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO.
ENSANCHE INTENSIVO. VIGENTE
- 1M. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.- MODIFICADO
- 2M. ORDENACIÓN. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS
EDIFICACIÓN. MODIFICADO
- 3M. GESTIÓN. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO.
ENSANCHE INTENSIVO. MODIFICADO

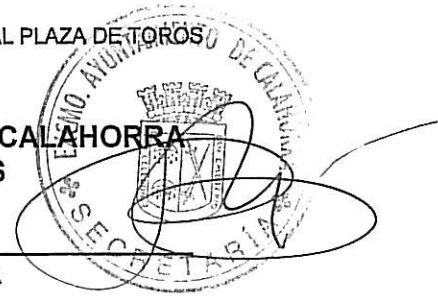
CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

MEMORIA
DE LA
COMISION
DE INVESTIGACIONES
CIENTIFICAS

DE LA
COMISION
DE INVESTIGACIONES
CIENTIFICAS

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN LA PARCELA DE LA ACTUAL PLAZA DE TOROS****PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA****MEMORIA****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

Debido a las características de la actual plaza de toros, la ciudad de Calahorra necesita la construcción de una nueva.

Tanto por el tamaño como por las necesidades de una nueva plaza de toros, es inviable su nueva construcción en la actual ubicación.

Para ello, de forma conjunta con la presente modificación se ha formulado Modificación del PGM en el Sector 4 "Variante Norte" con el señalamiento de un Sistema General Dotacional para la construcción de la nueva plaza de toros.

El objeto de la presente Modificación del PGM de Calahorra es alterar la ordenación prevista en la parcela de la plaza de Toros que, al desaparecer la Plaza de Toros, deja de tener sentido en su uso dotacional, destinando la misma a uso residencial y a espacio libre público, completando la trama urbana.

3.- MARCO LEGAL.

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

Estatal:

Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

05 FEB. 2009



4.- ORDENACIÓN VIGENTE

En la ordenación del P.G.M. la zona ocupada por la actual plaza de toros, con los corrales y los accesos está incluida en Suelo Urbano Consolidado, Ensanche Intensivo, y señalada una parcela con uso Dotacional. La misma es de forma cuadrangular y abarca una superficie de 6.488m². La altura de edificación permitida es P.B. + 2.

5.- ORDENACIÓN MODIFICADA

La presente modificación actúa en la totalidad del espacio destinado a uso dotacional, con la siguiente ordenación:

Se definen tres volúmenes edificables, con uso residencial, en continuidad de los existentes desde la calle Antonio Machado, señalando alturas edificables de P.B.+ 3 junto y frente a las actuales edificaciones con esa altura, y de P.B.+4 en el resto.

Se destinarán a viviendas con protección pública un mínimo del 30% de las nuevas viviendas.

Se crea un espacio libre público, destinado a zona verde, de 1.928m², delimitado en tres lados por las nuevas edificaciones y abierto en su lado norte hacia la calle Bebricio.

Se da continuidad a las dos actuales calles en fondo de saco.

Se amplía el ancho de la calle Travesía de Antonio Machado.

El suelo ordenado, al necesitar un proceso de urbanización y renovación pasa a ser en Suelo Urbano no consolidado, continuando en Ensanche Intensivo.

Se señala una Unidad de Ejecución U.E.-14 Plaza de Toros, abarcando la totalidad del ámbito de actuación.

En relación a los espacios libre público y viales del interior de la U.E.14 Plaza de Toros, existen las siguientes determinaciones:

- Se permite el uso de aparcamiento en subsuelo, señalando la rampa de acceso en la zona de vial.
- Permanecerá en propiedad pública la parcela en superficie, pudiendo ser privada en el subsuelo.
- Se urbanizará de conformidad con la ordenación.

Con la ordenación prevista se completa la trama urbana adaptándose a las edificaciones residenciales existentes, eliminando de una forma acorde donde la existencia de la plaza de toros dejaba

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

05 FEB. 2009

Los datos más significativos de la ordenación modificada son:

SUPERFICIES GENERALES U.E. 14 PLAZA DE TOROS		
EDIFICABLE	BLOQUE	
	1	597
	2	604
	3	1.550
	SUMA	2.751
LIBRE PÚBLICO	ZONA VERDE	1.928
	VIALES	1.809
	SUMA	3.737
	TOTAL	6.488

DETERMINACIONES DETALLADAS APROVECHAMIENTO						
IDENTIFICACIÓN BLOQUE	PLANTAS Nº	PLANTA SUP. m2	CONSTRUIDA SUP. m2	USO PRINCIPAL	SUMA SUP. m2	VIVIENDAS Nº TIPO Orientativo
1	B	597	597	COMERCIAL	2.897	19
	3	88	264	VIVIENDA		
	4	509	2.036	VIVIENDA		
2	B	604	604	COMERCIAL	2.821	18
	3	199	597	VIVIENDA		
	4	405	1.620	VIVIENDA		
3	B	1.550	1.550	COMERCIAL	7.370	49
	3	380	1.140	VIVIENDA		
	4	1.170	4.680	VIVIENDA		
TOTAL					13.088	86

6.- 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:

- Se aumenta la densidad de población con un incremento de espacio libre de dominio y uso público superior a 5m² por habitante.

El aumento de superficie edificable destinada a vivienda es de 10.337m², que con una superficie de 120m² por vivienda de tipo, equivale a 86 viviendas, las cuales con una ocupación media de 3,5 personas por vivienda significa un aumento de población de 301 personas.

Como la superficie destinada a zona verde pública es de 1.928m², el aumento de espacios libres públicos de la presente modificación es de 6,4m² por habitante.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

- No se clasifica nuevo suelo urbano.
- No se afectan las actuales zonas verdes ni espacios libres de dominio público.
- No se reduce el porcentaje previsto de viviendas de protección oficial.



En el pto. 6.2 Viviendas de Protección Oficial de la Memoria del PGM, se justifica el cumplimiento de la previsión de viviendas de Protección pública según la LOTUR en vigor, señalando la exención en el suelo urbano y fija entre el 14% el 15% en los suelos urbanizables delimitado o no respectivamente.

La actual modificación fija que como mínimo el 30% de las nuevas viviendas serán de Protección pública. Con ello no se reduce el porcentaje previsto en el PGM para reserva de viviendas con Protección pública .

- No tiene por objeto la delimitación de sectores.
- Afecta al nivel de planeamiento general.

7.- 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.

8.- CONCLUSIÓN

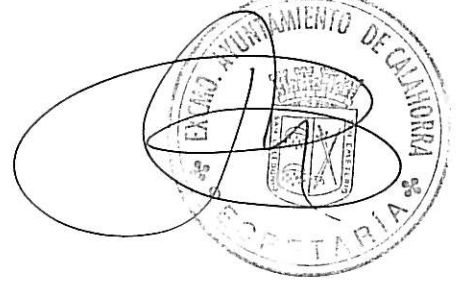
Este documento es la Memoria de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra, fase tramitación APROBACIÓN INICIAL, en la PARCELA DE LA PLAZA DE TOROS donde se incluyen las descripciones y justificaciones del expediente

Calahorra, junio de 2.008
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Allas Madorrán

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobada definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS.

VIGENTE

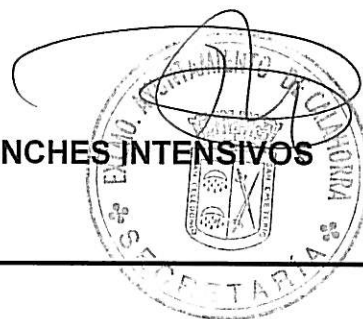
CONSELERIA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS

SUPERFICIE

887.437 M2



I. DETERMINACIONES GENERALES							
I.1. USOS GLOBALES				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial		887.437	M2	"- Suelo Urbano Consolidado		813.953	M2
"- Zonas Verdes				"- Suelo Urbano No Consolidado		73.484	M2
TOTAL				TOTAL			
		887.437	M2			887.437	M2
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.							
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"	
UE-1	Subirán 1	17.965	RESIDENCIAL	204	30.430 M2	1,6938	m2/m2
UE-2	Conservas Serrano	2.984	RESIDENCIAL	46	6.503 M2	2,1793	m2/m2
UE-3	Subirán 2	6.286	RESIDENCIAL	87	12.664 M2	2,0146	m2/m2
UE-4	Calle Navarra	1.579	RESIDENCIAL	22	3.153 M2	1,9968	m2/m2
UE-5	Galicia - J.M. Garrido	9.386	RESIDENCIAL	97	16.484 M2	1,7562	m2/m2
UE-6	Galicia - Espronceda	4.723	RESIDENCIAL	49	6.946 M2	1,4707	m2/m2
UE-7	Autobuses	4.679	RESIDENCIAL	41	5.682 M2	1,2144	m2/m2
UE-8	Berbés	2.873	RESIDENCIAL	46	7.250 M2	2,5235	m2/m2
UE-9	J.M. Garrido	1.521	RESIDENCIAL	33	4.207 M2	2,7659	m2/m2
UE-10	Silo	12.708	RESIDEN-DOT SERVICIOS	244	23.246 M2	2,2170	m2/m2
UE-11	Guardia Civil	4.657	RESIDENCIAL	85	10.582 M2	2,2723	m2/m2
UE-12	Broquetas	3.273	RESIDENCIAL	68	9.544 M2	2,9160	m2/m2
UE-13	Tr. Antonio Machado	850	RESIDENCIAL			según normativa	
UC		813.953	RESIDENCIAL			según normativa	
TOTAL		887.437		1.024	136.691 M2		

DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
1	B	744,00	744,00	COMERCIAL	4.464,00	32
	5	744,00	3.720,00	VIVIENDA		
2	B	352,00	352,00	DOTACIONAL	1.056,00	
	2	352,00	704,00	DOTACIONAL		
3	B	149,00	150,00	DOTACIONAL	149,00	
4	B	1.483,33	1.483,33	COMERCIAL	8.900,00	77
	5	1.483,33	7.416,65	VIVIENDA		
5	5	291,37	1.456,85	VIVIENDA	1.457,00	12
6	5	434,42	2.172,10	DOTACIONAL	2.172,00	
7	B	998,38	998,38	COMERCIAL	998,30	
8	9	450,00	4.050,00	HOTELERO	4.050,00	123
					23.246,00	

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

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.

SECRETARÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

6 FEB. 2009

DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Proyecto de Modificación Puntual del P.G.M. en la parcela de la actual Plaza de Toros, aprobado inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Julio de 2.008.

Calahorra, 12 de septiembre de 2.008

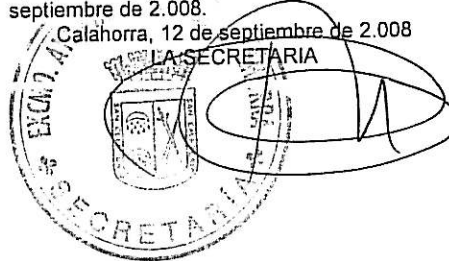
A SECRETARIA



DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Proyecto de Modificación Puntual del P.G.M. en la parcela de la actual Plaza de Toros, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11 de septiembre de 2.008.

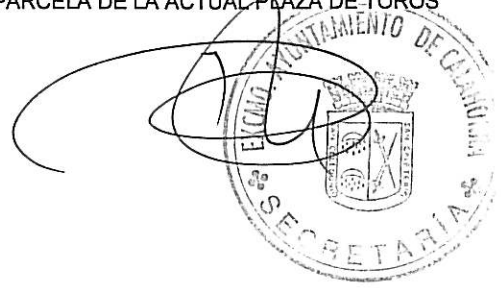
Calahorra, 12 de septiembre de 2.008

A SECRETARIA



MODIFICACIÓN P.G.M. CALAHORRA

PARCELA DE LA ACTUAL PLAZA DE TOROS



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS.

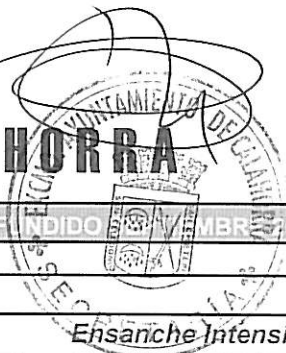
MODIFICADO

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REVISADO EN SEPTIEMBRE 2006



CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN

U.C.

NOMBRE

CLASIFICACIÓN

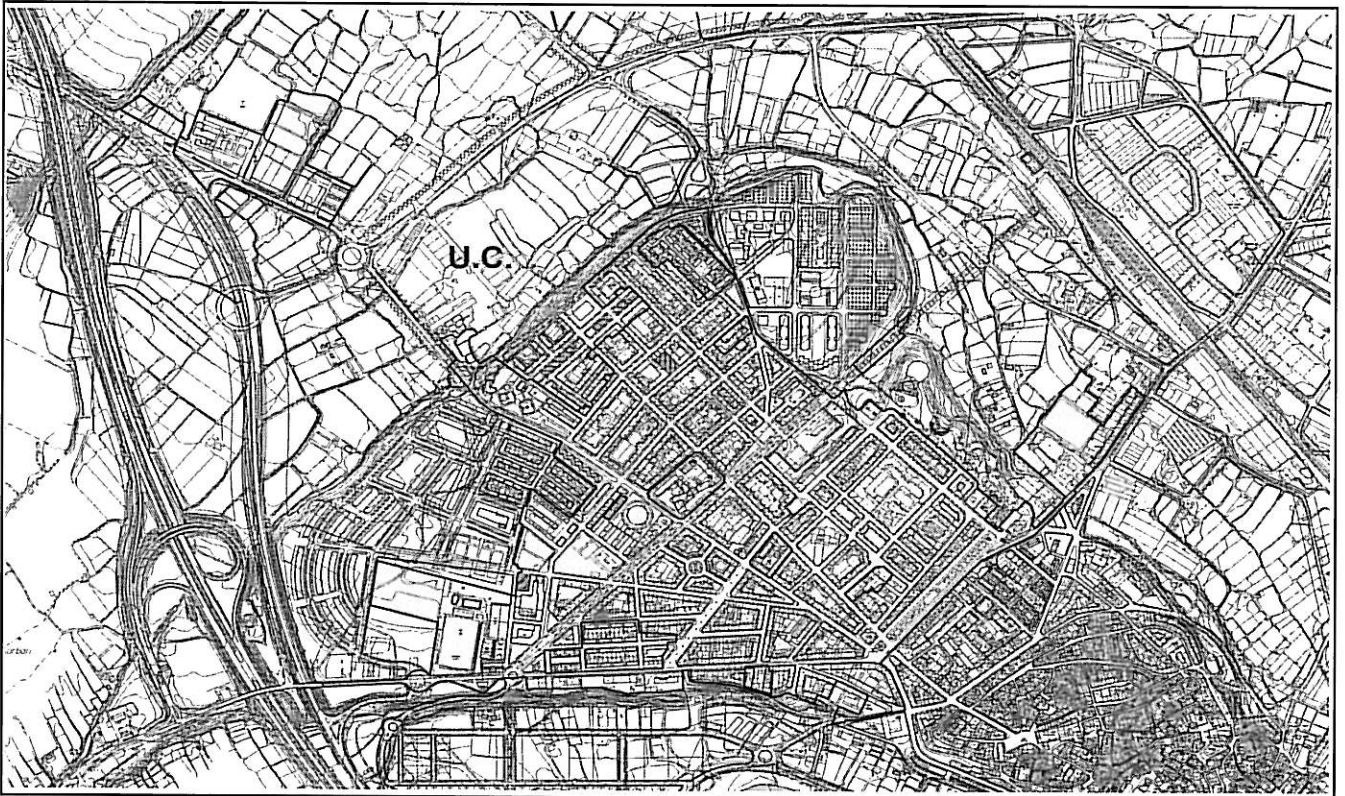
suelo urbano consolidado

Superficie

813.953 m²

Uso característico

Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Aprovechamiento "Intensidad"

según normativa

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
 AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
 Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS

SUPERFICIE

887.437 M2



I. DETERMINACIONES GENERALES							
I.1. USOS GLOBALES "- Residencial 887.437 M2 "- Zonas Verdes				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO "- Suelo Urbano Consolidado 807.465 M2 "- Suelo Urbano No Consolidado 79.972 M2			
TOTAL				TOTAL			
887.437 M2				887.437 M2			
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.							
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"	
UE-1	Subirán 1	17.965	RESIDENCIAL	204	30.430 M2	1,6938	m2/m2
UE-2	Conservas Serrano	2.984	RESIDENCIAL	46	6.503 M2	2,1793	m2/m2
UE-3	Subirán 2	6.286	RESIDENCIAL	87	12.664 M2	2,0146	m2/m2
UE-4	Calle Navarra	1.579	RESIDENCIAL	22	3.153 M2	1,9968	m2/m2
UE-5	Galicia - J.M. Garrido	9.386	RESIDENCIAL	97	16.484 M2	1,7562	m2/m2
UE-6	Galicia - Espronceda	4.723	RESIDENCIAL	49	6.946 M2	1,4707	m2/m2
UE-7	Autobuses	4.679	RESIDENCIAL	41	5.682 M2	1,2144	m2/m2
UE-8	Berbés	2.873	RESIDENCIAL	46	7.250 M2	2,5235	m2/m2
UE-9	J.M. Garrido	1.521	RESIDENCIAL	33	4.207 M2	2,7659	m2/m2
UE-10	Silo	12.708	RESIDEN-DOT SERVICIOS	244	23.246 M2	2,2170	m2/m2
UE-11	Guardia Civil	4.657	RESIDENCIAL	85	10.582 M2	2,2723	m2/m2
UE-12	Broquetas	3.273	RESIDENCIAL	68	9.544 M2	2,9160	m2/m2
UE-13	Tr. Antonio Machado	850	RESIDENCIAL			según normativa	
UE-14	Plaza de Toros	6.488	RESIDENCIAL	86	13.088 M2	según normativa	
UC		807.465	RESIDENCIAL			según normativa	
TOTAL		887.437		1.110	149.779 M2		

DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
1	B	744,00	744,00	COMERCIAL		
	5	744,00	3.720,00	VIVIENDA	4.464,00	32
2	B	352,00	352,00	DOTACIONAL		
	2	352,00	704,00	DOTACIONAL	1.056,00	
3	B	149,00	150,00	DOTACIONAL	149,00	
4	B	1.483,33	1.483,33	COMERCIAL		
	5	1.483,33	7.416,65	VIVIENDA	8.900,00	77
5	5	291,37	1.456,85	VIVIENDA	1.457,00	12
6	5	434,42	2.172,10	DOTACIONAL	2.172,00	
7	B	998,38	998,38	COMERCIAL	998,30	
8	9	450,00	4.050,00	HOTELERO	4.050,00	123
					23.246,00	

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

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.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA



CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN

U.C.

NOMBRE

CLASIFICACIÓN

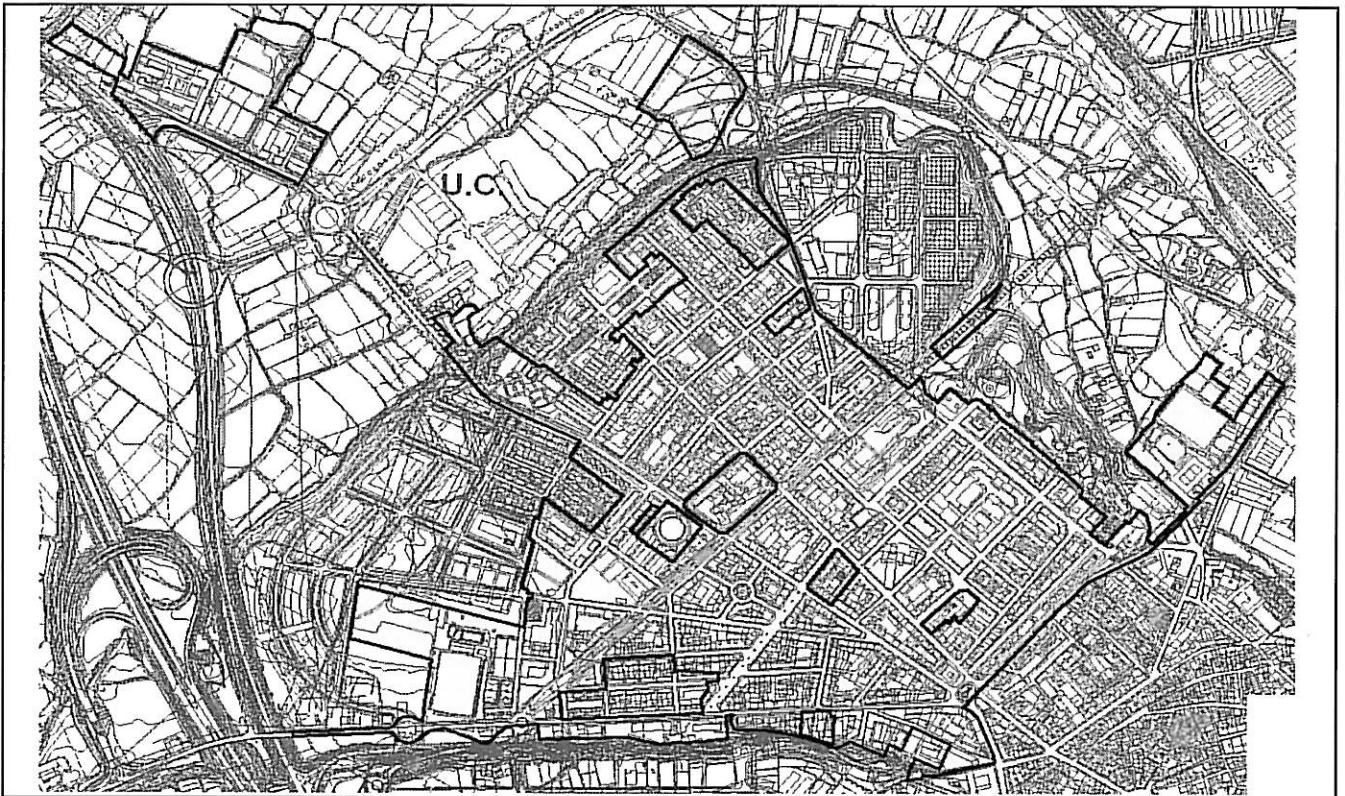
suelo urbano consolidado

Superficie

807.465 m²

Uso característico

Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Aprovechamiento "Intensidad"

según normativa

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
 AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
 Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA



CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

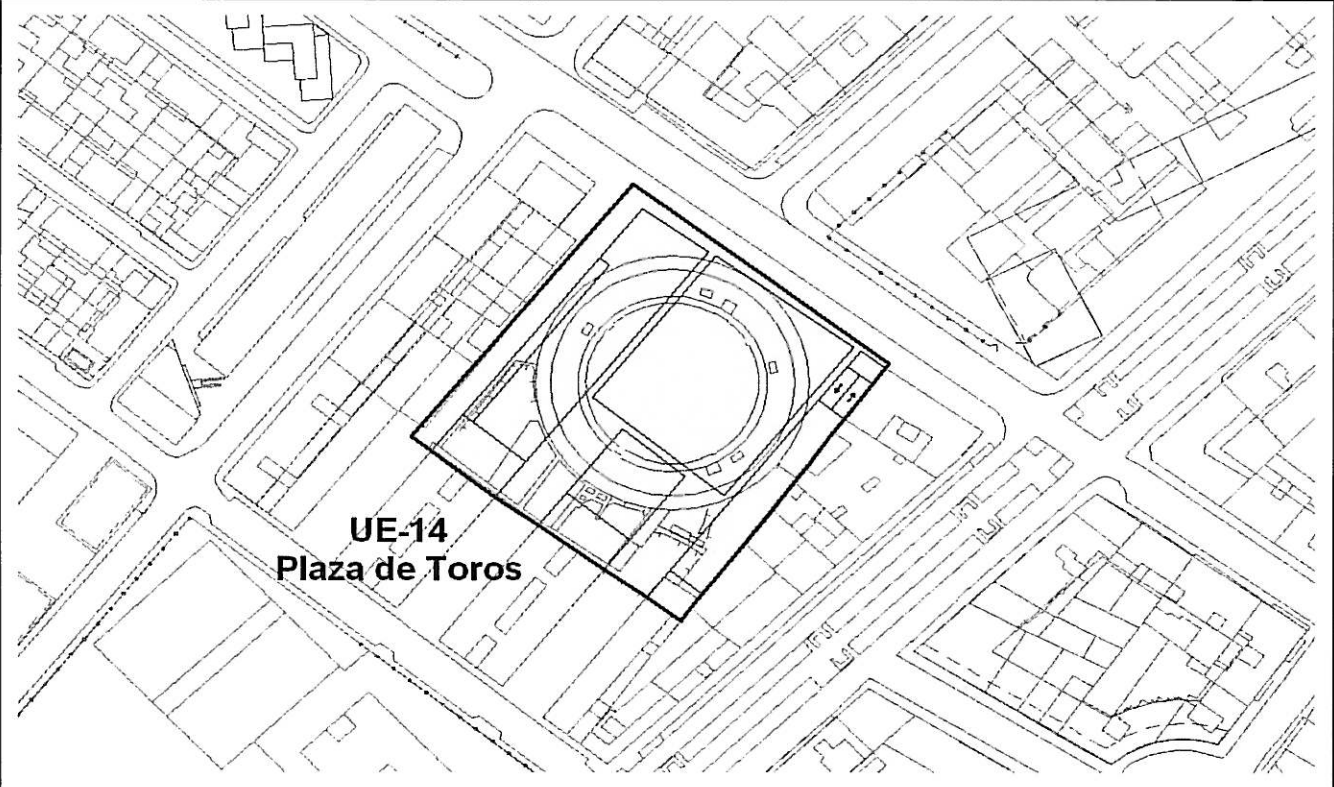
Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN	UE-14 Plaza de Toros
----------------	---------------------------------------

NOMBRE	
--------	--

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

Superficie	6.488 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Aprovechamiento "Intensidad"	según normativa
Se destinarán a viviendas con protección pública un mínimo del 30% de las nuevas viviendas.	
Se crea un espacio libre público, destinado a zona verde, de 1.928m ²	
Determinaciones de los espacios libre público y viales:	
Se permite el uso de aparcamiento en subsuelo, señalando la rampa de acceso en la zona de vial	
Permanecerá en propiedad pública la parcela en superficie, pudiendo ser privada en el subsuelo.	
Se urbanizara de conformidad con la ordenación	

SECRETARÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
 Fecha de aprobación: en fecha:

23 FEB. 2009