

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA**

---

**SITUACIÓN** : SOLAR de la BIBLIOTECA - ERA ALTA  
**PROMOTOR** : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

Fase tramitación  
**APROBACIÓN INICIAL**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA**

---

**SITUACIÓN** : SOLAR de la BIBLIOTECA - ERA ALTA  
**PROMOTOR** : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

Fase tramitación  
**APROBACIÓN INICIAL**

**INDICE**

**MEMORIA**

- 1.- PROMOTOR
- 2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN  
PROGRAMA DE NECESIDADES  
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EDIFICACIÓN PRETENDIDA
- 3.- ORDENACIÓN VIGENTE
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 6.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN
- 7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 8.- CONCLUSIÓN

**PLANOS**

- V1.- ALINEACIONES Y ALTURAS EDIFICACIÓN – ORDENACIÓN VIGENTE
- M1.- ALINEACIONES Y ALTURAS EDIFICACIÓN – ORDENACIÓN MODIFICADA
- M2.- ESTUDIO VOLUMÉTRICO – ORDENACIÓN MODIFICADA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA**

---

**SITUACIÓN** : **SOLAR de la BIBLIOTECA - ERA ALTA**  
**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**

**PROGRAMA DE NECESIDADES**

Las actuales dependencias destinadas al archivo municipal del Ayuntamiento de Calahorra están agotadas en su capacidad de almacenamiento.

De manera similar, el edificio de la Biblioteca pública situado en la Era Alta, se ha quedado muy pequeño para la demanda actual, presentando problemas de almacenamiento y de saturación en su uso.

Por lo expuesto, es necesario construir un nuevo edificio, ampliación de la actual biblioteca, en el que por afinidad de uso y racionalidad de la gestión, se incluya el archivo municipal.

Para este uso, el Ayuntamiento dispone del solar en el que está se ubicado el edificio de la actual biblioteca, en la Era Alta.

Con una previsión de largo plazo, el nuevo edificio (además del existente) tiene las siguientes necesidades: 800m<sup>2</sup> de archivo y 2.500m<sup>2</sup> de biblioteca, además de aparcamiento en sótano e instalaciones.

**PLANEAMIENTO VIGENTE Y EDIFICACIÓN PRETENDIDA**

El P.G.O.U. prevé, para el fin señalado, un solar con una superficie de 2.245m<sup>2</sup>, de uso dotacional y una altura edificable de P.Baja + 1.

Todo planteamiento respetuoso con el actual edificio debe dejar libre el perímetro del actual edificio, sin perder su condición de aislado, salvo la conexión con el nuevo, y situar la nueva edificación exclusivamente en la parte oeste del solar (se propone separase, al menos 8m).

Por otra parte, el ancho señalado para la calle Paletillas en este tramo es de 10m, siendo conveniente su ampliación.

Por lo expuesto, la zona disponible para la nueva edificación tiene una superficie de unos 950m<sup>2</sup>.

Comparando las superficies necesarias del nuevo edificio, con las disponibles edificables, resulta imprescindible que la nueva edificación se desarrolle en un edificio de planta baja y tres alturas.

### 3.- ORDENACIÓN VIGENTE

El solar de referencia se encuentra en suelo urbano consolidado e integrado en la zona Ensanche Intensivo, con uso dotacional público y altura edificable P. Baja + 1 altura.

El edificio actual de la Biblioteca Pública esta incluido en el Catálogo de Protección de Calahorra, Grado III: Protección ambiental.

En este tramo, la calle Paletillas tiene un ancho de 10m.

Las superficies resultantes son:

Ordenación	Superficie	Edificabilidad
		teórica
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
P.B.+1	2245	4490
Total solar	2245	4490

Nota: Edificabilidad, más vuelos y bajocubierta

### 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA

La presente modificación comprende:

Señalamiento como volumen edificable, el volumen existente del actual edificio Biblioteca.

Creación de un espacio libre, envolviendo la totalidad del edificio existente, y permitiendo en él solo edificaciones auxiliares (conexión nuevo edificio, ascensor, instalaciones necesarias, etc.), con una altura de P.B. + 1, en un máximo del 10% de la superficie.

Señalamiento de una zona edificable en P.B. + 2 y P.B. + 3, escalonado en relación al edificio existente.

Ampliación del ancho de la calle Paletillas a 12m, reduciendo la parcela dotacional.

Las superficies resultantes son:

Ordenación	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
Edificación existente	350	700
Zona libre (Permitido 10%)	895	179
P.B. + 2	312	936
P.B. + 3	608	2432
<b>Total solar</b>	<b>2165</b>	<b>4247</b>

Nota: Edificabilidad más vuelos y bajocubierta

## 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con la presente modificación se ordena en detalle la edificación posible en el solar de referencia, planteando una ordenación que permite la conservación del edificio Biblioteca pública y a la vez posibilita la construcción de la ampliación necesaria.

En cuanto a la ordenación volumétrica de la edificación planteada y su entorno, hay que resaltar:

- La gran altura de las edificaciones próximas, con P.Baja + 6 + A y P.Baja + 14.
- La creación de un espacio libre, excepto edificaciones justificadas, alrededor de la actual biblioteca. Y la separación de la nueva edificación respecto de la actual biblioteca en una distancia de 8m. De esta manera se preserva el actual edificio y se garantiza su condición de aislada,
- La altura de la nueva edificación, con únicamente una altura más que la existente en las tres fachadas que le afectan, permitiendo otra altura más de forma escalonada.

En relación a los usos, se reduce en 80m<sup>2</sup> la parcela dotacional, incrementando en igual superficie el viario.

En relación a la edificación, se reduce, de 4.490m<sup>2</sup> posibles con la ordenación vigente a 4.247m<sup>2</sup> con la ordenación modificada.

La presente modificación, se ajusta al derecho urbanístico, y viene plenamente justificada por el fin pretendido.

## **6.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN**

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.

La presente Modificación Puntual no afecta a nivel de planeamiento general, constando de reajustes de las determinaciones a nivel de planeamiento de desarrollo; Cumpliéndose:

- No afecta a la estructura fundamental del planeamiento ni a los usos globales y niveles de intensidad.
- No supone disminución de las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres públicos ni de equipamiento ni de dotaciones.
- No implica aumento del aprovechamiento urbanístico ni de densidad de viviendas o edificaciones.

## **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.

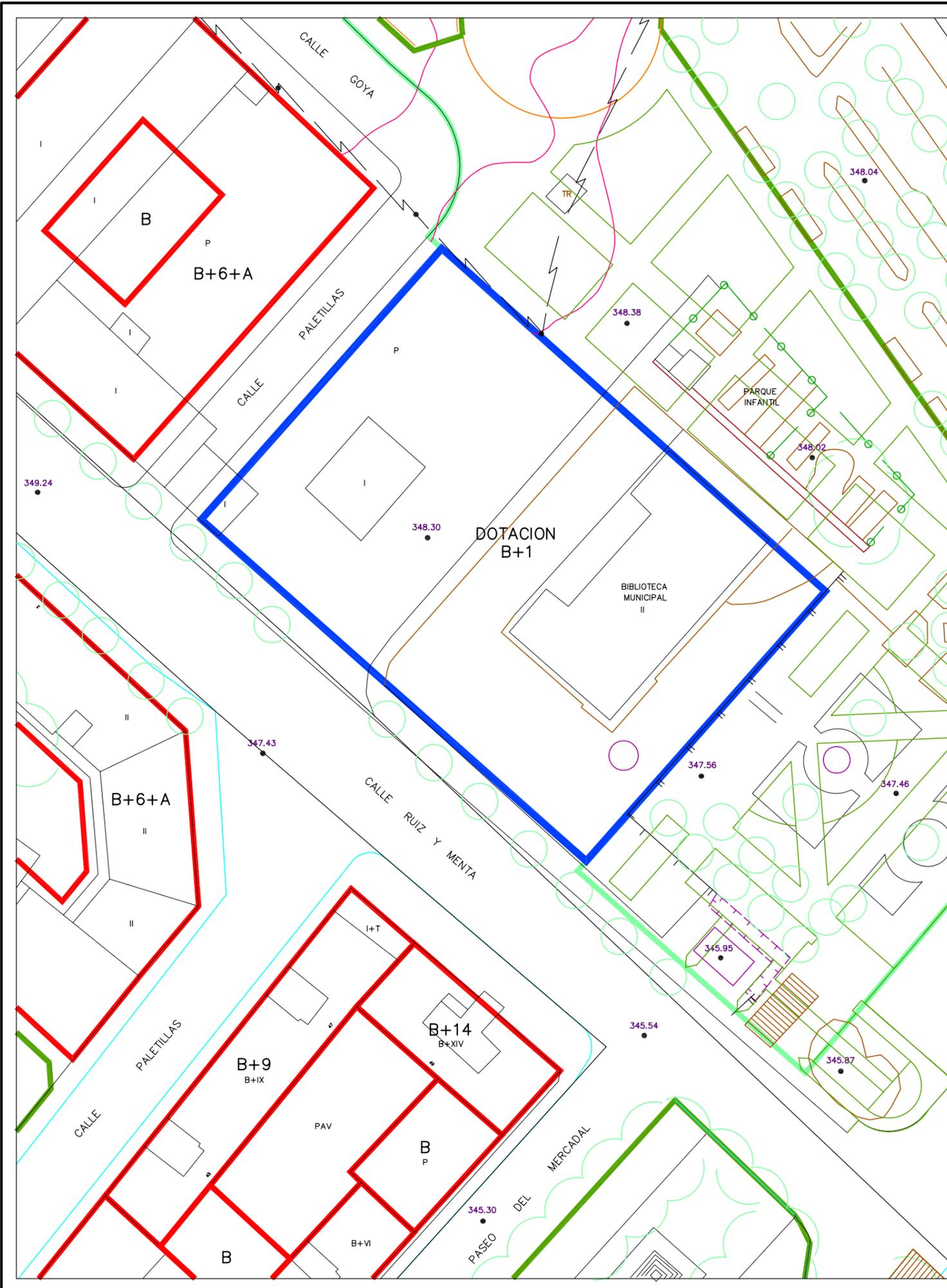
Consecuentemente, la presente Modificación no se sujeta a evaluación ambiental estratégica.

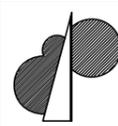
## **8.- CONCLUSIÓN**

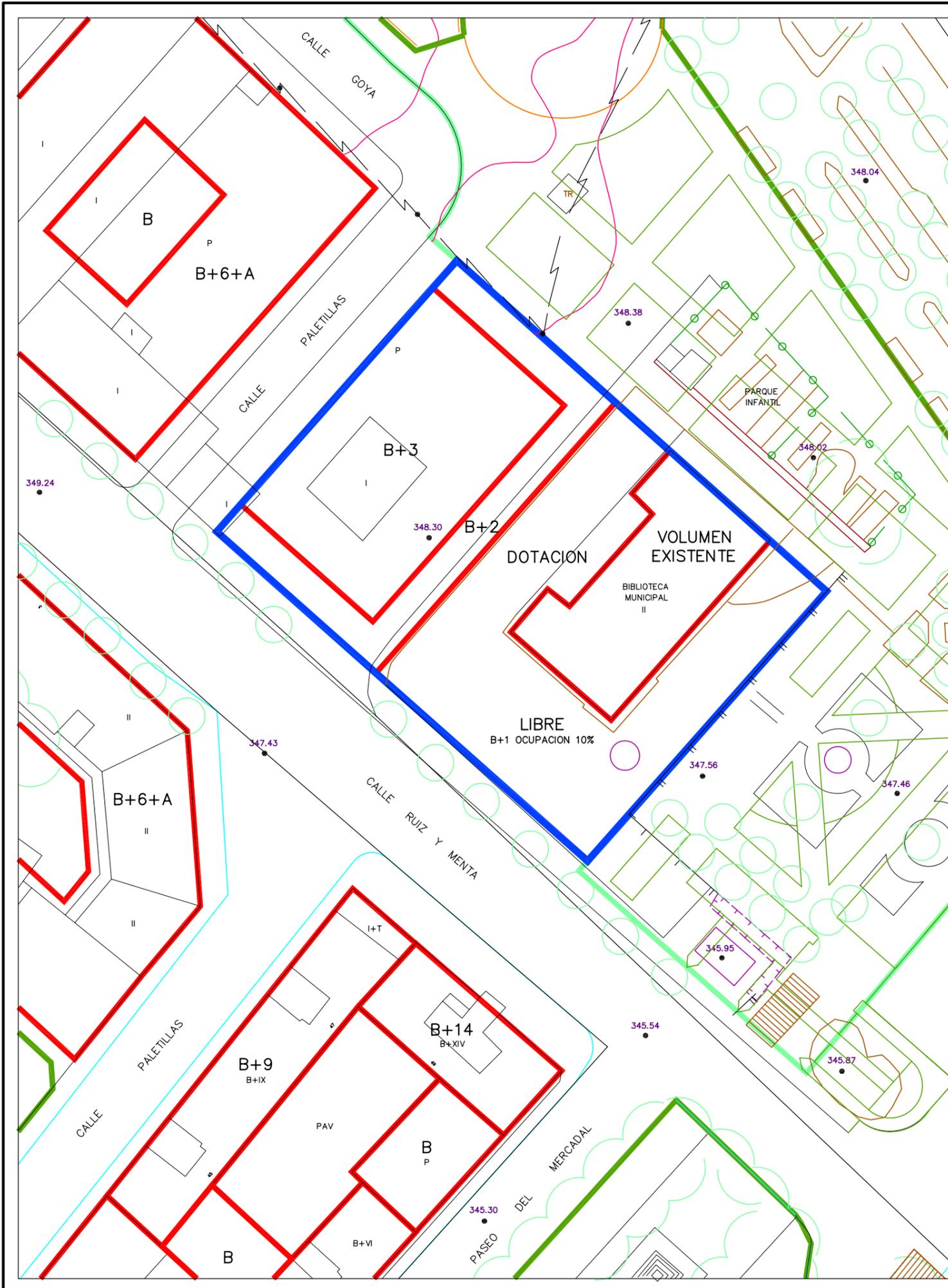
Este documento es la Memoria de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra, fase tramitación APROBACIÓN INICIAL, en el Solar de la Biblioteca, donde se incluyen las descripciones y justificaciones del expediente .

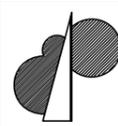
Calahorra, julio de 2.007  
El Arquitecto.

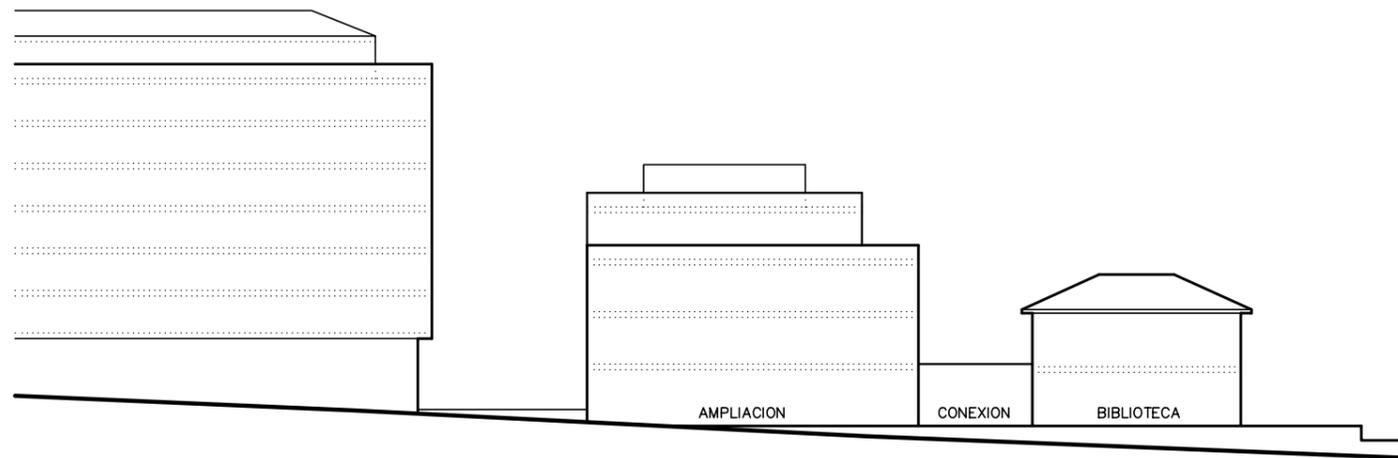
Jesús M<sup>a</sup> Gil-Alías Madorrán



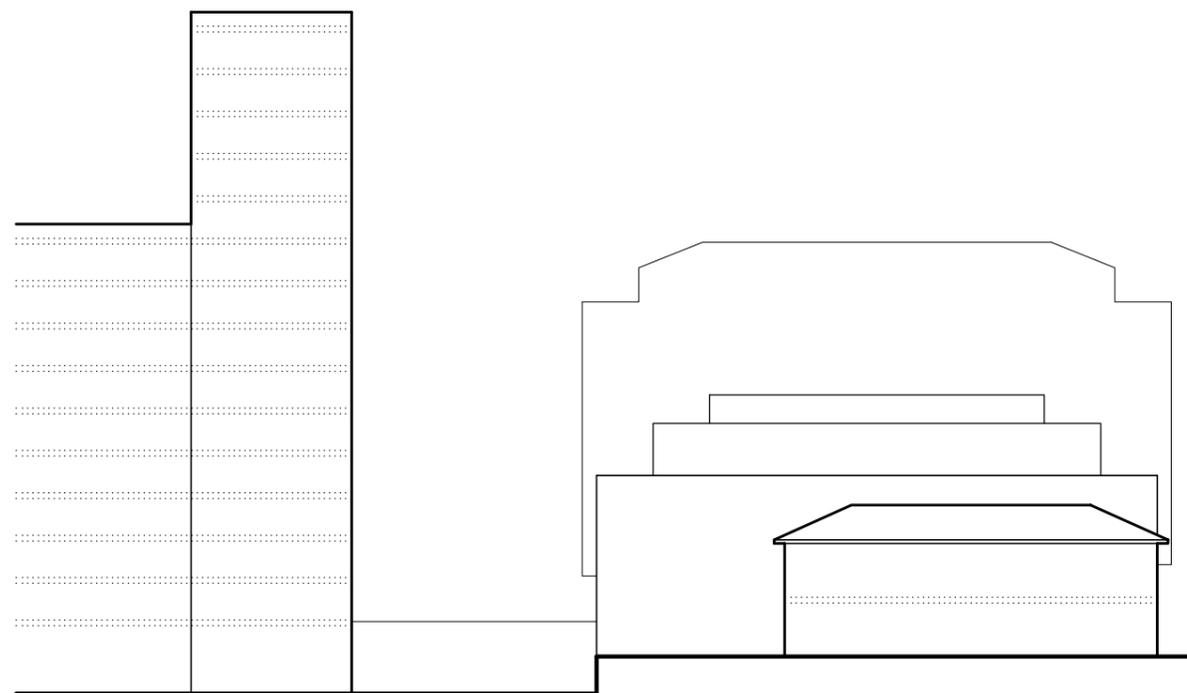
07-0080-MOD-AI-V1	 <b>ESTUDIOS Y PROYECTOS</b> <small>INGENIERIA ARQUITECTURA</small> PALETILLAS - 5 CALAHORRA ( LA RIOJA ) TFNO. 941 - 134003 FAX 941 - 133969 email: eypro@retemail.es		FECHA
	FASE TRAMITACION APROBACION INICIAL	MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE CALAHORRA - LA RIOJA	JULIO-07
	SITUACION	SOLAR de la BIBLIOTECA - ERA ALTA	ESCALA
	PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	1/500
EL ARQUITECTO		PLANO DE	Nº
JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN		- ALINEACIONES, COTAS - COORDENADAS Y ALTURAS EDIFICACION (ORDENACION VIGENTE)	V1



07-0080-MOD-AI-M1	 <b>ESTUDIOS Y PROYECTOS</b> <small>INGENIERIA ARQUITECTURA</small> PALETILLAS - 5 CALAHORRA ( LA RIOJA ) TFNO. 941 - 134003 FAX 941 - 133969 email: eypro@retemail.es		
	FASE TRAMITACION APROBACION INICIAL	MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE CALAHORRA - LA RIOJA	FECHA JULIO-07
	SITUACION	SOLAR de la BIBLIOTECA - ERA ALTA	ESCALA 1/500
	PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	Nº
EL ARQUITECTO		PLANO DE - ALINEACIONES, COTAS - COORDENADAS Y ALTURAS EDIFICACION (ORDENACION MODIFICADA)	M1
JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN			



ALZADO A CALLE RUIZ Y MENTA



ALZADO A PASEO DEL MERCADAL - ERA ALTA

07-0080-MOD-AI-M2	 <b>ESTUDIOS Y PROYECTOS</b> <small>INGENIERIA ARQUITECTURA</small> <small>PALETILLAS - 5 CALAHORRA ( LA RIOJA )          TFNO. 941 - 134003 FAX 941 - 133969          email: eypro@retemail.es</small>		
	<small>FASE TRAMITACION</small> <b>APROBACION INICIAL</b>	<b>MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE CALAHORRA - LA RIOJA</b>	<b>FECHA</b> JULIO-07
	<b>SITUACION</b>	SOLAR de la BIBLIOTECA - ERA ALTA	<b>ESCALA</b> 1/500
	<b>PROMOTOR</b>	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	<b>Nº</b> M2
EL ARQUITECTO JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN		PLANO DE - ESTUDIO VOLUMETRICO - (ORDENACION MODIFICADA)	