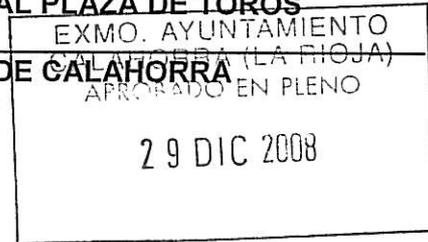


DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A

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

PROMOTOR

: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA



DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008.



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

05 FEB. 2009



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

Fdo.: David González de la Viña.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A

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

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

INDICE

- 1.- OBJETO**
- 2.- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA U.E.14 Plaza de Toros**
- 3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA U.E.14 Plaza de Toros**
- 4.- DOCUMENTACIÓN**

ANEXOS:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS. VIGENTE

“Artículo 2.- Ensanche intensivo” de la Normativa Urbanística Particular.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS. MODIFICADO

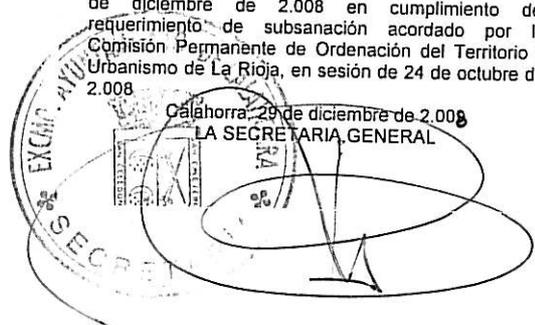
Ficha de Normas Urbanísticas particulares de los Ensanches Intensivos.

Ficha de la UE 14 Plaza de Toros del Ensanche Intensivo.

“Artículo 2.- Ensanche intensivo” de la Normativa Urbanística Particular.

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



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

06 FEB. 2009

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN LA PARCELA DE LA ACTUAL PLAZA DE TOROS****PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA****1.- OBJETO**

El objeto de la presente documentación es la subsanación de deficiencias, según acuerdo de la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en el expediente de aprobación definitiva de la Modificación de referencia.

2.- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA U.E.14 Plaza de Toros

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+3 y B+4) y usos (comercial y vivienda), con un total de 13.088m². La total superficie de la unidad es de 6.488m². Por tanto el aprovechamiento-intensidad es de 2,0173m²/m²

Adoptando como coeficiente de homogeneización de todos los usos posibles 1, este dato es el Aprovechamiento Medio.

Serán los instrumentos de desarrollo (Proyecto de Reparcelación, o en su caso Estudio de Detalle) quien fije los posibles coeficientes de ponderación relativa entre los diferentes usos pormenorizados u otras circunstancias a tener en cuenta.

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

06 FEB. 2009

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA U.E.14 Plaza de Toros

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 de la zona.

La previsión de que gran parte del espacio libre se ocupe en sótano con aparcamiento. Esto obligará a que la dotación de servicios urbanísticos finalice en muchos casos en el límite de la unidad, debiendo distribirse por el techo del sótano en el interior.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2008
LA SECRETARÍA GENERAL

El cálculo de la evaluación económica, por capítulos es:

CAPÍTULOS		€
Demoliciones		80.000
Saneamiento		37.000
Abastecimiento		28.000
Infraestructura eléctrica		35.000
Telecomunicaciones		18.000
Gas natural		16.000
Alumbrado público		40.000
Pavimentación		70.000
Jardinería		50.000
Mobiliario y señalización		35.000
SUMA PEM		409.000
G.G. Y B.I.	19%	77.710
CONTRATA		486.710
Honorarios profesionales y varios	10%	40.900
TOTAL		527.610

4.- DOCUMENTACIÓN

Se adjuntan adaptadas a lo contenido en el pto. 2, las siguientes fichas modificadas:

Ficha de Normas Urbanísticas particulares de los Ensanches Intensivos.
Ficha de la UE 14 Plaza de Toros del Ensanche Intensivo.

Se adjunta el "Artículo 2.- Ensanche intensivo" de la Normativa Urbanística Particular. Tanto la vigente, como la modificada recogiendo a las determinaciones contenidas en la presente modificación.

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Calahorra, Noviembre de 2.008
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Alfás Madorrán

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

05 FEB. 2009

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS.

VIGENTE

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



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

06 FEB. 2009

06 FEB. 2009

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-1, U.E-5 y U.E-6, como norma general se corresponden con zonas libres o vacías del ensanche de Calahorra a las que se les propone una ordenación que siempre complete y termine la trama del ensanche.
- 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.
- Las U.E-10 y U.E-11 son importantes operaciones de identificación y reequipamiento del centro de Calahorra. Se efectúan sobre suelos públicos o de Instituciones públicas.

A. RÉGIMEN GENERAL**A.1. Régimen General de la U.C.**

- El régimen general del Suelo Urbano Consolidado U.C. es el determinado por los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
- El régimen de altura especificado en la norma gráfica es obligatorio en derribos y construcciones de obra nueva. En el caso de rehabilitaciones de edificaciones consolidadas éstas no serán obligatorias.
- Las alineaciones y usos pormenorizados están grafiados en los planos de Ordenación del P.G.M.

A.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

B. NORMAS DE CALIDAD.**B.1. Normas de Calidad en U.C.****1 Equipamientos, cesiones, servicios:**

- La U.C. es una Unidad Consolidada. Por tanto su régimen de equipamientos, cesiones y servicios está ya ultimada.

2 Calidad Urbana:

- La Unidad Consolidada ya tiene construida su urbanización. No obstante en los artículos correspondientes de la NNUU General se prevén las obligadas obras y acciones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento aplicará las contribuciones especiales para las acciones generalizadas de Mejora y Reurbanización y/o exigirá a cada acción sobre la edificación lo que corresponde en orden a la calidad urbana.

B.2. Normas de Calidad en UU.EE..**1 Equipamientos y cesiones y servicios****U.E-1. - Subirán 1**

Boulevard peatonal público con una superficie de 1.365 m² aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

U.E-2. - Conservas Serrano

Zona libre urbana pública de 1.032 m², viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

Se permite la continuación del alero de la plaza a la Calle Pintor Pradilla. Esto implicara una mayor altura de la edificación en dicha calle. El tratamiento de la altura se consensuará con el Ayuntamiento.

U.E-3. - Subirán 2

Posibilita la reconversión de una industria existente en órdenes urbanos residenciales apropiados con el entorno. Cesión de viales y urbanización.

U.E-4. - Calle Navarra

Apertura de calle interior de acceso, con zona libre pública de una superficie aproximada de 504 m². Cesión y urbanización del ámbito.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2008
LA SECRETARÍA GENERAL

06 FEB 2009

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
 LA SECRETARIA GENERAL

- U.E-5.** - Galicia – J.M. Garric
 Boulevard peatonal público de una superficie 671 m² aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.
- U.E-6.** - Galicia – Espronceda
 Boulevard peatonal público, de una superficie 632 m² aproximadamente viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.
- U.E-7.** - Autobuses
 Propuesta de un orden urbano con rectificación de alineaciones y urbanización del ámbito.
- U.E-8.** - Barbés
 Espacio libre público de superficie 699 m², cesión de viales y urbanización del ámbito
- U.E-9.** - J.M. Garrido
 Posibilita una apertura de calle, con cesión y urbanización del ámbito
- U.E-10.** Silo
 Unidad ejecutada a través de un Concurso de Ideas y la consiguiente propuesta de Reordenación.
- U.E-11.** - Guardia Civil
 Plaza pública de dimensión 1.100 m² mínimos, pudiéndose peatonalizar la calle frente a la plaza de nueva creación.
- U.E-12.** – Broquetas
 Zona libre pública de 338 m² y pasos peatonales entre edificaciones de 921m² con cesión y urbanización
- U.E-13.** - Travesía Antonio Machado.

2 Calidad constructiva urbana

- Los paseos peatonales o boulevards de las U.E-1, U.E-5 y U.E-6 son espacios de plena representación urbana y constituyen una actuación unitaria. Cada una de ellas será objeto de un sólo Proyecto de Urbanización aunque su ejecución sea desagregada por cada una de las U.E. El diseño de espacios tendrá un conjunto de aspectos constructivos mínimos como arbolado, amueblamiento urbano (farolas, bancos, papeleras, buzones, etc) fuertemente personalizados de forma que den identidad propia a los paseos.
- El espacio libre diseñada en la U.E-2, debe ser un tratamiento singular y de calidad fuertemente personalizado, en el que el Ayuntamiento establecerá libremente la idea básica del mismo. Se trata de una zona de mirador del Ensanche hacia la vega del Cidacos. Debe construirse para posibilitar su función de ZONA-MIRADOR.

s 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

- La Unidad de Actuación U.E.-7, tendrá un espacio dotacional (inicialmente de estación de autobuses, pero reconvertible en otros semejantes y públicos), que estará situada a la misma cota de rasante de terreno que la estación actual, que podrá cubrirse hasta 4 mts de altura
- Las Unidades de Ejecución U.E-10 y U.E-11 constituyen las dos operaciones de identificación y equipamiento del Centro de Calahorra más importante del P.G.M. El Ayuntamiento de Calahorra decidirá expresamente el diseño y calidad constructiva de ambas zonas que deben convertirse en urbanizaciones referenciales del Centro de la Ciudad.
- Es aconsejable decidir las calidades y los diseños de ambos tramamientos en Concursos de Ideas para tal fin.

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 graffan 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 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 median-

te 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 graffian 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.1. Normas de Actuación en U.C.

- 1 - El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
 - Específicamente le afectan:
 - Respecto a Plazos:

Este suelo no está sujeto a Plazos. Artículo 15.5.B de las NNUU General.
 - Régimen de Actuación:

Artículos 33 y 34. NNUU Generales.
 - Régimen de Modificación de Usos:

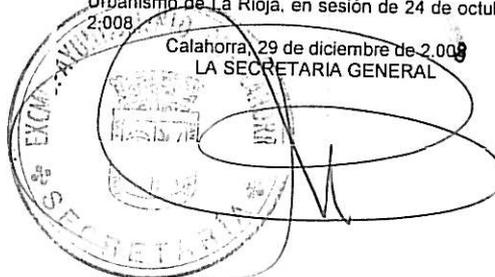
Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 32 NNUU Generales

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.

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



CONSEJERIA DE ECONOMIA, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobada definitivamente en fecha:

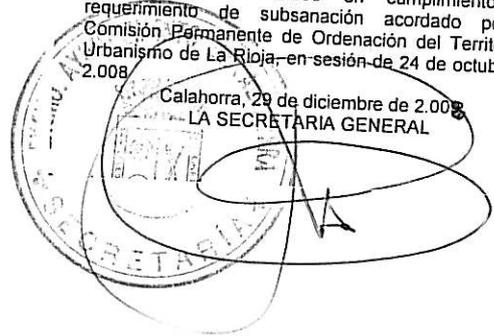
06 FEB. 2009

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS.

MODIFICADO

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



COMISIÓN DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobada definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

06 FEB 2008

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 887.437 M2			TOTAL 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	2,0173 m2/m2
UC		807.465	RESIDENCIAL			según normativa
TOTAL		887.437		1.110	149.779 M2	

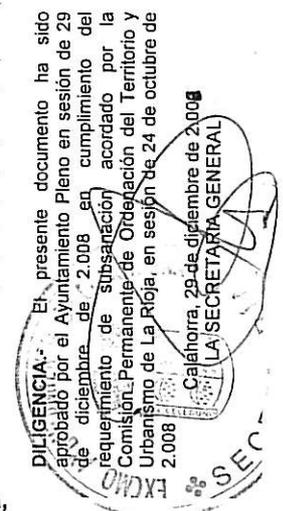
DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
1	B	744,00	744,00	COMERCIAL	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.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008

UE-14
Plaza de Toros

NOMBRE

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

CLASIFICACIÓN

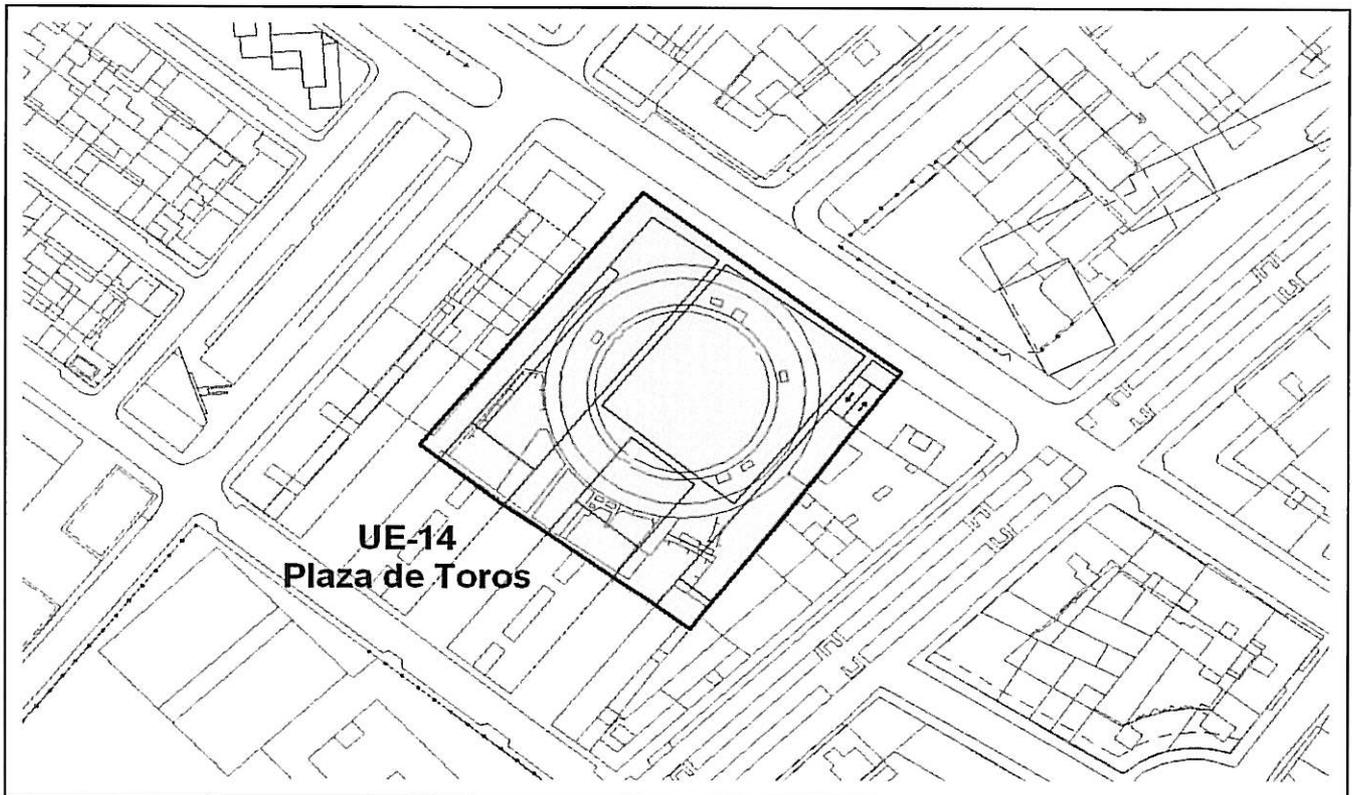
suelo urbano no consolidado

Superficie

6.488 m²

Uso característico

Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

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

Viviendas tipo	86
Superficie construida	13.088 m ²
Aprovechamiento "Intensidad"	2.0173 m ² /m ²

05 FEB. 2009

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

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

06 FEB 2009

ARTÍCULO 2.- ENSANCHE INTENSIVO**DETERMINACIONES PARTICULARES****. IDENTIFICACIÓN**

- El "Ensanche Intensivo" delimita una Unidad de Suelo Urbano Consolidado.
- El resto, está constituida por catorce Unidades de Ejecución de la U.E-1 a la U.E-14.

. 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-1, U.E-5 y U.E-6, como norma general se corresponden con zonas libres o vacías del ensanche de Calahorra a las que se les propone una ordenación que siempre complete y termine la trama del ensanche.
- 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.
- Las U.E-10, U.E-11 y U.E-14 son importantes operaciones de identificación y reequipamiento del centro de Calahorra. Se efectúan sobre suelos públicos o de Instituciones públicas.

A. RÉGIMEN GENERAL**A.1. Régimen General de la U.C.**

- El régimen general del Suelo Urbano Consolidado U.C. es el determinado por los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
- El régimen de altura especificado en la norma gráfica es obligatorio en derribos y construcciones de obra nueva. En el caso de rehabilitaciones de edificaciones consolidadas éstas no serán obligatorias.
- Las alineaciones y usos pormenorizados están grafados en los planos de Ordenación del P.G.M.

A.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

B. NORMAS DE CALIDAD.**B.1. Normas de Calidad en U.C.****1 Equipamientos, cesiones, servicios:**

- La U.C. es una Unidad Consolidada. Por tanto su régimen de equipamientos, cesiones y servicios está ya ultimada.

2 Calidad Urbana:

- La Unidad Consolidada ya tiene construida su urbanización. No obstante en los artículos correspondientes de la NNUU General se prevén las obligadas obras y acciones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento aplicará las contribuciones especiales para las acciones generalizadas de Mejora y Reurbanización y/o exigirá a cada acción sobre la edificación lo que corresponde en orden a la calidad urbana.

B.2. Normas de Calidad en UU.EE..**1 Equipamientos y cesiones y servicios****U.E-1. - Subirán 1**

Boulevard peatonal público con una superficie de 1.365 m² aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

U.E-2. - Conservas Serrano

Zona libre urbana pública de 1.032 m², viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

Se permite la continuación del alero de la plaza a la Calle Pintor Pradilla. Esto implicara una mayor altura de la edificación en dicha calle. El tratamiento de la altura se consensuará con el Ayuntamiento.

U.E-3. - Subirán 2

Posibilita la reconversión de una industria existente en órdenes urbanos residenciales apropiados con el entorno. Cesión de viales y urbanización.

U.E-4. - Calle Navarra

Apertura de calle interior de acceso, con zona libre pública de una superficie aproximada de 504 m². Cesión y urbanización del ámbito.

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008

LA SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008.

Calahorra, 29 de diciembre de 2.008

LA SECRETARIA GENERAL

- U.E-5.** - Galicia – J.M. Gai
Boulevard peatonal público de una superficie 671 m² aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.
- U.E-6.** - Galicia – Espronceda
Boulevard peatonal público, de una superficie 632 m² aproximadamente viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.
- U.E-7.** - Autobuses
Propuesta de un orden urbano con rectificación de alineaciones y urbanización del ámbito.
- U.E-8.** - Barbés
Espacio libre público de superficie 699 m², cesión de viales y urbanización del ámbito
- U.E-9.** - J.M. Garrido
Posibilita una apertura de calle, con cesión y urbanización del ámbito
- U.E-10.** Silo
Unidad ejecutada a través de un Concurso de Ideas y la consiguiente propuesta de Reordenación.
- U.E-11.** - Guardia Civil
Plaza pública de dimensión 1.100 m² mínimos, pudiéndose peatonalizar la calle frente a la plaza de nueva creación.
- U.E-12.** - Broquetas
Zona libre pública de 338 m² y pasos peatonales entre edificaciones de 921m² con cesión y urbanización
- U.E.-13.**- Travesía Antonio Machado.
- U.E.-14.** - Plaza de Toros
Espacio libre público destinado a zona verde de 1.928m².

2 Calidad constructiva urbana

- Los paseos peatonales o boulevares de las U.E-1, U.E-5 y U.E-6 son espacios de plena representación urbana y constituyen una actuación unitaria. Cada una de ellas será objeto de un sólo Proyecto de Urbanización aunque su ejecución sea desagregada por cada una de las U.E. El diseño de espacios tendrá un conjunto de aspectos constructivos mínimos como arbolado, amueblamiento urbano (farolas, bancos, papeleras, buzones, etc) fuertemente personalizados de forma que den identidad propia a los paseos.
- El espacio libre diseñada en la U.E-2, debe ser un tratamiento singular y de calidad fuertemente personalizado, en el que el Ayuntamiento establecerá libremente la idea básica del mismo. Se trata de una zona de

I Ensanche hacia la vega del Cidacos. Debe construirse para posibilitar su función de ZONA-MIRADOR.

- 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
- La Unidad de Actuación U.E.-7, tendrá un espacio dotacional (inicialmente de estación de autobuses, pero reconversible en otros semejantes y públicos), que estará situada a la misma cota de rasante de terreno que la estación actual, que podrá cubrirse hasta 4 mts de altura
- Las Unidades de Ejecución U.E-10 y U.E-11 constituyen las dos operaciones de identificación y equipamiento del Centro de Calahorra más importante del P.G.M. De gran importancia es también la U.E.14. El Ayuntamiento de Calahorra decidirá expresamente el diseño y calidad constructiva de las tres zonas que deben convertirse en urbanizaciones referenciales del Centro de la Ciudad.
- Es aconsejable decidir las calidades y los diseños de los tres tratamientos en Concursos de Ideas para tal fin.

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 grafian 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 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 Alineación

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

06 FEB 2009

nes 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.1. Normas de Actuación en U.C.

- 1 - El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
 - Específicamente le afectan:
 - Respecto a Plazos: Este suelo no está sujeto a Plazos. Artículo 15.5.B de las NNUU General.
 - Régimen de Actuación: Artículos 33 y 34. NNUU Generales.
 - Régimen de Modificación de Usos: Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 32 NNUU Generales

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, U.E-11 y U.E.14 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.

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2.008 en cumplimiento del requerimiento de subsanación acordado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 24 de octubre de 2.008



Calahorra, 29 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

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

06 FEB. 2009