

# ESTUDIO DE DETALLE

## EN DOS PUNTOS

### DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-8

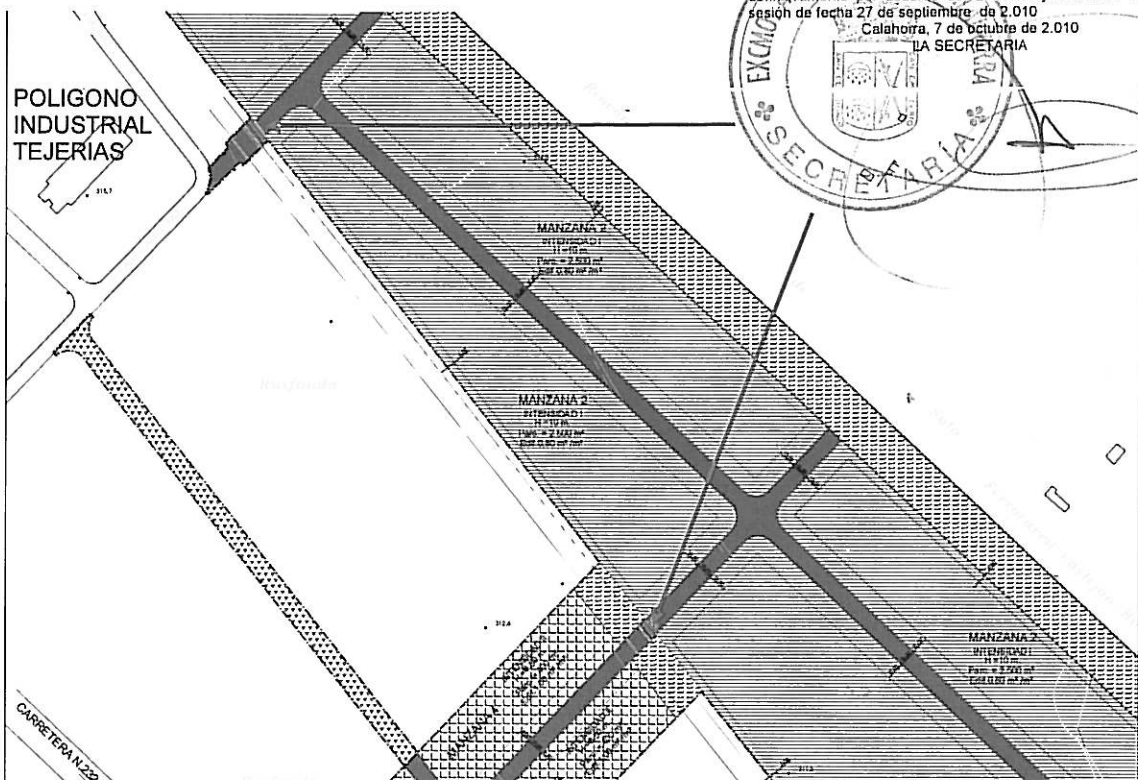
### "RIFONDO" (ANTIGUO SECTOR SI-1)

### DEL P.G.M. DE CALAHORRA

### TEXTO REFUNDIDO

Septiembre de 2010

DILIGENCIA. Se hace constar que la presente documentación corresponde al Estudio de Detalle en dos puntos del Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" (Antiguo Sector SI-1), aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.010 Calahorra, 7 de octubre de 2.010



PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACION SECTOR SI-1 "RIFONDO".

REDACTORES

JUAN ESTEBAN AMEYUGO MARRODÁN  
RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.



## INDICE

<b>I. MEMORIA</b> .....	3
I.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	3
I.2. Ordenación pormenorizada vigente.....	4
I.3. Ordenación pormenorizada que se propone en este documento.....	5
I.4. Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento de rango superior.....	8
<b>II. TRAMITACIÓN</b> .....	8
<b>III. PLANOS.</b>	
1 Plano de Situación-Emplazamiento (1:5000)	
2 Estado Actual: Calificación del Suelo Plan Parcial (1:2000)	
3 Estado Actual: Alineaciones y aprovechamiento Plan Parcial (1:2000)	
4 Modificación: Calificación del Suelo Estudio de Detalle (1:2000)	
5 Modificación: Alineaciones y aprovechamiento Estudio de Detalle (1:2000).	
6 Modificación: Alineaciones y aprovechamiento; Parcelas R-2C1 y R-2D1 (vial 1), Estudio de Detalle (1:200).	
7 Modificación: Alineaciones y aprovechamiento; Parcelas R-2 y R-3.1 (vial 4), Estudio de Detalle (1:200).	

DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Estudio de Detalle en dos puntos del Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" (Antiguo Sector SI-1), aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.010

Calahorra, 7 de octubre de 2.010

LA SECRETARIA



DILIGENCIA. Se hace constar que la presente documentación corresponde al Estudio de Detalle en dos puntos del Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" (Antiguo Sector SI-1), aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.010 Calahorra, 7 de octubre de 2.010 LA SECRETARIA



## I. MEMORIA.

### I.1. Objeto del Estudio de Detalle.

El presente documento tiene por objeto la creación de cuatro viales de uso privado y la ordenación de volúmenes de las superficies destinadas a uso industrial en dos puntos del Plan Parcial Sector S-8 "Rifondo" de Calahorra.

Este objetivo fue planteado en la correspondiente alegación, que fue realizada a la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Calahorra, en el periodo de información al público, que tuvo lugar en los meses precedentes. En respuesta a las alegaciones planteadas, se insto a que las modificaciones que aquí se proponen, debían hacerse a través de la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, como ahora se efectúa.

El artículo 80 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja dice textualmente lo siguiente:

#### **"Artículo 80. Estudios de detalle.**

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Prever, modificar o reajustar los rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
- b) **La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento**
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo.
- b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.
- c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.
- d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.
- e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, **se podrán establecer nuevas alineaciones y,**

**además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.**

*5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones."*

## **I.2. Ordenación pormenorizada vigente.**

El planeamiento pormenorizado vigente en este ámbito, viene determinado por el Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" de Calahorra (antiguo Sector SI-1 en el P.G.M.) que fue definitivamente aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada el 10 de octubre de 2003, y publicado en el B.O.R. de fecha 29 de enero de 2004.

Este instrumento de planeamiento parcial está limitado por su lado Oeste a Sur por el Canal de Lodosa, que incluso atraviesa mediante sendos puentes el Sector en dos puntos, concretamente en dos espacios calificados como viales públicos por el Plan Parcial.

Posteriormente fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra, de fecha 26 de julio de 2005 y publicado en el B.O.R. de fecha 2 de agosto de 2005, un Estudio de Detalle que completaba la vialidad prevista en el Plan Parcial, mediante la apertura de un vial interior a la manzana denominada 2, en sentido longitudinal Este-Oeste que comunica los dos viales de acceso a las diferentes manzanas del Sector diseñados en el Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización del Sector, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Calahorra en fecha 5 de diciembre de 2006, y publicada dicha aprobación en el B.O.R. núm. 5 de 9 de enero de 2007, contempla un paso a nivel y un paso inferior junto a los dos puntos en que el Canal de Lodosa atraviesa el viario público del Plan Parcial. Esos pasos serán cedidos a la Confederación Hidrográfica del Ebro para mantenimiento y cuidado del Canal y para que pueda transitarse junto a éste. Se trata, por tanto, de espacio que no tiene actualmente en el Plan Parcial la consideración de viario público.

Debido a que los apoyos, que soportan los 2 puentes, que han sido realizados sobre el Canal de Lodosa, han tenido que ser desplazados en obra para una correcta construcción de los mismos, permitiendo su ejecución sin afectar al normal funcionamiento del Canal. Los apoyos realizados ocupan una parte del espacio reservado a los pasos a nivel y pasos inferiores, lo que exige el desplazamiento de aquellos que transitarán a nivel, para que sigan teniendo la anchura requerida por la CHE de 4 metros y, por ende, puedan construirse y servir para el fin a que se van a destinar.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Estudio de Detalle, en dos puntos del Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" (Antiguo Sector SI-1), aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2010 Calahorra, 7 de octubre de 2010  
LA SECRETARIA

JUAN ESTEBAN AMEYUGO MARI

QUE Y ASOCIADOS S.L.P.

Por tanto, parcialmente, estos pasos van a ocupar ahora una parte de cuatro parcelas con uso industrial, ubicadas en su perímetro, concretamente van a ocupar una franja de ancho variable entre 0 y 4 metros de anchura y una longitud entre 20 y 25 metros de las parcelas con frente al Canal en esas dos zonas de los puentes que se destinarán a vial privado propiedad de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a quien deberán ser cedidas.

Las parcelas afectadas son las que a continuación se relacionan:

- Parcela R-2: 3.578,59 m<sup>2</sup>.
- Parcela R-3.1: 12.830,18 m<sup>2</sup>.
- Parcela R-2C.1: 10.028,95 m<sup>2</sup>.
- Parcela R-2D.1: 3.755,69 m<sup>2</sup>.

### **I.3. Ordenación pormenorizada que se propone en este documento.**

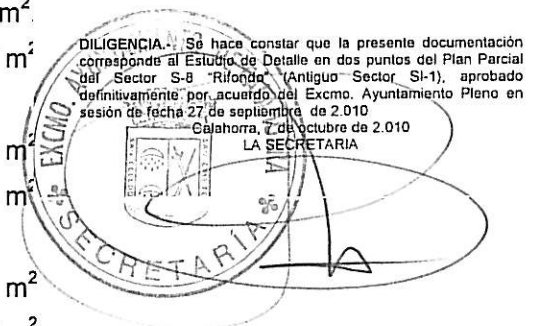
Se ha realizado en este documento una nueva ordenación pormenorizada, que permite la creación de esos pasos como viario privado para su cesión a la Confederación Hidrográfica del Ebro, con los fines indicados en el punto anterior, consiguiéndose de esta manera mantener el mínimo de 4 metros requerido por la CHE.

Concretamente, la superficie de las parcelas industriales que pasan a destinarse a viario privado son las siguientes:

- Parcela R-2: 65,19 m<sup>2</sup>.
- Parcela R-3.1: 64,29 m<sup>2</sup>.
- Parcela R-2C.1: 74,64 m<sup>2</sup>.
- Parcela R-2D.1: 69,86 m<sup>2</sup>.

Por tanto, dichas parcelas pasan a tener la misma edificabilidad pero una superficie menor. Así pues, la superficie de dichas parcelas y su edificabilidad neta son las siguientes:

- Parcela R-2.
  - a. Superficie: 3.513,40 m<sup>2</sup>
  - b. Edificabilidad: 2.862,87 m<sup>2</sup>
- Parcela R-3.1.
  - c. Superficie: 12.765,89 m<sup>2</sup>
  - d. Edificabilidad: 10.264,14 m<sup>2</sup>
- Parcela R-2C.1.
  - e. Superficie: 9.954,31 m<sup>2</sup>
  - f. Edificabilidad: 8.023,16 m<sup>2</sup>



- Parcela R-2D.1.

- g. Superficie: 3.685,83 m<sup>2</sup>
- h. Edificabilidad: 3.004,55 m<sup>2</sup>

Además, para materializar de una forma mas racional esta edificabilidad que permanece inalterada, respecto a la determinada por el Plan Parcial, puesto que una parte de la superficie de esas parcelas industriales se destina a viario privado, es conveniente modificar los retranqueos obligatorios en las zonas afectadas por este Estudio de Detalle, de forma que en los frentes a los viales denominados 1 y 4 por el proyecto de Compensación y Urbanización (todas pertenecientes a la Ordenanza Industrial Intensidad II), el retranqueo pase de los actuales 12 metros, como determina el planeamiento vigente, a los 8 metros, como en el resto de las manzanas que dan frente al vial 1. El resto de retranqueos a otros viales y linderos se conservarán, tal y como se determino por el Plan Parcial. El resultado de esta reordenación de volúmenes se refleja en los planos de este documento.

La posibilidad de materializar la edificabilidad actual, por las parcelas afectadas por el nuevo viario privado, va en beneficio de todos los propietarios incluidos en la Junta de Compensación, toda vez que de esa forma se mantendría el cien por cien del aprovechamiento de las mismas, no debiendo éste ser objeto de indemnización o abono al propietario sobre cuyo suelo discurre el viario privado. El propietario privado perdería suelo pero en ningún caso perdería aprovechamiento.

**1.4. Justificación de la utilización de esta figura de planeamiento.**

El artículo 80.2 de la LOTUR determina que la finalidad de los estudios de detalle será alguna o varias de las siguientes:

- a) ***Prever, modificar o reajustar los rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.***
- b) ***La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento***
- c) ***Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.***

En nuestro caso, los objetos específicos son dos:

- 1º.- Modificar las alineaciones exteriores de la parcela para crear un viario privado que poder segregarse y ceder a la Confederación Hidrográfica del Ebro, afectando de esta manera a todo el frente de las manzanas lindantes con el espacio privado de mantenimiento del Canal de Lodosa y que tras su cesión será continuación del actualmente existente propiedad de la CHE, no siendo

DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Estudio de Detalle en dos puntos del Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" (Antiguo Sector SI-1), aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2010 de acuerdo de 2.010 Calahorra, 7 de octubre de 2.010 LA SECRETARÍA



exigible de esta manera el supuesto del Art. 20 del P.P. (recogido en el Art. 15 de las NN UU Particulares del PGM vigente), que determina las dimensiones mínimas de viales públicos, por tratarse de un vial privado y

2º.- Modificar las alineaciones de carácter interior de la parcela, para reordenar los volúmenes permitidos, de acuerdo con la edificabilidad asignada por el planeamiento y de esta manera pueda ser aprovechada de una forma mas coherente, en concordancia con la actividad industrial a que se destina el uso del Sector.

De esta manera además se consigue que todos los retranqueos de aquellas parcelas que dan frente a los viales denominados 1 y 4 tengan el mismo retranqueo de 8 metros a estos viales, como se refleja en la correspondiente documentación grafica.

El punto 2º está expresamente permitido en el artículo 80.2 de la LOTUR arriba transcrito. Respecto al punto 1º, si bien el artículo 80.3 de la LOTUR impide que mediante estudios de detalle se modifiquen o reajusten las alineaciones exteriores de las parcelas, el punto 4º establece a ello una clara excepción:

*"Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento."*

Si el planeamiento lo permite y establece los criterios que hayan de observarse, los estudios de detalle pueden modificar alineaciones exteriores de parcela para crear viales privados (incluso públicos) siempre que no se reduzcan los fijados por el planeamiento.<sup>4</sup>

En nuestro caso, el artículo 10 de la Normativa del Plan Parcial "Rifondo" (recogido en el Art.15 de las NN UU Particulares del PGM vigente) indica que se podrá elaborar esta figura de planeamiento de desarrollo cuando fuere preciso para alguno de los objetivos previstos en el artículo 78 de la LOTUR de 19981, cuyo contenido es sensiblemente similar al actual artículo 80 de

#### 1 Artículo 78. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el planeamiento municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
  - a. El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales.
  - b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento
  - c. Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementaria del planeamiento.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Estudio de Detalle en dos puntos del Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" (Antiguo Sector S1-1), aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.010 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7º de la Ley 2/2004 de 28 de febrero de 2.010 de Calahorra. 7 de octubre de 2.010  
LA SECRETARÍA

CALAHORRA



SECRETARÍA

la LOTUR de 2006. **En dicho artículo 10 de la Normativa del Plan Parcial** (recogido en el Art. 15 de las NN UU Particulares del PGM vigente) **expresamente se permite la modificación de alineaciones exteriores de parcela, siempre que ello se realice en frentes completos de manzana, como es el caso que nos ocupa y que permitirá tras la creación del vial interior privado, que será continuación del existente y que por tanto afecta a todo el frente de las manzanas lindantes con el vial privado para mantenimiento del Canal de Lodosa cuyo titular es la CHE.**

Además, el mismo artículo 10 de la Normativa del Plan Parcial (recogido en el Art. 15 de las NN UU Particulares del PGM vigente), permite que mediante el mismo Estudio de Detalle, se haga efectivo el aprovechamiento correspondiente a la superficie que deja de ser edificable en el resto de la zona, aunque *ello suponga modificación de la ocupación máxima permitida en ese área homogénea*. En este caso lo que se consigue, sin aumentar la edificabilidad, es que esta se expanda mediante la reducción de retranqueos, pero con el mismo objeto y edificabilidad.

En ningún caso se eliminan o reducen viales públicos, con lo que entendemos suficientemente justificada la procedencia de la aplicación de esta figura de planeamiento de desarrollo.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Estudio de Detalle en dos puntos del Plan Parcial del Sector S-8 "Rifondo" (Antiguo Sector SI-1), aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.010 en Calahorra, 7 de octubre de 2.010  
LA SECRETARIA



3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

4. **Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya previstos en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los fijados por éste**

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido y con el grado de precisión adecuado a sus funciones.



## II. TRAMITACIÓN.

En virtud de lo establecido en el Art. 92 de la L.O.T.U.R, se observará la tramitación que se concreta:

- 1º Aprobación Inicial.
- 2º Información Pública, durante veinte días, mediante anuncio en el B.O.R. y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- 3º A la vista del resultado de la Información Pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.
- 5º Remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su archivo, registro y publicidad.

Logroño, septiembre de 2010



Juan Esteban Ameyugo Marrodán  
Arquitecto



Nuria Herranz Pascual  
Abogada

