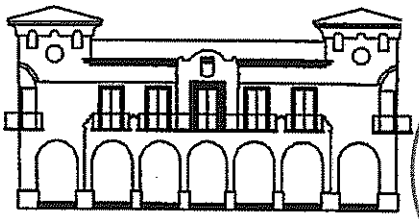
DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

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

- 8 MAYO 2009

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

Fdo.: David González de la Viña.



Plan Parcial del Sector S-3

«Viacampo Residencial»

P.G.M. de Calahorra

Septiembre de 2008

J. Emilio ARTACHO BARRASA	Arquitecto
Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO	Arquitecto
J. Ignacio DE CABO PASCUAL	Arquitecto
Silvia SÁNCHEZ SOTO	Abogado
Lorenzo MEJINO GIMÉNEZ	Ingeniero de C.C.P.
Isabel ALTUBE LOSÚA	Delineante
Sonia YANGÜELA GARCÍA	Delineante

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por e Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento de requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

PREÁMBULO A LA APROBACIÓN INICI

En la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra, se clasificaron como Suelo Urbanizable No Programado los terrenos que corresponden al Sector que ahora se desarrolla. No obstante, el Ayuntamiento de Calahorra propuso una Modificación Puntual mediante la cual dichos terrenos se clasificaban como Suelo Urbanizable Delimitado; modificación que no fue aprobada por el Pleno de la C.O.T.U.R., y, consiguientemente, el Ayuntamiento decidió tramitar otra Modificación Puntual, encargando su redacción al Equipo adjudicatario de la redacción del presente Plan Parcial, que desarrolla el Suelo Urbanizable Delimitado del Sector 5 del área de Reparto 11. «Viacampo», Modificación Puntual que se tramitaría simultáneamente.

Contiene los siguientes documentos:
- Memoria;
- Normas Urbanísticas;
- División en Unidades de Ejecución;
- Plan de Etapas;
- Evaluación Económica Estimativa;
- Fichas de Ordenación;
- Planos.

Cada uno de estos documentos está, a su vez, dividido sistemáticamente en sus correspondientes apartados, según orden que se expresa en el índice que se detalla seguidamente, hasta integrar un proyecto tramitable, completo, que reúne las determinaciones exigidas por la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y demás normativa urbanística y sectorial de aplicación.

PREÁMBULO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA (I)

Con anterioridad a la fecha de redacción del Texto Refundido, se han producido tres aprobaciones de suma relevancia con respecto a la tramitación de este documento. La primera de ellas, la Aprobación Provisional, acaecida el 31 de julio de 2006; asimismo, se ha producido la Aprobación Definitiva del P.G.M. de Calahorra, por lo que se ha tenido que ajustar el presente documento a los parámetros y/o coeficientes que se recogen en aquél, si bien cabe señalar que en el S.G. Dotacional existe un error, por cuanto la superficie de la parcela de la Guardia Civil no es de 12.524 m², sino de 12.421,35 m², y la parcela para S.G. adscrita, según los datos facilitado en su día desde el Ayuntamiento, es de 3.525 m² y no 3.687 m². Por otra parte y pese a que el nuevo Texto de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja fue aprobado con anterioridad a la redacción del documento que nos ocupa, su entrada en vigor fue posterior a la Aprobación Provisional del mismo, por lo que no procede su modificación en cuanto al articulado.

Por último, cabe indicar que, tras las instrucciones y órdenes recibidas desde Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento de Calahorra, así como de Alcaldía, se ha procedido a la adaptación del documento al acuerdo de Aprobación Provisional manteniendo la nomenclatura utilizada y las carátulas, debiéndose hacer constar que se han mantenido las referencias a la Modificación Puntual por haberse recogido así en el P.G.M..

PREÁMBULO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA (II)

La presente documentación se elabora siguiendo las instrucciones del Ayuntamiento de Calahorra, en base a adaptar la documentación elaborada en su día al P.G.M. vigente, tras las oportunas correcciones de errores, en virtud de:

1º- Lo indicado en las incidencias señaladas por la Comisión Permanente de la C.O.T.U.R.

2º- Las conversaciones mantenidas entre los representantes de la Dirección General de Política Territorial y los representantes del Ayuntamiento de Calahorra.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

3º- La contestación efectuada desde el Mº de Fomento, a través de la D.G. de Ferrocarriles).

Por parte del Equipo Redactor, ya en octubre de 2007 se procedió a elaborar la contestación a las incidencias indicadas por la C.O.T.U.R., las cuales, pese al tiempo transcurrido, siguen teniendo validez. Sin embargo, durante todo este tiempo, y pese a coincidir en principio el ayuntamiento de Calahorra y los Redactores, sobre el planteamiento efectuado, así como el respeto a las distancias señaladas en la legislación vigente con respecto a las plataformas ferroviarias principales, el Mº de Fomento exigía el cumplimiento de lo dispuesto en la Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio, y R.D.354/2006, de 29 de marzo, de una manera, a nuestro entender, poco clara, pese a los esfuerzos realizados desde el Ayuntamiento de Calahorra. Cabe decir, que el Mº de Fomento, a través del Subdirector General de Planes y Proyectos, jamás se ha querido pronunciar sobre este caso singular, por cuanto la distancia a las plataformas "principales" superan los cincuenta metros, existiendo, en la anterior propuesta, una distancia de veinte metros alas plataformas "secundarias o sin continuidad". El Mº de Fomento, podía haber considerado lo dispuesto en el apartado segundo de la Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio, y pese a que en el escrito de fecha 4 de abril de 2008 se hacía referencia a él, jamás se produjo un pronunciamiento claro al respecto, es decir, procede o no medir la distancia desde las plataformas principales o secundarias.

Sin embargo, ADIF ha tenido sumo interés en reclamar que se le reconozca el dominio público, que fija la legislación correspondiente, sin haberse pronunciado en su momento sobre el P.G.M. Los Redactores se reafirman en la contestación dada en octubre de 2007, recordando alos representantes de ADIF que el dominio público hay que "adquirirlo", no siendo de recibo el obtener un aprovechamiento por unos terrenos incluidos en el Sector y además obtener otros gratuitamente. Es por ello, que pese a las discrepancias en los planteamientos efectuados por ADIF, y por ende, por la C.O.T.U.R., que ha asumido sus planteamientos, el Equipo Redactor ha procedido al replanteamiento del Plan Parcial en base a:

a) Cumplir lo ordenado por el Ayuntamiento de Calahorra.
b) Respetar al máximo las premisas de la propuesta efectuada en su día.

Cabe indicar que la documentación que ahora se presenta, y dada la fase en que se encuentra (Aprobación Provisional realizada), se ajusta a lo indicado en la Disposición Transitoria Quinta, punto 3, de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, siendo de aplicación la Ley 10/1998.

Por último, reseñar que la corrección de errores que se está tramitando deber recoger lo indicado en el presente Plan Parcial, ya que en principio, este se elaboró antes que el P.G.M., haciendo éste referencia al mismo.

PREÁMBULO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA (III)

La documentación, que en el mes de marzo de 2009, se aporta, viene con motivo de las incidencias señaladas por la C.O.T.U.R., y en algún caso mal señaladas (ver contestación y anexos a dichas incidencias), así como a las indicaciones dadas desde el Ayuntamiento, en base a la respuesta al documento enviado el mes de febrero por El Equipo Redactor, sobre la contestación a las incidencias que se ha efectuado.

Por último indicar que no se cumplido lo indicado en el último párrafo el apartado anterior, y que a fecha de hoy siguen existiendo errores en la corrección de errores, aprobada definitivamente y publicada en el B.O.R.

Logroño, marzo de 2009

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

ÍNDICE

		Págs.
I.	**MEMORIA**	6
I.01.	Información Urbanística	6
I.01.01.	Situación	6
I.01.02.	Características naturales de los terrenos	7
I.01.02.01.	Descripción	7
I.01.02.02.	Características físicas	7
I.01.03.	Edificaciones existentes.	8
I.01.04.	Estructura de la propiedad del suelo.	19
I.01.05.	Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación.	19
I.01.06.	Condiciones urbanísticas.	19
I.02.	Memoria justificativa de la ordenación.	21
I.02.01.	Adecuación de la ordenación al PGOU de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales	21
I.02.01.01.	Redacción en los plazos previstos en el P.G.M.	21
I.02.01.02.	Aprovechamiento medio y densidad.	22
I.02.01.03.	Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas.	22
I.02.01.04.	Edificabilidad.	22
I.02.01.05.	Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior.	23
I.02.01.06.	Red de comunicaciones viaria y peatonal	26
I.02.01.07.	Servicios urbanos.	26
I.02.01.07.01.	*Red de abastecimiento de agua*	27
I.02.01.07.02.	*Red de riego*	27
I.02.01.07.03.	*Red de protección contra incendios*	27
I.02.01.07.04.	*Red de saneamiento*	28
I.02.01.07.05.	*Red eléctrica*	28
I.02.01.07.06.	*Red de gas*	29
I.02.01.07.07.	*Residuos*	29
I.02.02.	Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución adoptada.	30
I.02.03	Justificación de la coherencia interna del planeamiento.	32
I.02.03.01.	Situación de los Equipamientos.	32
I.02.03.02.	Coherencia del sistema de espacios libres.	32
I.02.03.03.	Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del P.P. introducirá en el territorio en que se sitúa	33

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Págs.

I.02.04. Cuadros 33
I.02.04.01. Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres 33
I.02.04.02. Aprovechamiento medio y niveles de intensidad de los diferentes usos 35
I.02.04.03. Edificabilidad. 35
Tablas 35-38

II. NORMAS URBANÍSTICAS 39
Artº 1 Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa complementaria 39
Artº 2 Usos. Disposiciones Especiales 39
Artº 3 Condiciones de Volumen 41
Artº 4 Parcelación 43
Artº 5 Reordenación de volumen. Estudios de Detalle 44
Artº 6 Condiciones estéticas 44
Artº 7 Aparcamientos 46
Artº 8 Alteraciones en las fachadas de los edificios 47
Artº 9 Ferrocarril 47
Artº 10 Homogeneización de usos 47
Artº 11 Proyecto de Urbanización 47

III. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN 45
III.01. División Propuesta 49
III.02. Elección del Sistema de Actuación 51

IV. PLAN DE ETAPAS 52

V. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA
V.01. Capítulos de la Evaluación Económica Estimativa.
V.01.01. Excavaciones y viales. 53
V.01.02. Saneamiento. 54
V.01.03. Abastecimiento y riego. 55
V.01.04. Alumbrado / Electricidad. 56
V.01.05. Varios 57
V.01.06. Cuadro Resumen 58
V.01.07. Proyectos y direcciones de obra. 59
V.01.08. Indemnizaciones 59
V.01.09. Total Costes de Urbanización estimados 59
V.02. Repercusión de Gastos de Urbanización por m²t. 59

VI. FICHAS DE ORDENACIÓN M-1 a M-21 62-82

ANEXO:
– Normas de Aprovechamiento por Unidad Básica 83

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Plano nº

VII. PLANOS

- Planos de **INFORMACIÓN.**

Situación. Emplazamiento. Previsiones del Plan General I-1
Infraestructuras. Estado actual. Previsiones del P.G.O.U. I-2
Topográfico y ámbito de actuación I-3
Estructura de la propiedad I-4

- Planos de **ORDENACIÓN.**

Calificación del suelo y superficies O-1-1
Calificación Pormenorizada. Área de movimiento de la edificación. O-1-2
Alineaciones y rasantes. Viario. Coordenadas U.T.M. O-2-1
Acotaciones y aparcamientos O-2-2
Alineaciones. Aprovechamiento. Alturas. Unidades Básicas O-3
Perfiles longitudinales O-4-1
Perfiles longitudinales. O-4-2
Perfiles longitudinales O-4-3
Secciones Transversales O-4-4
Esquema de saneamiento O-5-1
Esquema de pluviales O-5-2
Esquema de abastecimiento O-5-3
Esquema de riego O-5-4
Esquema de gas O-5-5
Esquema de alumbrado O-5-6
Esquema de electricidad O-5-7
Gestión G-1

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

I. MEMORIA

I.01. Información Urbanística.

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 73.3[1] de la Ley 10/1.998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, L.O.T.U.R.), así como el Art. 58.2.b[2] del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, R.P.U.), por cuanto es de aplicación hasta la redacción de las disposiciones reglamentarias que desarrollen la L.O.T.U.R., según expresa indicación de la D.F. Primera del citado texto legal.

I.01.01. Situación.-

Los terrenos que conforman el Sector Viacampo para los que se redacta este Plan Parcial están localizados al Noroeste del núcleo urbano, según consta en los planos de información. Son de forma irregular y alargada, a modo de "boomerang"; lindan al Norte con la carretera LR-134 y las vías del ferrocarril; al Sur con los terrenos del Sector B-5, según las antiguas NN.SS. y clasificados como zonas verdes; al Este con suelos clasificados como dotacionales e industriales; y, al Oeste con las zonas verdes anteriormente reseñadas y la carretera a Murillo de Río Leza.

---

1 "*Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y* ***los estudios justificativos de sus determinaciones***, (...)".

2 Art. 58.2: "*La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:*
(...) b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:
1º. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
2º. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
3º. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. (...)".

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

La superficie total[3] del Sector es de 385.194,87 m², si bien, al habersem adscrito un S.G. de 3.525'00 m², la superficie del ámbito de equidistribución es de 388.719'87 m². Está cruzado de Norte a oeste por el vial que da nombre al Sector, así como por diversas sendas que permiten el acceso a las fincas que constituyen el ámbito del Plan Parcial, si bien el acceso circulatorio solo se establece a través de la carretera de San Adrián, carretera a Murillo y calle Viacampo, la cual divide en dos el Sector que ahora se desarrolla.

I.01.02. Características naturales de los terrenos.-

I.01.02.01. Descripción.-

Se trata de un Sector irregular en el que existen plantaciones y arbolado, aunque no en gran parte de su superficie, y es atravesado por algunas acequias o canales de riego.

Es una zona periurbana que no puede considerarse abandonada, al existir huertos, ni degradada pese a su carácter residual, debido, seguramente, a su proximidad con el suelo urbano residencial y donde se ubicaron en su día industrias conserveras, bodegas cooperativas, así como alguna que otra industria o fábrica.

Como se ha indicado anteriormente, en su zona Noreste se encuentran las vías del ferrocarril y viales de acceso a la estación, lo cual ha contribuido a que no se produjese degradación, facilitando el paso a las fincas por el entramado de caminos existentes y que atraviesan el Sector en cualquier dirección.

I.01.02.02. Características físicas.-

Las características más importantes del terreno son sus desniveles desde el Sur hacia el Norte, en sentido descendente, pero que no pueden considerarse uniformes, y el que tiene la calle Viacampo, tanto en sentido Oeste como en sentido Este.

---

[3] El levantamiento topográfico realizado arroja una superficie total de 385.194,87 m²; ha sido supervisado por los Servicios Técnicos Municipales, habiéndolo considerado conforme, por lo que, para la redacción del Plan Parcial se ha considerado esta última medición.

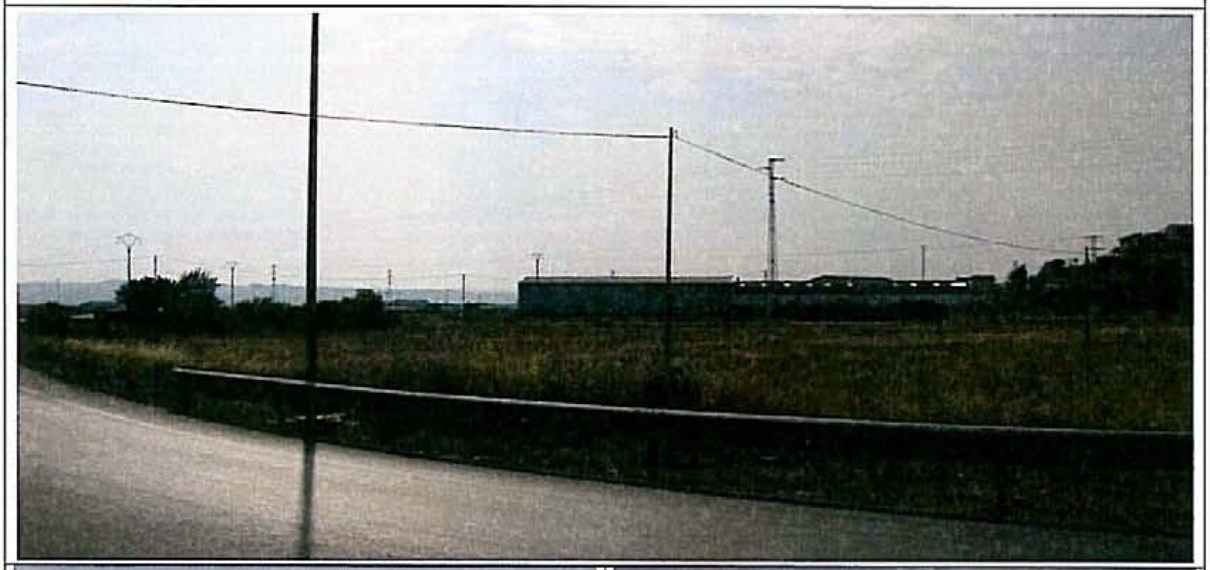
CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

I.01.03. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento topográfico, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia en el Sector de bastantes edificaciones, indicándose a continuación las más representativas:

Parcela 160 del Polígono 39



Conservera Virto, S.L., constituida por diversas naves con bloque o panel prefabricado

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Parcela 199 y Parcela 200 del Polígono 39

Coop.Viñedos del Carmen. Edificio de reciente construcción a base de bloque prefabricado.

Parcela 37 del Polígono 44

Vivienda unifamiliar de tres plantas en fábrica de ladrillo caravista.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Parcela 24 y Parcela 25 del Polígono 44

Fábrica compuesta por varias naves enfoscadas y, en algún caso, pintadas.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Parcela 19 del Polígono 44

Nave con cubierta a dos aguas y enfoscada.

Parcela 31 del Polígono 44

Naves con cubierta a dos aguas.

Parcela 67 del Polígono 44

Edificación en huerto familiar.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Parcela 63 y Parcela 72 del Polígono 44

Casetas o casillas

Parcela 191, Parcela 194 y Parcela 198 del Polígono 39

Casetas o casillas

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Parcela 15, Parcela 16 y Parcela 19 del Polígono 44

Casetas o casillas

Parcela 13 del Polígono 44

Edificaciones en huerto familiar

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Parcela 154 del Polígono 39

Nave enfoscada con cubierta a dos aguas.

Parcela 97 y Parcela 52 del Polígono 44

Edificaciones en huertos familiares con piscina o estanque.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

Parcela 80 y Parcela 52 del Polígono 44
Edificaciones en huertos familiares con piscina o estanque.

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Vistas generales de la zona

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Vistas generales de la zona

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Parcelas del Polígono 39

Parcelas del Polígono 44

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

I.01.04. Estructura de la propiedad del suelo.-

En la documentación gráfica consta el plano catastral de la zona, según prescribe el Art. 73.3. de la L.O.T.U.R., en el que puede observarse la división parcelaria. Se trata de fincas irregulares, cultivadas en su mayoría, de superficie variable, pues oscila de los 14.000 m² a los 200 m², independientemente de las pertenecientes a Organismos Oficiales en cuyo caso ronda los 30 ó 40 m².

Las sendas o caminos existentes se encuentran catastradas de manera individual, aunque otros pasos están incluidos en su parte correspondiente a las fincas catastradas.

I.01.05. Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación.-

En el Sector existen dos líneas de alta tensión así como tres de media tensión. Respecto a las redes de saneamiento, de conformidad con la información facilitada por el Excmo. Ayuntamiento, hay que señalar que, a pie de Sector existe una, pero su trazado no coincide con el de viales previsto, lo que hace que deba procederse al levantamiento de la misma hasta su entronque con la calle Viacampo.

En cuanto a la red de abastecimiento, dado que existen dos ramales que proceden de distintas captaciones y que alimentan el depósito sito en la esquina Norte de la confluencia de las calles Velázquez y Goya, pero que su trazado atraviese de Norte a Sur el Sector, sin coincidir con el trazado de viales, es por lo que deberán sustituirse; si bien en uno de ellos el trazado se hace por donde discurre actualmente (límite Norte del antiguo Sector B-5 de las NN.SS.).

I.01.06. Condiciones urbanísticas.-

En el P.G.M., las características que se recogen son:

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

- Superficie[4] del Sector S-3 .....
- Superficie adscrita (S.G. Z.V.-8) ..... 3.525'00 m²
- Superficie total del ámbito de equidistribución ..... 388.719'87 m²
- Área de reparto ..... Sector S-3 y Superficie adscrita
- Uso característico ..... Residencial libre
- Aprovechamiento medio ..... 0'899933414 U.A./m²
- Aprovechamiento lucrativo total ..... 349.822 U.A.
- Aprovechamiento apropiable por los propietarios ..... 314.840 U.A.
- Aprovechamiento apropiable por el Ayuntamiento ..... 34.982 U.A.
- Edificabilidad total de uso residencial y/o privado ..... 337.264'20 m²t.
- Intensidad de uso predominante ..... 5.512'06 m²t/Ha.
- Altura máxima a concretar por el Plan Parcial.
- Determinaciones: Normas de diseño – Las alturas de las diferentes plantas serán:

Edificación colectiva	*Edificación unifamiliar*
3'0 m < P.B. < 4 m (libre)	2'6 m < P.B. < 3 m (libre)
2'6 m < P.P. < 3 m (libre)	2'6 m < P.P. < 3 m (libre)
2'2 m < P.S. < 3 m (libre)	2'2 m < P.S. < 3 m (libre)

Los bloques de edificación abierta y los que conformen manzana según el Plan Parcial, tendrán un tratamiento estético compositivo y constructivo unitario por bloque. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición de fachadas, etc.

En las viviendas unifamiliares, las parcelas mínimas serán de 150 m² para las menores de 300 m², y de 400 m² para las mayores de 300 m². La planta baja de las viviendas unifamiliares podrá ubicarse a una altura de 1'50 m, medida desde el punto medio de la acera a la que dé frente la parcela.

[4] El levantamiento topográfico realizado por ITC Vértice, arrojó una superficie global del Sector de 385.194'87 m². Efectuada consulta a los Servicios Técnicos Municipales, fue aceptada la medición y delimitación del levantamiento topográfico, plasmada a escala mayor y, por tanto, más precisa que la planimetría del P.G.M. que, por el ámbito que constituye su objeto, ha de ser realizada a escala menor. Se adopta, por tanto, esta superficie total, aunque se mantiene el aprovechamiento global señalado por el Plan General.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Los cierres de las parcelas unifamiliares tendrán un tratamiento unitario respecto a los materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herrerías, etc. Este tratamiento se procurará que sea homogéneo por Unidad Básica.

I.02. Memoria justificativa de la ordenación.

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto I.01.06, se diseña en este Plan Parcial la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido como su adecuación a la legalidad urbanística vigente y a las bases establecidas en el Plan General Municipal de Calahorra.

I.02.01. Adecuación de la Ordenación al P.G.M. de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.

El presente proyecto se atiene en cuanto a su contenido a lo señalado en el P.G.M. en cuanto a las Normas Urbanísticas del Suelo Urbanizable Delimitado. La documentación de que consta, reseñada en el Índice que se contiene en las primeras páginas, es la requerida por el P.G.M. de Calahorra, así como por los Arts. 57 y ss. del R.P.U.

Respecto a sus determinaciones, se cumple lo dispuesto en el Art. 73 de la L.O.T.U.R. y, en cuanto no se oponga, también se atiene a lo señalado en los Arts. 45 y ss. del R.P.U., como se irá viendo a continuación.

I.02.01.01. Redacción en los plazos previstos en el P.G.M.

De conformidad con lo señalado en el P.G.M., se tiene que:

a. Para la aprobación del Plan Parcial hay un plazo de un año desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

b. Para los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el plazo es de cuatro años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

c. Plazo de ocho años para el otorgamiento de licencia; y de diez años para la conclusión de las obras, todo ello desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Cabe resaltar que, dado que el P.G.M. ha recogido en gran parte lo señalado en la Modificación Puntual, que se estaba tramitando y no fue aprobada definitivamente, **deberán entenderse los plazos, a los que se hace mención, referidos a la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.**

Aunque el Sistema de Actuación es el de Compensación, estos plazos podrán ser reducidos por la Junta de Compensación. Al tratarse de un planeamiento de desarrollo, su posibilidad de redacción está establecida por el Art. 83.1.[5] de la L.O.T.U.R..

I.02.01.02. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas por Sector, se prevé un aprovechamiento lucrativo total de 343.151 U.A. frente a los 349.822 U.A. del P.G.M., referidos al uso característico de residencial para viviendas libres. Por otro lado, el aprovechamiento apropiable es de 308.836 U.A., siendo 34.315 U.A. correspondientes al 10% del Ayuntamiento. Cabe indicar que estas cantidades son inferiores a las reflejadas en el P.G.M. (314.840 U.A. y 34.982 U.A. respectivamente).

Respecto a la densidad, señalar que el Plan Parcial ha fijado un máximo de viviendas de 2.629, siendo 1.786 viviendas libre (67'93%), 725 viviendas de protección (27'58%), 36 viviendas unifamiliares (1'37%) y 82 viviendas unifamiliares con tolerancia de vivienda colectiva (3'12%).

I.02.01.03. Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas.

Las determinaciones detalladas para el Sector "Viacampo Residencial" (en el P.G.M., Sector S-3), indican que el uso característico es el residencial para vivienda libre. No obstante, para el cálculo del aprovechamiento lucrativo total se han utilizado también los usos de vivienda de protección oficial, de local comercial, y la

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009.
LA SECRETARIA GENERAL
EXCMO. A

5 Art. 83: *"1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo del planeamiento municipal."*

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

vivienda unifamiliar en parcelas menores de 300 m², utilizando para ello los coeficientes de homogeneización del artículo 43 de la Normativa Urbanística General del P.G.M.

Por otra parte, el régimen de modificación de usos se encuentra recogido en los artículos 18 a 28, ambos inclusive, de las citadas Normas Urbanísticas.

I.02.01.04. Edificabilidad.

De conformidad con lo señalado en el plano O-1-2, donde se recoge la calificación pormenorizada, y en virtud de las previsiones de cálculo efectuadas en el plano O-3 para las Unidades de Aprovechamiento de las Unidades Básicas, se puede decir que la edificabilidad permitida no superará los 337.264'20 m²t[6].

I.02.01.05. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior.

En las determinaciones particulares del Sector "Viacampo Residencial", apartado E, se señalan las siguientes cesiones obligatorias:

- Zona de cesión en la que se incluyen:
  - a) Espacios libres de uso y dominio públicos de..... 80.427'17 m²
  - b) Dotación a definir de ..... 32.424'00 m²
  - c) Dotacional (Guardia Civil) de..... 12.421,35 m²
  - d) S.G. de espacio libre de uso y dominio públicos de..... 3.525'00 m²

El Plan Parcial prevé una superficie de 149.215'18 m² de espacios libres de uso y dominio público (S.G y S.L), y 44.845,35 m² de uso dotacional público (S.G. y S.L.), lo que hace un total de cesiones de 194.060'53 m² de suelo en un Sector de 385.194'87 m² más 3.525 m² de S.G. adscritos, observándose que los Sistemas Locales (S.L.) computables tienen una superficie de 103.314'07 m², correspondiendo 30.781'38 m² (incluso acceso a las instalaciones ferroviarias, el cual no superará los 6 m de ancho ni los 500 m² se superficie) y 5.318'20 m² a los Sistemas Generales (S.G.) y 9.801'53 m² a los Sistemas Locales (S.L.) no computables.

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

6 Edificabilidad máxima permitida para el uso residencial y recogida en el apartado I.01.06.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Si la exigibilidad legal es del 15% de la superficie del Sector para los Sistemas Locales, ello arrojaría una cifra mínima de 58.307'98 m², cantidad inferior a la recogida en el presente Plan Parcial (103.314'07 m² + 32.424'01 m² = **135.738'08 m²**).

Así mismo, se puede comprobar el cumplimiento de las determinaciones numéricas previstas por el P.G.M. para el Sector S-3, ya que el Dotacional Definido (Guardia Civil) constituye el S.G. de 12.421'35 m² y los 80.427'17 m² que se exigen para las zonas verdes y los 32.424'00 m² para las dotaciones, se ven superadas en virtud de los datos reseñados en el párrafo precedente.

Se justifica con ello el cumplimiento de las cesiones establecidas en Art. 24 de la L.O.T.U.R.[7]. Respecto al Reglamento de Planeamiento al que alude el el P.G.M., cabe señalar lo siguiente:

- La Disposición Derogatoria de la L.O.T.U.R. manifiesta:

"*Dejarán de ser de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja los preceptos de la legislación urbanística estatal que se opongan a lo establecido en la presente Ley. Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan a la presente Ley.*"

Parece, por tanto, dejar claro la Ley autonómica que el R.P.U. y el propio P.G.O.U. o P.G.M. no serán de aplicación en aquello que se opongan a lo establecido por ésta.

- La Disposición Final Primera de la L.O.T.U.R. dice así:

---

7 Art. 24. *"Deberes y derechos en suelo urbanizable.- (...) 2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:*
a) Ceder los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.
b) Ceder, gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones y demás servicios a los que el Plan Parcial atribuya el carácter de bienes de dominio público.
El porcentaje de terrenos destinados a dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público será como mínimo:
Municipios con población comprendida entre 1.000 y 25.000 habitantes: el 15 por 100 de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca."

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

"El Gobierno de la Rioja dictará las disposiciones reglamentarias precisas para la ejecución de esta Ley, siendo de aplicación hasta entonces los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares aprobados respectivamente por los Decretos 2159/1978, de 23 de junio; 3288/1978, de 25 de agosto; 2187/1978, de 23 de junio, y 635/1964, de 5 de marzo, en todo lo que no se oponga a la presente Ley". Así pues, el R.P.U. será de aplicación en lo que no se oponga a la Ley. En cuanto se oponga, se entenderá derogado.

En aspectos de cuantificación de reservas de suelo a realizar en la redacción de Planes Parciales, el R.P.U. y más concretamente su Anexo, establecen unos módulos mínimos según Unidades de Vivienda. Las reservas variarán al alza cuanto mayor número de viviendas prevea dicha Unidad. Además, los equipamientos comercial y social no se cuantifican en superficie de suelo sino en superficie construida.

Sin embargo, la L.O.T.U.R., como ha quedado expresado, prevé las cesiones en un porcentaje mínimo fijo (15 % de la superficie del Sector) sea cual sea el número de viviendas estimado. El desarrollo reglamentario fijará, en su día, la proporción que haya que dedicar a cada uso. En tanto en cuanto no se redacte dicho Reglamento, entendemos que no puede aplicarse el R.P.U. en su lugar, habida cuenta de las diferencias existentes entre uno y otro.

- En el mismo sentido se expresa el Art. 73 de la L.O.T.U.R. en cuyo punto d) manifiesta así:

"Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 24".

Así pues, las reservas indicadas por la Ley se encuentran suficientemente cubiertas en el presente planeamiento parcial.

- En este sentido, manifestar que la L.O.T.U.R. no exige la dedicación exclusiva de ninguna superficie mínima de uso comercial, por cuanto lo que señala es un

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

mínimo del 15 % de la superficie total destinada a zonas verdes y equipamientos, sin especificación de uso concreto.

El presente Plan Parcial, a la hora de efectuar los correspondientes cálculos, ha previsto 41.339'33 m² construidos de uso comercial, que supera con creces la referencia del Reglamento de Planeamiento que, sin considerarlo vinculante, para el número de viviendas previsto sería suficiente con un comercio de 10.580 m²t, cifra inferior a la prevista por el presente Plan Parcial.

No obstante lo expuesto, si se estimase oportuno, aparte del uso comercial previsto, éste podría convertirse, total o parcialmente, en uso de vivienda mediante los correspondientes mecanismos de homogeneización previstos en el P.G.M. y siempre que no se supere el índice de uso predominante, debiéndose estar a lo señalado en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.

I.02.01.06. Red de comunicaciones viaria y peatonal.

En la trama viaria se distinguen dos viales principales:

- El trazado de la calle Viacampo que atraviesa el Sector de Noroeste a Este y que tiene una anchura de 36 m.
- El trazado y prolongación del actual boulevard, de reciente construcción, y que va de Suroeste a Noreste, con una anchura de 44 m., si bien su sección transversal a ambos lados de la rotonda es distinta en función de los aparcamientos.

Además de estos dos viales, el Plan Parcial prevé una trama ortogonal secundaria de inferior dimensión, viales perpendiculares y paralelos, con unas anchuras de 18 m y 20 m.

I.02.01.07. Servicios urbanos.

Los servicios urbanos que ahora se detallan se han previsto de conformidad con las instrucciones de los Servicios correspondientes del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, así como la información facilitada por las compañías suministradoras. Si bien solo es exigible la elaboración de los esquemas, el Equipo

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008.
LA SECRETARIA GENERAL

Redactor ha considerado oportuno efectuar un predimensionamiento, sin que ello implique que en el Proyecto de Urbanización se ajusten más los cálculos, con el fin de que la Evaluación Económica resulte lo más real posible.

I.02.01.07.01. – ·Red de abastecimiento de agua.

La red se ha previsto siguiendo las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales del Servicio correspondiente, los cuales tras analizar la propuesta de ordenación, alturas, orografía del terreno, etc., recomendaron efectuar la toma de la red previamente del depósito, creando una red mallada principal con un diámetro de 400 mm.

El dimensionamiento se ha efectuado para el número máximo de viviendas previstas en el ámbito de actuación, así como posibles conexiones o ampliaciones. Se ha considerado un consumo medio de 945 litros por vivienda y día; el trazado es el que se refleja en el plano correspondiente.

I.02.01.07.02. – ·Red de riego.

La red de riego se ha efectuado partiendo de las redes de abastecimiento existentes, según datos facilitados por los Servicios Municipales y creando una red principal de la que han ido partiendo distintos distribuidores, los cuales abastecen a un número determinado de bocas de riego, recomendándose no sobrepasar más de 12-13, los cuales no están separadas más de 40 m, colocándose en general a tresbolillo. En el plano correspondiente se puede comprobar lo expuesto, observándose la creación de una red anillada principal de diámetro de 150 mm. Se ha previsto que existan ramificaciones del trazado principal para el riego de las amplias zonas verdes (parques, jardines, juegos, etc.), así como la creación de balsas o estanques, que permitan la recuperación de aguas pluviales para el riego, pero que será en la fase de Proyecto de Urbanización donde se detalle su ubicación.

I.02.01.07.03. –·Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 m. Su ubicación se encuentra reflejada en el plano de abastecimiento.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

I.02.01.07.04. –·Red de saneamiento.

Se ha previsto del tipo separativo, siguiendo las indicaciones dadas por los Servicios Técnicos Municipales.

La tubería será de P.V.C. UNE 53332 para diámetro entre 30 y 60 cm., siendo de hormigón para diámetros mayores. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 m. de largo.

Las secciones mínimas serán las señaladas en planos y la pendiente máxima no superará el 5 % ni será inferior a 0,5 %. El trazado es el que se refleja en el plano correspondiente. Como puede observarse, el trazado de la red sigue la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente o ampliación de la misma.

No obstante, en la fase de redacción de proyecto, el sistema de saneamiento se adecuará a lo establecido en el artículo 17 del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas de La Rioja. De conformidad con lo dispuesto en la citada Ley, modificada por la Ley 11/2006, de 27 de diciembre, el promotor ejecutará las redes necesarias para su evacuación al actual sistema de depuración, colaborando en los costes de ampliación si fuese preciso.

I.02.01.07.05. –·Red eléctrica.

El Sector se ve atravesado por varias líneas eléctricas, lo que hace que se hayan seguido las instrucciones dadas por la compañía suministradora IBERDROLA S.A. con el fin de efectuar su canalización, ubicar los Centros Transformadores así como la canalización y distribución en baja tensión.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se han atendido las indicaciones dadas por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, teniendo en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como la distancia entre luminarias.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Se tendrán en cuenta las especificaciones que a continuación se señalan, así como las que la compañía suministradora pueda exigir:

- Potencia mínima para viviendas mayores de 150 m² construidos.....8 Kw
- Potencia mínima para viviendas entre 80 y 150 m² construidos.....6 Kw
- Potencia mínima para viviendas de 80 m² construidos .....4 Kw

Los niveles mínimos de luminosidad serán los siguientes:

- Iluminación inicial.....40 lux
- Iluminación en servicio .....28 lux
- Uniformidad General..... 50 %

Todo el tendido de cables, dentro del ámbito del Plan Parcial, será subterráneo, ubicándose los centros de transformación donde los señale la compañía suministradora y los centros de mando en lugares accesibles, no sujetos a servidumbre, y donde lo indiquen los Servicios Técnicos Municipales correspondientes. No obstante, los Centros de Transformación, se deberán aislar de las viviendas y zonas sensibles, lo suficiente para cumplir con la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0Hz a 300 GHz).

I.02.01.07.06. –·Red de gas.

Tras conversaciones mantenidas con los Servicios técnicos de la compañía suministradora (Gas Rioja), y sin que sea preceptiva su inclusión, se ha procedido a grafiar los esquemas de la red de gas con el fin de que en el proyecto de urbanización se tenga prevista su inclusión por parte de la compañía suministradora.

Se han previsto dos tomas principales desde el Camino a Murillo y desde la calle Viacampo, independientemente de dos secundarias que parten del vial del antiguo Sector B-5, así como del boulevard de reciente construcción.

I.02.01.07.07·– Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se haga por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados.

I.02.02. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.

El Plan se concibe como un instrumento flexible capaz de dar respuesta a las demandas que vayan surgiendo comprendiendo definiciones estructurales y elementos propios de la ordenación arquitectónica. La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Calahorra.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

- La integración del sector en la trama urbana del municipio de Calahorra, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por la prolongación de la Avda. de Valvanera, así como la calle Viacampo, viales sobre los cuales se han ido creando las mallas ortogonales, proponiendo un vial de conexión a través de la zona verde más al Sur, que una el Sector con la Avda. de la Estación.

- La existencia del ferrocarril y de la carretera LR-134 condicionan la creación de dos zonas de espacio libre de uso y dominio públicos, creando, a nivel peatonal, dos montículos que aminoren el impacto visual y sonoro que originan dichos sistemas de comunicación. Tal y como se ha indicado en el Prólogo, la actitud del Mº de Fomento y Adif ha obligado a replantear el diseño primitivo, uniforme en dicho frente, al tener que eliminar una serie de bloques en la manzana M15, lo que ha hecho que el diseño su frente norte haya tenido que elevar su altura..

- Con el fin de potenciar el boulevard de la prolongación de la Avda. de Valvanera, se han ubicado las dotaciones y las viviendas unifamiliares en virtud del uso que tendrá alguna de dichas dotaciones.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008. LA SECRETARIA GENERAL

- La manzana surge como resultado del trazado viario y, salvo en algunos lados de la calle Viacampo donde, intencionadamente, se busca el efecto pantalla edificatoria continua estrictamente ligada a la alineación de la calle, se plantea como una unidad residencial compleja que integra bloques de distintos tipos, articulando las diversas piezas que se coordinan, buscando el equilibrio entre edificación y espacio libre, en unidades urbanas de orden superior, que permiten la generación de un orden de conjunto. De este modo, las edificaciones podrán variar, permitiendo un proyecto arquitectónico más libre, sin alterar el orden estructural.

- En cuanto a los espacios libres públicos, se ha pretendido respetar la propuesta efectuada desde el P.G.M. para el tratamiento de los límites Norte y Este, en virtud de:

  a) Los Sistemas de Comunicación existentes;
  b) Crear un colchón de transición con los mismos, así como con el Suelo Industrial.

- Por otra parte, y si bien en las primeras propuestas o bocetos los espacios libres no eran superiores a los que ahora se reflejan, se ha mantenido la idea primitiva de conectar tanto peatonal como visualmente los que se ubican entre bloques. Asimismo, se han ubicado otras zonas aprovechando los desniveles existentes, lo que permite crear una zona de vegetación y paseos peatonales al Norte de la zona del depósito, conectando con la situada al Norte y Este del antiguo Sector B-5 de las NN.SS.

- Por indicación del Ayuntamiento, en todas las manzanas se ha destinado un espacio al uso libre privado que, si bien parece lógico en las viviendas unifamiliares, se ha procurado incorporar estos espacios a las manzanas de vivienda colectiva, con el fin de resolver los espacios destinados a aparcamientos subterráneos.

- Respecto a los volúmenes previstos y Normas Urbanísticas de aplicación en el Sector, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas y las Normas Urbanísticas Generales. Serán tanto menos vinculantes cuanto mayor sea el ámbito de actuación proyectual y, por tanto, menor el peligro de fragmentación formal que pudiera conducir a un resultado final caótico. Cuando el resultado de conjunto puede estar

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobada definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura y, en general, se han seleccionado los elementos que deben fijarse rigurosa e invariablemente para constituir la referencia común y los que son susceptibles de variación y reinterpretación posterior. Por ello, se permite la reordenación de los volúmenes previstos en el Plan en dos niveles, el primero desvincula la actuación de algunos parámetros si comprende toda la Unidad Básica, el segundo, de mayor alcance, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle.

- En resumen, se puede señalar que el Plan Parcial que se presenta es el resultado de respetar en líneas generales el trazado viario y de equipamientos propuesto por los autores de este trabajo en las propuestas efectuadas en su día al Ayuntamiento, así como compaginar las indicaciones y/o sugerencias señaladas desde aquél a través de sus Servicios Técnicos y Jurídicos, así como los condicionantes impuestos desde la C.O.T.U.R. a través de los distintos informes sectoriales y en especial la actitud, ya reseñada, del Mº de Fomento y Adif, al fijar una línea de edificación de 50 m. desde las plataformas de vías secundarias o sin continuidad, no permitiendo su reducción a 20 m., lo cual hubiese sido lo más lógico, cumpliendo al mismo tiempo lo indicado en el apartado segundo de la Orden FOM 2230/2005.

I.02.03. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

I.02.03.01. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales cuatro parcelas en la zona Sureste del Sector, una de ellas con un uso muy concreto, como es la ubicación de las nuevas instalaciones de la Guardia Civil, la cual constituye uno de los Sistemas generales previstos.

I.02.03.02. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos del presente Plan Parcial han sido ubicados, de un lado, siguiendo las recomendaciones del P.G.M. y, de otro, completándolas en función del diseño previsto y la orografía existente.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

I.02.03.03. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que ya se encuentra el Sector, tal y como se ha expresado en el punto I de esta Memoria, se considera que la ejecución del presente planeamiento producirá una recualificación de la zona. La potenciación del límite Norte y Este y su entorno producirá la creación de un espacio urbano residencial medioambientalmente correcto.

Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta la existencia del mencionado espacio, así como de la inmediatez a los Sistemas Generales de Comunicación, a fin de que ésta tenga en consideración a la hora de su diseño el nivel sonoro que se alcanzará, por lo que deberán llevarse a cabo los movimientos de tierras precisos y realizarse plantaciones del arbolado necesario.

I.02.04. Cuadros.

I.02.04.01. Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Plan Parcial Viacampo, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

	L.O.T.U.R.	P.P. TOTAL	P.P. COMPUTABLE
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	Mínimo 15% (entre dotaciones y sistema de espacios libres) **58.307'98 m²**	29'10 %	26'58 %
		113.115'60 m²s	103.314'07 **m²s**
DOTACIONES		8'34 %	8'34 %
		32.424'01 m²s	**32.424'01 m²s**
TOTAL SUELO RESERVAS	Mínimo 15 %	37'44 %	34'92 %
	58.307'98 m²s	**145.539'61 m²s**	**135.738'08 m²s**

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

	L.O.T.U.R.	ART. 7 ANEXO R.P.	P.P.
PLAZAS APARCAMIENTO AL EXTERIOR	No se define	Máximo 50%.....1.323	1.084

Las plazas de aparcamiento necesarias según lo dispuesto en el Art. 64.4 del P.G.M. para viviendas colectivas, así como las indicadas en el Art. 7 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial para las viviendas unifamiliares, así como las correspondientes a las dotaciones, no podrán ser inferiores a 3.465 plazas para las viviendas (336 para las viviendas unifamiliares y 3.129 para las colectivas), 391 plazas para las dotaciones, lo que supone un total de plazas en el ámbito del Sector de **4.940**. El Reglamento de planeamiento exige 1 plaza por cada 100 m²t, lo que supone contando con el S.G. una edificabilidad de 388.770'31 m², un total de 3.888 plazas, inferior al total indicado. Se preverá un 2% del total de las plazas, como mínimo, para minusválidos, siendo en el exterior 22 las plazas.

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

I.02.04.02. Aprovechamiento medio y niveles de intensidad de los diferentes usos.

- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (incluso adscritos) ..... 388.719'87 m²s
- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR ..... 343.151 U.A.
- Nº DE VIVIENDAS, SEGÚN CÁLCULO PREVISTO ..... 2.629 Viv.

I.02.04.03. Edificabilidad.

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente Cuadro. Así mismo, se indica en qué manzanas se tendrán que ubicar las viviendas de protección.

Identificación	nº plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	UA/m²	Apr. Lucrativo	Total UA
M1		3.098,36		SUELO	0,10	310	19.676
	1	2.393,31	2.393,31	LOCAL COM.	1,11	2.657	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.393,31	14.359,86	VIV. LIBRE	1,00	14.360	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	391,57	2.349,42	VUELOS LIBRE	1,00	2.349	
			0,00	VUELOS U.		-	
M2		2.451,50		SUELO	0,10	245	14.662
	1	1.777,19	1.777,19	LOCAL COM.	1,11	1.973	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.777,19	10.663,14	VIV. LIBRE	1,00	10.663	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	296,90	1.781,40	VUELOS LIBRE	1,00	1.781	
			0,00	VUELOS U.		-	
M3		4.257,34		SUELO	0,10	426	21.600
	1	2.592,58	2.592,58	LOCAL COM.	1,11	2.878	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.592,58	15.555,48	VIV. LIBRE	1,00	15.555	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	456,83	2.740,98	VUELOS LIBRE	1,00	2.741	
			0,00	VUELOS U.		-	
M4		3.040,75		SUELO	0,10	304	17.899
	1	2.169,04	2.169,04	LOCAL COM.	1,11	2.408	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.169,04	13.014,24	VIV. LIBRE	1,00	13.014	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	862,21	2.173,26	VUELOS LIBRE	1,00	2.173	
			0,00	VUELOS U.		-	

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Identificación	nº plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	UA/m²	Apr. Lucrativo	Total UA
M5		5.824,00		SUELO	0,10	582	21.555
	1	3.280,00	3.280,00	LOCAL COM.	1,11	3.641	
			0,00	GARAJE		-	
	5	1.344,00	6.720,00	VIV. LIBRE	1,00	6.720	
	5	304,48	1.522,400	VUELOS LIBRE	1,00	1.522	
	4	1.936,00	7.744,00	VIV. LIBRE	1,00	7.744	
	4	336,48	1.345,92	VUELOS LIBRE	1,00	1.346	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
			0,00	VUELOS U.		-	
M6		2.773,53		SUELO	0,10	277	12.679
	1	1.528,40	1.528,40	LOCAL COM.	1,11	1.697	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.528,40	9.170,40	VIV. LIBRE	1,00	9.170	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	255,87	1.535,22	VUELOS LIBRE	1,00	1.535	
			0,00	VUELOS U.		-	
M7		2.121,12		SUELO	0,10	212	12.432
	1	1.506,06	1.506,06	LOCAL COM.	1,11	1.672	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.506,06	9.036,36	VIV. LIBRE	1,00	9.036	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	251,94	1.511,64	VUELOS LIBRE	1,00	1.512	
			0,00	VUELOS U.		-	
M8		3.547,34		SUELO	0,10	355	22.192
	1	2.703,57	2.703,57	LOCAL COM.	1,11	3.001	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.703,57	16.221,42	VIV. LIBRE	1,00	16.221	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	435,82	2.614,92	VUELOS LIBRE	1,00	2.615	
			0,00	VUELOS U.		-	
M9		3.339,00		SUELO	0,10	334	19.520
	1	2.365,33	2.365,33	LOCAL COM.	1,11	2.626	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.365,33	14.191,98	VIV. LIBRE	1,00	14.192	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	394,82	2.368,924	VUELOS LIBRE	1,00	2.369	
			0,00	VUELOS U.		-	
M10		3.293,25		SUELO	0,10	329	19.307
	1	2.339,52	2.339,52	LOCAL COM.	1,11	2.597	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.339,52	14.037,12	VIV. LIBRE	1,00	14.037	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	390'65	2.343,90	VUELOS LIBRE	1,00	2.344	
			0,00	VUELOS U.		-	

19.353

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2008
LA SECRETARIA GENERAL

Identificación	nº plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	UA/m²	Apr. Lucrativo	Total UA
M11		2.429,63		SUELO	0,10	243	13.975
	1	1.692,64	1.692,64	LOCAL COM.	1,11	1.879	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.692,64	10.155,84	VIV. LIBRE	1,00	10.156	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	282,84	1.697,04	VUELOS LIBRE	1,00	1.697	
			0,00	VUELOS U.		-	
M12		7.728,00		SUELO	0,10	773	25.068
	1	4.248,00	4.248,00	LOCAL COM.	1,11	4.715	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.344,00	8.064,00	VIV. PROT.	0,77	6.209	
	6	320,00	1.920,00	VUELOS P.	0,77	1.478	
	4	2.904,00	11.616,00	VIV. PROT.	0,77	8.944	
	4	528,00	2.112,00	VUELOS P.	0,77	1.626	
	1	1.452,00	1.452,00	VIV. PROT.	0,77	1.118	
	1	264,00	264.00	VUELOS P.	0.77	203	
M13		7.728,00		SUELO	0,10	773	25.068
	1	4.248,00	4.248,00	LOCAL COM.	1,11	4.715	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.344,00	8.064,00	VIV. PROT.	0,77	6.209	
	6	320,00	1.920,00	VUELOS P.	0,77	1.478	
	4	2.904,00	11.616,00	VIV. PROT.	0,77	8.944	
	4	528,00	2.112,00	VUELOS P.	0,77	1.626	
	1	1.452,00	1.452,00	VIV. PROT.	0,77	1.118	
	1	264,00	264.00	VUELOS P.	0.77	203	
M14		6.384,00		SUELO	0,10	638	20.343
	1	3.576,00	3.576,00	LOCAL COM.	1,11	3.969	
			0,00	GARAJE		-	
	6	672,00	4.032,00	VIV. PROT.	0.77	3.105	
	6	160,00	960,00	VUELOS P.	0.77	739	
	4	2.904,00	11.616,00	VIV. PROT.	0,77	8.944	
	4	528,00	2.112,00	VUELOS P.	077	1.626	
	1	1.452,00	1.452,00	VIV. PROT.	0.77	1.118	
	1	264,00	264,00	VUELOS P.	0,77	203	
M15		3.192,00		SUELO	0,10	319	10.832
	1	1.788,00	1.788,00	LOCAL COM.	1,11	1.985	
			0,00	GARAJE		-	
	6	336,00	2.016,00	VIV. PROT.	0,77	1.552	
	6	80,00	480,00	VUELOS P.	0,77	370	
	5	1.452,00	7.260,00	VIV. PROT.	0,77	5.590	
	5	264,00	1.320,00	VUELOS P.	0,77	1.016	

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Identificación	nº plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	UA/m	Apr. Lucrativo	Aprov.
M16		4.453		SUELO	0,15	668	8.749
			0,00	LOCAL COM.		-	
			0,00	GARAJE			
			0,00	VIV. PROT.		-	
	3	1.910,49	5.731,47	VIV. UNIF.	1,41	8.081	
			0,00	VUELOS P.		-	
			0,00	VUELOS U.	1,41	-	
M17		4.084,78		SUELO	0,15	613	9.287
			0,00	LOCAL COM.		-	
			0,00	GARAJE		-	
			0,00	VIV. PROT.		-	
	3	1.816,80	5.450,40	VIV. UNIF.	1,41	7.685	
			0,00	VUELOS P.		-	
	2	350,80	701,60	VUELOS U.	1,41	989	
M18		4.084,78		SUELO	0,15	613	9.287
			0,00	LOCAL COM.		-	
			0,00	GARAJE		-	
			0,00	VIV. PROT.		-	
	3	1.816,80	5.450,40	VIV. UNIF.	1,41	7.685	
			0,00	VUELOS P.		-	
	2	350,80	701,60	VUELOS U.	1,41	989	
M19		5.700,00		SUELO	0,15	855	13.173
			0,00	LOCAL COM.		-	
			0,00	GARAJE		-	
			0,00	VIV. PROT.		-	
	3	2.592,00	7.776,00	VIV. UNIF.	1,41	10.964	
			0,00	VUELOS P.		-	
	2	480,00	960,00	VUELOS U.	1,41	1.354	
M20		2.795,09		SUELO	0,10	280	16.563
	1	2.007,22	2.007,22	LOCAL COM.	1,11	2.228	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.007,22	12.043,32	VIV. LIBRE	1,00	12.043	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	335,26	2.011,56	VUELOS LIBRE	1,00	2.012	
			0,00	VUELOS U.		-	
M21		1.578,99		SUELO	0,10	158	9.282
	1	1.124,47	1.124,47	LOCAL COM.	1,11	1.248	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.124,47	6.746,82	VIV. LIBRE	1,00	6.747	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	188,14	1.128,84	VUELOS LIBRE	1,00	1.129	
			0,00	VUELOS U.		-	
			337.264,20				**343.151**

La edificabilidad correspondiente al uso residencial predominante es de **186.785,40** m², inferior a lo señalado en el apartado e) del punto 2 del artículo 73 de la L.O.T.U.R. (288.896,15 m²) y P.G.M. (5.512,06 m² const./Ha. = 214.264,72 m² de uso predominante).

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008. LA SECRETARIA GENERAL

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

Artº 1 – Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa complementaria.

Las presentes Normas Urbanísticas, parte integrante de este Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito. **Se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal de Calahorra en sus aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas.**

Así mismo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación autonómica sobre las correspondientes autorizaciones previas para las obras que afecten al dominio público.

Artº 2 – Usos. Disposiciones específicas.

1. Con carácter general, se permitirán los usos pormenorizados determinados en Planos, con las compatibilidades establecidas en el Art. 28 del Plan General, con las siguientes excepciones:

a) Se prohíbe el uso de surtidores de gasolina, estaciones de servicio, discotecas y salas de baile;

b) Los usos de comercio y de ocio, no prohibidos expresamente, podrán tolerarse, debiendo cumplir, además, en el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, las siguientes condiciones:

1ª) Se deberá disponer, al menos, de tres parcelas mínimas.
2ª) Se retranquearán de las parcelas colindantes un mínimo de 5 m.

2. En el caso de modificación de los usos pormenorizados, se estará a lo señalado en el Art. 27 del Plan General sobre la compatibilidad de usos.

3. En las áreas en que se determina genéricamente "uso dotacional" se permite cualquiera de los usos dotacionales con las compatibilidades establecidas en el Art. 28 del Plan General.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

4. **Zonas libres de uso y dominio público.**

a) Se admiten exclusivamente edificaciones de uso y dominio público que no superen una ocupación del 5 % de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3'00 m, admitiéndose elementos singulares, así como elementos de mobiliario urbano.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se permitirá el acceso, peatonal y rodado, a las instalaciones ferroviarias, aunque éste transcurra por espacio calificado por este Plan Parcial como espacio libre de uso y dominio públicos. Dicho acceso no podrá superar la anchura de 6 m y la superficie de 500 m², todo ello, al amparo de lo indicado en el apartado 4 del artículo 80 de la L.O.T.U.R., de forma que el espacio libre resultante, descontando la superficie de dicho acceso, no sea inferior a los fijados por este Plan Parcial.

La ejecución del acceso indicado en este punto precisará la previa redacción de Estudio de Detalle, sin que ello suponga modificación del uso del suelo, a fin de garantizar los mínimos exigidos en la fase de Proyecto de Urbanización.

c) Se permitirán asimismo instalaciones de servicios urbanos siempre que se garantice la ausencia de impacto paisajístico negativo.

5. **Zonas libres de uso y dominio privado.**

a) Se permiten bajo rasante los aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas, pudiendo ocupar hasta el 100% de la parcela calificada como zona libre de uso y dominio privado, siempre que sean sótanos y no semisótanos en dicha zona.

Las instalaciones deportivas no podrán ocupar más del 20% de la parcela calificada como tal (uso y dominio privado).

b) Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamiento al descubierto (parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

c) Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3'00 m y una ocupación inferior al 5 % de la zona calificada como libre de uso y dominio privado.

d) Toda edificación del apartado c) tendrá tratamiento de fachada.

e) Si existiese coincidencia con los usos permitidos bajo rasante cuando se construyere una piscina, ésta podrá sobresalir, al igual que su zona perimetral, hasta una altura no superior a 1'50 m, solo en un 50 % de la superficie que ocupa el vaso y su zona perimetral.

f) Se permitirá la cesión gratuita al Ayuntamiento de parte del espacio libre privado que integra una Unidad Básica, siempre que se trate de frentes completos de manzana, debiéndose producir la cesión de la superficie correspondiente urbanizada según criterios establecidos por el Ayuntamiento. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Unidad Básica. Ello llevará consigo la reordenación del volumen en el sentido indicado en el Art. 5 de estas Normas Urbanísticas. El espacio cedido, desde que se acepte por el Ayuntamiento, pasará a regirse por las Normas Urbanísticas del espacio libre público, siendo recogida esta nueva calificación en la correspondiente Modificación Puntual.

Artº 3 – Condiciones de Volumen.

1. **Voladizos.**

a) El vuelo máximo será del 10% de la anchura de la calle, plaza o espacio abierto, público o privado, con un máximo de 1'20 m.

b) Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada, debiéndose separar un mínimo de 60 cm de los límites de parcela.

c) Tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3'00 m con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada, y a una altura mínima de 2'60 m por encima de dicha rasante si el vuelo se realiza sobre espacio libre privado, excepto

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

que se llevase a cabo lo dispuesto en el apartado f) del Art. 2 de estas Normas Urbanísticas, en cuyo caso la altura sería de 3'00 m.

2. **Retranqueos.**

a) Las alineaciones de parcela son vinculantes y se deberán respetar a nivel de cierre o línea de fachada, según se determina en Planos para cada Unidad Básica y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 5 de estas Normas Urbanísticas.

b) Dentro de las áreas de movimiento donde el uso pormenorizado sea el de vivienda unifamiliar, se podrán separar de las parcelas colindantes, con un retranqueo mínimo de 3'00 m.

c) El retranqueo a frente de fachada para salida de garaje será, en todos los casos, el señalado en el plano de alineaciones y área de movimiento. En todos los casos, la superficie plana sensiblemente horizontal para salida de garaje tendrá unas dimensiones de 5'00 m de largo por 3'00 m de ancho.

d) Se admiten retranqueos en la última planta, a modo de áticos, siempre que se garantice el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes.

Se permite que la planta segunda del uso unifamiliar tenga tratamiento de bajo cubierta, con pendiente máxima del 100% y sin paramentos verticales en ese caso.

e) Las entrecubiertas se regirán por el Art. 10 de las Ordenanzas del P.G.M., ubicándose dentro de la envolvente de la cubierta en su arranque desde la altura máxima permitida, sin que, en ningún caso, la pendiente de cubierta supere el máximo autorizable, de conformidad con el punto anterior y dicho artículo.

3. **Alturas.**

Las alturas genéricas de la edificación serán las señaladas en Planos y vienen reflejadas por el número de plantas, las cuales tendrán las siguientes determinaciones:

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente con fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Edificación colectiva	*Edificación unifamiliar*
3'0 m < P.B. < 4 m (libre)	2'6 m < P.B. < 3 m (libre)
2'6 m < P.P. < 3 m (libre)	2'6 m < P.P. < 3 m (libre)
2'2 m < P.S. < 3 m (libre)	2'2 m < P.S. < 3 m (libre)

No obstante, se permiten espacios a doble o triple altura.

La planta baja de las viviendas unifamiliares podrá ubicarse a una altura de 1'50 m, medida desde el punto medio de la acera a la que dé frente la parcela.

En el caso de que dé a dos viales, se tomará con respecto al vial de rasante más baja.

Artº 4 – Parcelación.

1. En las viviendas unifamiliares, la parcela mínima será de 150 m², para las menores de 300 m², pudiéndose realizar cualquiera de los tipos de unifamiliar; es decir: aislada, adosada y/o pareada. Su frente de fachada será como mínimo de 6'00 m.

   En las edificaciones colectivas, la parcela mínima será de 250 m², siendo su frente de fachada de 15'00 m. como mínimo.

2. En el caso de agrupación o segregación de parcelas, se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

   a) No podrá superarse el número de viviendas fijado.
   b) En el caso de no contactar con otros edificios o parcela colindante, en el uso de vivienda unifamiliar el retranqueo mínimo será de 3'00 m.
   c) Se realizará el número de plazas de aparcamiento que correspondieren antes de la segregación o agrupación, si su número fuese mayor.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

Artº 5 – Reordenación de volumen. Estudios de Detalle.

Los esquemas volumétricos definidos en el Plan Parcial podrán ser reordenados según lo previsto para cada Unidad Básica en Planos.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando fuere preciso para alguno de los objetivos previstos en el Art. 78 de la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, de acuerdo con las especificaciones contenidas en este artículo. Su ámbito comprenderá una Unidad Básica.

En el caso de dos o varias Unidades Básicas completas, la suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, sin vinculación a la adscripción de aprovechamientos contenida en el P.P. para cada Unidad Básica, aunque sin superar dicha suma, mediante la correspondiente Modificación Puntual.

Podrán establecerse, mediante la correspondiente Modificación Puntual, nuevas alineaciones de parcela en frentes completos de manzana, cediendo al Ayuntamiento la superficie correspondiente urbanizada según los criterios que éste señale. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Unidad Básica. En ningún caso podrá esto suponer disminución de la dimensión de los viales previstos.

Artº 6 – Condiciones estéticas.

1. Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, tanto las recayentes a vía pública como las que recaen a espacio libre público o privado y los medianiles cuando los colindantes no se encuentran edificados.

2. Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. A este respecto, el proyecto justificará de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con la documentación gráfica señalada en el apartado siguiente. Asimismo se justificarán los materiales de fachada a utilizar,

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

concretando su color y textura, en relación a los utilizados en el resto de la Unidad Básica, debiendo ser estos de las siguientes características:

a) Los revocos continuos y pinturas, en colores blancos, ocres o tierras.
b) Los ladrillos, caravista color tostado y no vitrificado.
c) Las piedras naturales, calizas o areniscas sin pulir.
d) Las cubiertas, con tejas curva, en colores rojo o pardo.

No se permitirá la decoración exterior de los edificios mediante el empleo de elementos estilísticos inadecuados.

3. La memoria del proyecto expondrá los mecanismos utilizados para conseguir la integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados, a escala 1:200, del edificio propuesto y colindantes, pudiéndose sustituir el alzado completo de los colindantes por esquemas y fotografías.

La integración general se consigue a través de los espacios públicos urbanizados, los cierres uniformes de parcela, la disposición de las cubiertas perpendiculares a fachada y la composición volumétrica. La integración por unidad básica tendrá en cuenta los tratamientos de fachada, textura, materiales, colores, las carpinterías, barandillas, etc., pudiendo el Ayuntamiento exigir un Estudio de Detalle por Unidad Básica para resolver esto.

4. Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan soportales no previstos en el Plan Parcial, también deberán responder a criterios de integración, tanto en materiales como en composición, con el resto de la fachada y con las colindantes, debiéndose abarcar toda la Unidad Básica.

5. El que edifique primero respecto a los colindantes, o después, y deje zonas vistas, éstas tendrán el tratamiento de fachadas. Las cubiertas serán inclinadas, sin hastiales y a dos aguas o más aguas, siendo sus pendientes perpendiculares a la vía pública. No se permiten superficies aterrazadas por encima del nivel de la planta primera, salvo lo indicado en el párrafo siguiente.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

6. La cubierta no podrá tener barandillas y los huecos en planta segunda abuhardillada tendrán, como máximo, un fondo de 1'50 m, aterrazados, y la longitud no superará el 50% de la fachada.

7. La altura máxima de los cerramientos será de 2'50 m, con una parte maciza de altura no superior a 1 m que se completará con otros tratamientos transparentes, si bien se permite el control de vistas mediante elementos vegetales.
Los cerramientos de parcelas se ejecutarán con el carácter de obra terminada y tendrán un tratamiento uniforme, realizándose los cierres de fachada a calle de forma obligatoria con el zócalo de piedra de laja de Yanguas con malla rígida rectangular, entre piquetas del tipo Beckaert o similar, en color verde. A cada lado de la puerta se permitirán paños ciegos de 1'00 m. de ancho como máximo, para alojar los contadores de los servicios.

Los cierres entre parcelas serán voluntarios y pueden llevar el zócalo de hormigón, siendo la parte diáfana igual a la de fachada.

En calles con pendiente, se fraccionará en tramos, de forma que en ningún punto se supere la altura permitida respecto a la rasante de la acera.

Artº 7 – Aparcamientos

En las parcelas cuyo uso pormenorizado sea el de vivienda unifamiliar, será obligatorio contar con un espacio para dos plazas cubiertas en el interior del edificio. Para el resto de las edificaciones, incluso dotaciones públicas, se estará a lo indicado en el artículo 64.4 del P.G.M. y Reglamento de Planeamiento en base a los m²t.

El Proyecto de Reparcelación podrá imponer servidumbres de paso a sótano en las parcelas cuyo uso pormenorizado sea el de viviendas colectivas.

La rampa de aparcamiento cumplirá las especificaciones generales de las Ordenanzas de Edificación, en cuanto a dimensiones y pendientes.

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

Artº 8 – Alteraciones en las fachadas de los edificios

En los edificios construidos dentro del ámbito del Plan Parcial, queda prohibido cerrar los cuerpos volados abiertos, terrazas y balcones, salvo que se presente un proyecto de conjunto y respondiendo a unas causas o motivos justificados.

Artº 9 – Ferrocarril

En la fase de redacción del Proyecto de Urbanización, deberá solicitarse informe previo sobre las obras a realizar y cómo se llevarán a cabo, debiéndose prever un acceso rodado que permita llegar a las instalaciones de RENFE, conforme lo señalado en el punto 4 del Art. 2 de estas Normas Urbanísticas.

En el Proyecto de Compensación el Sistema General Ferroviario, podrá pasar de titularidad municipal a titularidad del Mº de Fomento-ADIF, mediante convenio o expropiación, teniendo en cuenta para su valoración que dichos terrenos generan edificabilidad en base al aprovechamiento medio asignado por el P.G.M. de Calahorra

Artº 10 – Homogeneización de usos

Si se decidiese modificar el uso comercial por un uso residencial o cambiar la vivienda unifamiliar por un uso colectivo (manzanas 17, 18 y 19), se deberá proceder mediante una Modificación Puntual, si ello supusiese un incremento del número de viviendas y sin que ello lleve a superar la intensidad de uso predominante.

Artº 11 – Proyecto de Urbanización.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras o líneas de ferrocarril existentes o previstas, con carácter previo a la realización del Proyecto de Urbanización será necesario realizar los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como disponer los medios de protección acústica imprescindibles, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente estatal y/o autonómica, todo ello en concordancia con lo señalado en el R.D.1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referido a zonificación acústica, objetivo de calidad y emisiones acústicas.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

En la fase de Proyecto de Urbanización se requerirá informe previo de la D.G. de Calidad Ambiental sobre la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el cumplimiento del Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003, y reflejar todas aquellas medidas tendentes a minimizar o reducir las emisiones causantes del cambio climático, así como facilitar la inserción de instalaciones de energías renovables.

Previo a las obras de urbanización se deberán realizar sondeos arqueológicos en las parcelas 75 a 79 y 97 del Polígono 44, con el fin de valorar la fertilidad arqueológica y establecer las medidas arqueológicas oportunas. Asimismo, se procederá a la fase de desbroce y remoción de tierras con control arqueológico en las parcelas 14, 52, 53, 61 a 64, 71, 72, 80 a 87, 90, 103, 104 y 114 del Polígono 44 y las parcelas 195, 196, 204 a 206, 217, 232 y 251 del Polígono 39. Se remitirá el Proyecto de Urbanización a informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Se deberá prever sistemas alternativos al agua de riego así como la creación de balsas o estanques, que permitan la recuperación de aguas pluviales para tal fin.

Los Centros de Transformación, se deberán aislar de las viviendas y zonas sensibles, lo suficiente para cumplir con la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0Hz a 300 GHz).

Asimismo, será preceptivo requerir los informes sectoriales oportunos.

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

III. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

III.01. División Propuesta

Se considera en el Sector una Unidad de Ejecución, en ejercicio de la facultad establecida en el Art. 73.2.j de la L.O.T.U.R., en relación con el Art. 111[8] del mismo texto legal, Art. 31[9], del P.G.M..

Como señala el Art. 110.1 de la L.O.T.U.R., "*(...) la ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante unidades de ejecución (...)*".En su párrafo 2º se ocupa del suelo urbanizable delimitado para ordenar que en este caso *"todos los terrenos, incluidos, en su caso, los sistemas generales, formarán parte de unidades de ejecución*". Respecto a la delimitación de tales unidades de ejecución, es el párrafo 4º el que señala que *"Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas.*".

A este respecto, toda delimitación ha de cumplir los requisitos indicados en el Art. 112 de la L.O.T.U.R., trascrito a continuación:

> "*1. No podrán delimitarse unidades de ejecución que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 25%, en relación con el aprovechamiento medio del correspondiente sector en suelo urbanizable, en los municipios con población superior a 25.000 habitantes.*
>
> *2. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sin incluir, en las referidas unidades, la parte correspondiente de dichos terrenos*".

---

8 *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener la delimitación de unidades de ejecución (...)".*

9 *"3. El Planeamiento de desarrollo se redactará por U.E. completas, a excepción de lo que se pueda establecer a través de las Actuaciones Asistemáticas."*

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

En el mismo sentido, habrá que tener en cuenta, en lo que no se oponga a lo anterior, lo establecido en el Art. 36.2[10] del R.G., que remite al Art. 117.2[11] de la Ley del Suelo de 1976, que literalmente dice así:

"2. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación urbanística.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación."

Visto todo lo cual, en el momento de **justificar la delimitación poligonal que se proponga**, deberán cumplirse los requisitos indicados arriba; es decir:

1º. La unidad de ejecución planteada permite el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas (Art. 110.4 L.O.T.U.R.), cuya superficie es 388.719'87 m², con un aprovechamiento de 343.151 U.A., que supone un **aprovechamiento medio** de 0'8827719 U.A./m², inferior al fijado por el P.G.M..

Así mismo, la delimitación que se proponga hará factible la cesión de los terrenos que en concepto de viales y zonas verdes y aprovechamiento lucrativo corresponderán al Ayuntamiento de Calahorra, así como la urbanización independiente de la unidad de ejecución. (Art. 110.4 L.O.T.U.R.)

2º. Todo el suelo del Sector estará incluido la unidad de ejecución (Art. 110.2 de la L.O.T.U.R.).

---

10 *En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requistos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo (...)".*

11 Vigente de forma supletoria respecto a la legislación urbanística de La Rioja.

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

3º. No deberán existir terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en el Sector que no estén dentro de la unidad de ejecución delimitada (Art. 112.2 L.O.T.U.R.).

4º. La unidad de ejecución tiene entidad suficiente para justificar, técnica y económicamente, la autonomía de la actuación. (Art. 117.2.c de la Ley del Suelo de 1976).

Como se reflejará más adelante en la Evaluación Económica Estimativa, el desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá ser factible tanto técnica como económicamente, habida cuenta de que la repercusión estimada por U.A. de los costes de urbanización en el ámbito de todo el Plan Parcial es de 78'94 € (80'32 €/m²t, orientativamente).

III.02. Elección del Sistema de Actuación.

El Art. 115.2[12] de la L.O.T.U.R. establece la necesidad de que en la delimitación de las Unidades de Ejecución se haga constar el Sistema de Actuación por el cual se prevé su desarrollo.

En este supuesto, el Sistema de Actuación de la Unidad de Ejecución es de Compensación, por considerarse, en principio, más acorde con la finalidad que el presente Sector persigue.

En este sentido, el Art. 115.1 señala:

"*La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación*".

12 "*La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.*"

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

IV. PLAN DE ETAPAS.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 73.2.j de la L.O.T.U.R., es preciso establecer el Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las Unidades de Ejecución que se han delimitado, y de solicitar licencia de edificación.

Como instrumento de planeamiento de rango superior, en la definición de las Etapas que se establezca, habrá que tener en cuenta lo dispuesto al respecto en el P.G.M. de Calahorra, **entendiendo los plazos referidos a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial**, tal y como se ha indicado en epígrafes anteriores. En este sentido, señala que tiene como plazo de desarrollo el de **cuatro años**, lo que supone que al finalizar ese plazo, han de estar aprobadas, al menos, las siguientes fases:

- Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Determinación del Sistema de Actuación de la Unidad de Ejecución.
- Aprobado Definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- Ejecutada la obra de urbanización,

todo ello independientemente de que en el Proyecto de Urbanización se puedan indicar distintas fases, las cuales deberán cumplir el plazo anteriormente señalado, así como un plazo máximo de **ocho años** para la solicitud de la licencia y de **diez años** para la conclusión de las obras.

Sobre esta base, y la delimitación de la Unidad de Ejecución prevista, se establece una sola Etapa, pudiéndose comprender fácilmente el que se haya delimitado una sola Unidad de Ejecución, con la intención de que las oportunas cesiones y equidistribuciones se hagan unitariamente.

V. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA

En este apartado se expresará el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del Sector.

Las previsiones de Servicios se han realizado de acuerdo con las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Calahorra.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008 LA SECRETARIA GENERAL

V.01. Capítulos de la Evaluación Económica Estimativa.

V.01.01. – Excavaciones y viales –

01	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total €
1.1.	m³	Excavación mecánica en terrenos compactos, con roca hasta 10% del volumen, incluso retirada de tierras a zona de empleo y p.p. de estudios arqueológicos.	27.411	0'92	25.218'12
1.2.	m³	Relleno, extendido y compactado de tierras procedentes de excavación, incluso regado y compactado hasta 100% proctor y p.p. de estudios arqueológicos.	516.511	1'88	971.040'68
1.3.	m²	De ejecución de calzada, incluso cajeado de calle, relleno compactado a base de zahorras naturales, solera de hormigón armada de HA25 de 15 cm de espesor y pavimento asfáltico de 5 cm, totalmente terminada y p.p. de estudios arqueológicos.	62.565	35'13	2.197.908'45
1.4.	m²	De ejecución de acerado incluso excavación y perfilado, relleno compactado con zahorras naturales, solera de HM20 de 10 cm de espesor y pavimento a base de baldosa hidráulica tipo Ayt° de Calahorra, y p.p. de bordillos prefabricados de hormigón y estudios arqueológicos..	46.999	32'23	1.514.777'77
1.5.	ud.	Arbolado en aceras, formado por plantación de árbol tipo, incluso alcorque prefabricado de hormigón de 120x120.	754	62'78	47.336'12
				TOTAL EXCAVACIONES Y VIALES	**4.756.281'14**

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

V.01.02. –Saneamiento –

02	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total €
2.1.	ml	Red de saneamiento de fecales realizadas con tubería de PVC UNE 53332 de 300 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil tipo Ayt° de Calahorra, excavación de zanja con retirada de las tierras, incluso p.p. de pozos con desagüe, solera de hormigón, relleno de arena y/o hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminado.	6.167	102'54	632.364'18
2.2.	ml	Idem 2.1. PVC UNE 53332 para diámetro 500 mm.	1.029	137'07	141.045'03
2.3.	ml	Red de saneamiento de aguas pluviales realizadas con tubería de PVC UNE 53332 de 300 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón, con tapas de fundición dúctil tipo Ayt° de Calahorra, excavación de la zanja con retirada de tierras, incluso p.p de relleno de arena y/o hormigón, relleno y compactación de zanjas con tierras de la excavación, y p.p. de sumideros, conexiones a pozo, totalmente terminado.	1.512	95'35	144.169'20
2.4.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 350 mm	1.155	99'65	115.095'75
2.5.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 400 mm	153,50	109'87	16.865'05
2.6.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 450 mm	976,50	124'58	121.652'37
2.7.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 500 mm.	429,00	139'16	59.699'64
2.8.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 600 mm.	517	183'11	94.667'87
2.9.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 700 mm.	240	201'05	48.252'00
2.10	ml	Red de saneamiento de aguas pluviales realizadas con tubería de hormigón armado clase III D=800mm, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón, con tapas de fundición dúctil tipo Ayt° de Calahorra, excavación de la zanja con retirada de tierras, incluso p.p de relleno de arena y/o hormigón, relleno y compactación de zanjas con tierras de la excavación, y p.p. de sumideros, conexiones a pozo, totalmente terminado.	360	168'47	60.649'20
2.11	ml	Idem 2.10. para diámetro 1.200 mm.	308	254'88	78.503'04
2.12	ml	Idem 2.10. para diámetro 1.350 mm.	168	289'90	48.703'20
2.13	ml	Idem 2.10. para diámetro 1.500 mm.	170	339'84	57.772'80
2.14	ml	Idem 2.10. para diámetro 1.800 mm.	455	385'02	175.184'10
				TOTAL SANEAMIENTO	**1.794.623'43**

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008. LA SECRETARIA GENERAL

V.01.03. – Abastecimiento y riego –

03	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total €
3.1.	ml	Red de abastecimiento en tubería de fundición dúctil de diámetro (d) 400, 350, 150 mm en red mallada, incluso p.p. de apertura y cierre de zanjas, piezas especiales, válvulas de compuerta asiento blando, tes, derivaciones, reducciones, tapones, desagües de la red, incluso p.p. de arquetas y registros con tapas de fundición dúctil. Incluso p.p. de pruebas reglamentarias, totalmente colocada y puesta en funcionamiento, según indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.	13.022	173'36	2.257.493'92
3.2.	ml	Red principal de riego en tubería de polietileno alta densidad 10atm, d=150mm, con manguitos electrosoldables, incluso p.p. de apertura y cierre de zanjas, piezas especiales, válvulas de compuerta asiento blando, tes, derivaciones, reducciones, tapones, incluso p.p. de arquetas y registros con tapas de fundición dúctil. Incluso p.p. de pruebas reglamentarias, totalmente colocada y puesta en funcionamiento, según indicaciones S.T. del Ayuntamiento.	3.470	67'40	233.878'00
3.3.	ml	Red distribución de riego en tubería de polietileno alta densidad 10 atm, d=80 mm, idem anterior, incluso p.p. de bocas de riego enterradas tipo Ayt° de Calahorra y derivaciones en tubería de polietileno d=40mm, totalmente colocadas y en funcionamiento.	9.573	28'57	273.500'61
3.4.	ud.	Boca de incendios tipo Ayt° de Calahorra en "columna seca", colocada, incluso p.p. de tubería de fundición dúctil d=100mm, conexiones, llaves, registros, según Servicios Técnicos Ayt° y NBE-CPI-96.	29	1.831'13	53.102'77
		TOTAL ABASTECIMIENTO Y RIEGO			**2.817.975'30**

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

V.01.04. – Alumbrado / Electricidad –

04	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total €
4.1.	ud.	Retirada de líneas eléctricas aéreas existentes con p.p. de centros de transformación e instalaciones complementarias, y creación de nuevas líneas enterradas, incluso obra civil de canalizaciones, conductores, centros de transformación, arquetas, etc; según prescripciones de compañía suministradora Iberdrola, incluso excavaciones, rellenos, compactados, etc.; totalmente instalada y en funcionamiento.	1		3.679.818'97
4.2.	ud.	Luminaria sobre báculo a partir de 12 metros de altura, en acero galvanizado, incluida luminaria y lámpara SAP de hasta 400W, incluso p.p. de circuito de alumbrado (noche y día), canalizaciones, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cuadro de mando, conexionados, material eléctrico, excavaciones, rellenos y compactaciones de zanjas, totalmente instalado y en funcionamiento.	262	1.098'69	287.856'78
4.3.	ud.	Luminaria sobre poste de 4 m de acero galvanizado pintado color negro, incluso luminaria y lámpara SAP hasta 250w incluso ídem 4.2.	729	498'06	363.085'74
				TOTAL ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	**4.330.761'49**

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008.
LA SECRETARIA GENERAL

V.01.05. – Varios

05	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total €
5.1.	m²	Urbanización de parques y jardines, con p.p. de zonas peatonales, plantaciones de árboles, césped, instalación de riego por aspersión, red de iluminación, con luminarias sobre poste de hasta 4 metros de altura con lámparas de VMCC hasta 250 W, incluso p.p. red de protección contra incendios, red de pluviales, creación de estanques o balsas para recuperación de agua de riego, etc. totalmente terminado.	143.896'98	18'10	2.604.535'34
5.2.	ud.	Mobiliario urbano con papeleras, bancos, señalizaciones, carteles informativos, fuentes, áreas de juego de niños, etc, totalmente instalado.	1		125.385'40
5.3.	Ud.	Instalación de telefonía, con p.p. de excavación, rellenos, compactaciones, arquetas, tubería canalizadora (sin cableado), paso de calzada, cuadros y acometidas, totalmente instalada.	1		1.095.640'00
5.4.	Ud.	Instalación de gas, con p.p. de excavación, rellenos, compactaciones, arquetas, tubería, válvulas, paso de calzada, acometidas, totalmente instalada y funcionando.	1		712.166'00
				TOTAL VARIOS	**4.537.726'74**

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

V.01.06. – Cuadro Resumen –

Nº	Descripción	TOTALES (€)
01	EXCAVACIONES Y VIALES	4.756.281'14
02	SANEAMIENTO.....	1.794.623'43
03	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	2.817.975'30
04	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD.....	4.330.761'49
05	VARIOS	4.537.726'74
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**18.237.368'10**
	GASTOS GENERALES 16%.....	2.917.978'90
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%.....	1.094.242'09
	TOTAL CONTRATA.....	**22.249.589'09**
	IVA 16%.....	3.559.934'25
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**25.809.523'34**

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

V.01.07. – Proyectos y direcciones de obra –	
Honorarios de Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra, Proyecto de Gestión y Proyecto de Plan Parcial.	**633.242'13 €**

V.01.08. – Indemnizaciones –	
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones.	**647.067'71 €**

V.01.09. – Total costes de urbanización estimados –	
COSTES DE URBANIZACIÓN	25.809.523'34 €
COSTES DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	633.242'13 €
INDEMNIZACIONES	647.067'71 €
TOTAL	**27.089.833'18 €**

V.02. Repercusión de Gastos de Urbanización por m²t.

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por U.A. de **78'94 €** (80'32 €./m² construido, aproximadamente).

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
-8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

FINAL.

Éste es el documento que se redacta para la fase de Texto Refundido del Sector S-3 "Viacampo Residencial".

Logroño, septiembre de 2008.

J. Emilio Artacho Barrasa

Ignacio Azcárate Seminario

J. Ignacio de Cabo Pascual

Silvia Sánchez Soto

Lorenzo Mejino Giménez

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

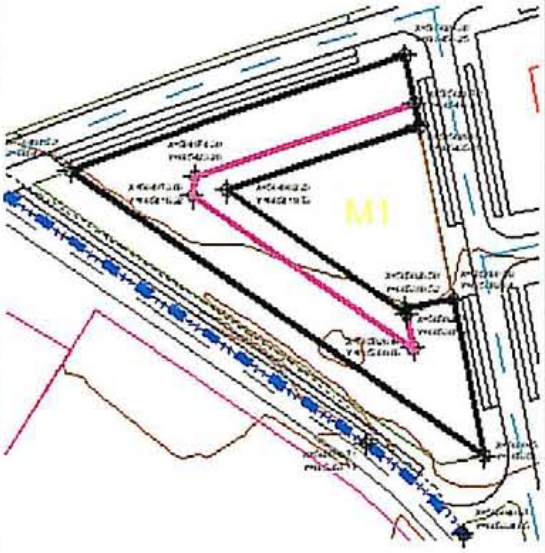
DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

FICHAS DE ORDENACIÓN

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
-8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 1	Plano nº O-3
Superficie ..... 3.098'36m²	Aprovechamiento máximo ..... 19.676 U.A.	
Nº máximo de viviendas 174	Tipología ..... Manzana Abierta	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.393'31 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 705'05 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima ..... 250 m²
Longitud fachada mínima ..... 15,00 m.
Retranqueo alineación parcela ..... Según planos
Retranqueo mínimo a linderos ..... (b) Según planos

USOS

Característico ..... Vivienda libre
Pormenorizado ..... Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	19.102'59 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

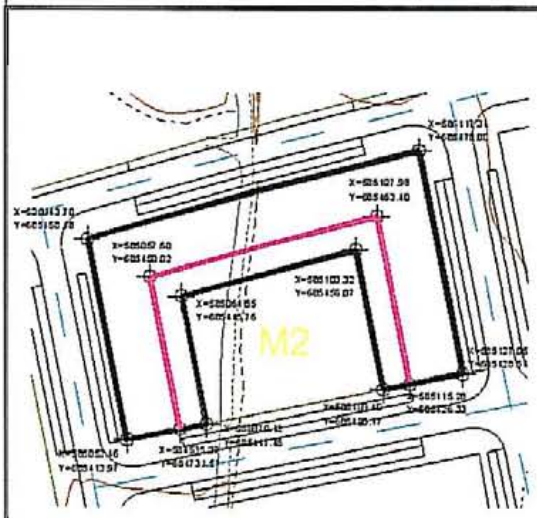
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M-2	Plano nº O-3
Superficie ..... 2.451'50 m²	Aprovechamiento máximo ..... 14.662 U.A.	
Nº máximo de viviendas 120	Tipología ..... Manzana Abierta	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.777'19 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 674'31 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	14.221'73 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	Según planos	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

l) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

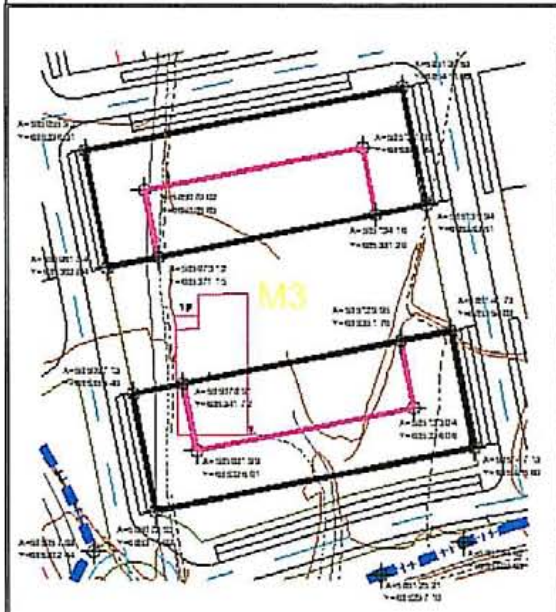
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008 LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 3	Plano nº O-3

Superficie ..... 4.257'34 m²	Aprovechamiento máximo ..... 21.600 U.A.
Nº máximo de viviendas 180	Tipología ..... Manzana Abierta
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.592'58 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.664'76 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15,00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	20.889'04 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

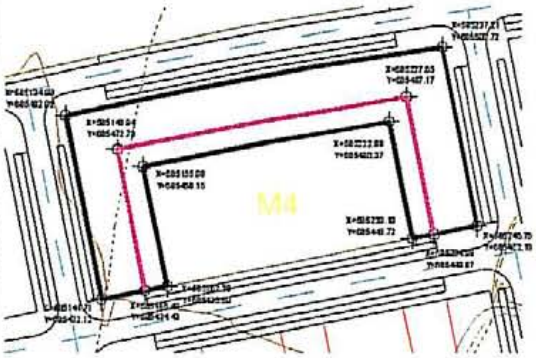
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 4	Plano nº O-3
Superficie ..... 3.040'75 m²	Aprovechamiento máximo ..... 17.899 U.A.	
Nº máximo de viviendas 144	Tipología ..... Manzana Abierta	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.169'04 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 871'71 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima ..... 250 m²
Longitud fachada mínima ..... 15'00 m.
Retranqueo alineación parcela ..... Según planos
Retranqueo mínimo a linderos ..... (b) Según planos

USOS

Característico ..... Vivienda libre
Pormenorizado ..... Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	17.356'54 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

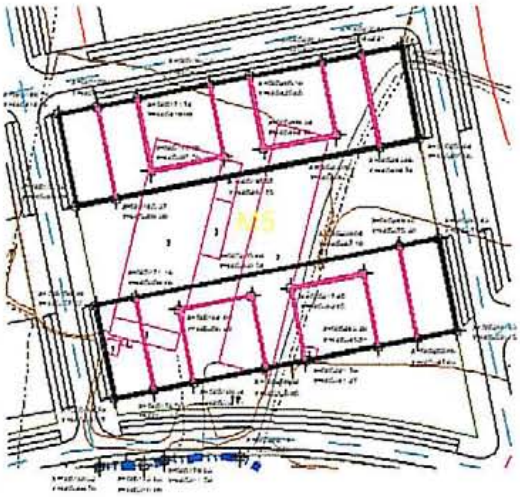
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 5	Plano nº O-3
Superficie ..... 5.824'00 m²	Aprovechamiento máximo ..... 21.555 U.A.	
Nº máximo de viviendas 160	Tipología ..... Bloques Aislados	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 3.280'00 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.544'00 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	20.612'32 m²	-
Nº de plantas	B+5 y B+4	B+5 y B+4 (1)
Altura de cornisa	21'00 y 17'80 m	21'00 y 17'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 y 22'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

l) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

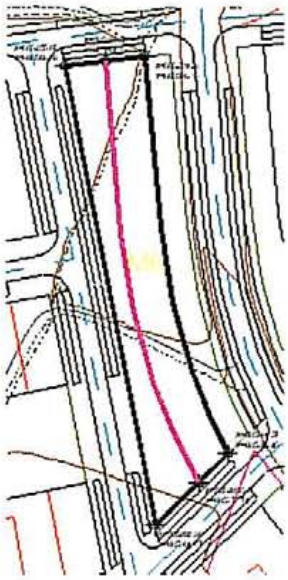
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 6	Plano nº O-3
Superficie ..... 2.773'53 m²	Aprovechamiento máximo ..... 12.679 U.A.	
Nº máximo de viviendas 102	Tipología ..... Bloque Aislado	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.528'40 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.245'13m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	12.234'02 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en tres tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

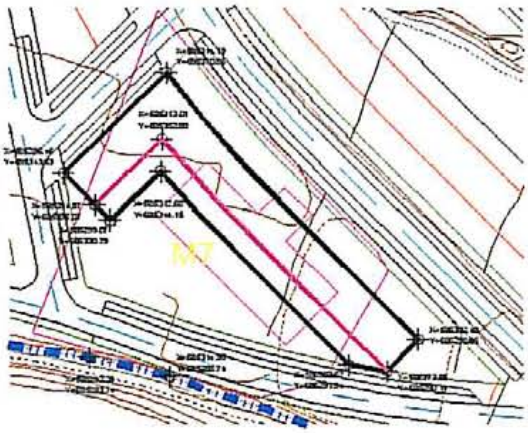
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 7	Plano nº O-1

Superficie ..... 2.121'12 m²	Aprovechamiento máximo ..... 12.432 U.A.
Nº máximo de viviendas 102	Tipología ..... Manzana Abierta
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.506'06 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 615'06 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	12.054'06 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, el frente Norte de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

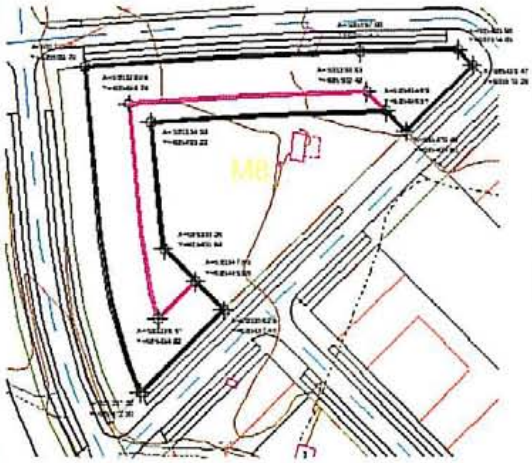
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
-8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M.8	Plano nº O-3
Superficie ..... 3.547'34 m²	Aprovechamiento máximo ..... 22.192 U.A.	
Nº máximo de viviendas 168	Tipología ..... Manzana Abierta	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.703'57 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 843'77 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	21.539'91 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

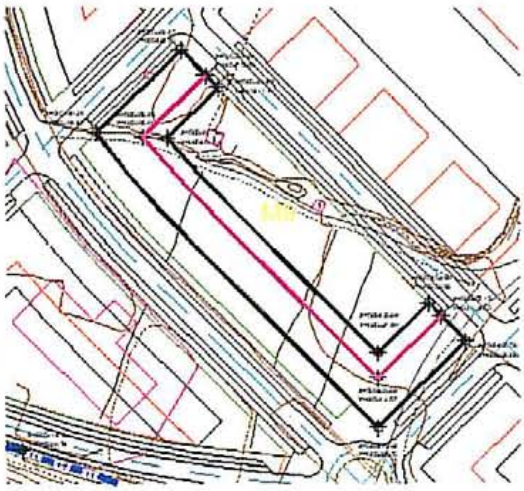
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008. LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

UNIDAD BÁSICA	M 9	Plano nº O-3

Superficie ..... 3.839'00 m²	Aprovechamiento máximo ..... 19.520 U.A.
Nº máximo de viviendas 156	Tipología ..... Manzana Abierta
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.365'33 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 973'67 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15,00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	18.926'23 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en tres tramos, el frente Sur de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

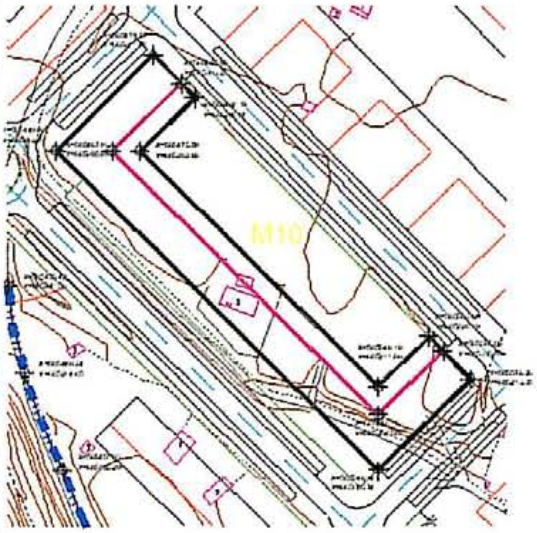
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
-8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 10	Plano nº O-3

Superficie ..... 3.293'25 m²	Aprovechamiento máximo ..... 19.307 U.A.
Nº máximo de viviendas 156	Tipología ..... Manzana Abierta
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.339'52 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 953'73 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	18.720'54 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en tres tramos, el frente Sur de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

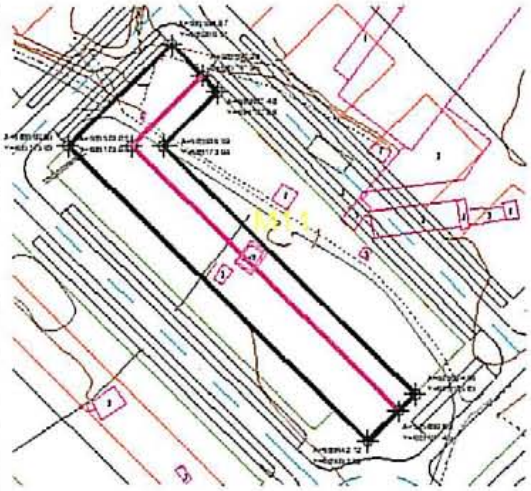
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 11	Plano nº O-3

Superficie ..... 2.429'63 m²	Aprovechamiento máximo ..... 13.975 U.A.
Nº máximo de viviendas 114	Tipología ..... Manzana Abierta
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.692'64 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 736'99 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda de V.P.O.
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	13.545'52 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

l) Se podrá dividir, como máximo, en tres tramos, el frente Sur de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

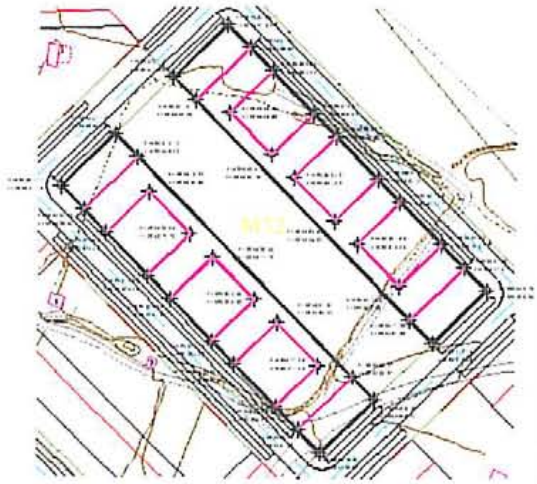
OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

UNIDAD BÁSICA	M 12	Plano nº O-3
Superficie ..... 7.728'00 m²	Aprovechamiento máximo ..... 25.068 U.A.	
Nº máximo de viviendas..... 224	Tipología ..... Bloques Aislados	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 4.248'00 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 3.480'00 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
Superficie mínima.....	250 m²
Longitud fachada mínima.....	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela.....	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS	
Característico	Vivienda de V.P.O.
Pormenorizado	Vivienda V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado.....	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	29.676'00 m²	-
Nº de plantas	B+6, B+5 y B+4	B+6, B+5 y B+4 (1)
Altura de cornisa	24'20, 21'00 y 17'80 m	24'20, 21'00 y 17'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 y 22'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I)Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1)No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a)Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

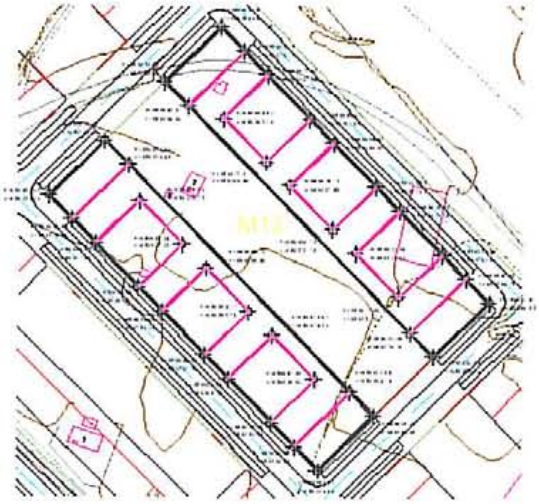
b)El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

UNIDAD BÁSICA	M 13	Plano nº O-3
Superficie ..... 7.728'00 m²	Aprovechamiento máximo ..... 25.068 U.A.	
Nº máximo de viviendas..... 224	Tipología ..... Bloques Aislados	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 4.248'00 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 3.480'00 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima..... 250 m²

Longitud fachada mínima..... 15'00 m.

Retranqueo alineación parcela..... Según planos

Retranqueo mínimo a linderos ..... (b) Según planos

U S O S

Característico ..... Vivienda de V.P.O.

Pormenorizado ..... Vivienda V.P.O.; Comercial en P.B.

Equivalente .....Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

Tolerado.....Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

Prohibidos .....Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	29.676'00 m²	-
Nº de plantas	B+6, B+5 y B+4	B+6, B+5 y B+4 (1)
Altura de cornisa	24'20, 21'00 y 17'80 m	24'20, 21'00 y 17'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 y 22'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

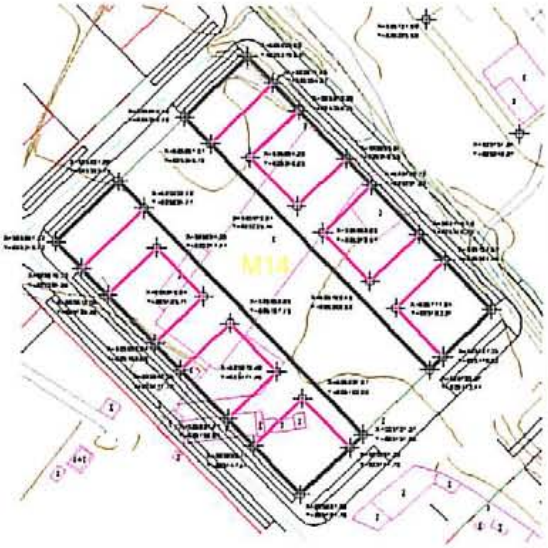
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

UNIDAD BÁSICA	M 14	Plano nº O-3
Superficie ..... 6.384'00 m²	Aprovechamiento máximo ..... 20.343 U.A.	
Nº máximo de viviendas..... 181	Tipología ..... Bloques Aislados	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 3.576'00 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.808'00 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS	
Característico	Vivienda de V.P.O.
Pormenorizado	Vivienda V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P	24.012'00 m²	-
Nº de plantas	B+6, B+5 y B+4	B+6, B+5 y B+4 (1)
Altura de cornisa	24'20, 21'00 y 17'80 m	24'20, 21'00 y 14'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 y 22'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

l) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

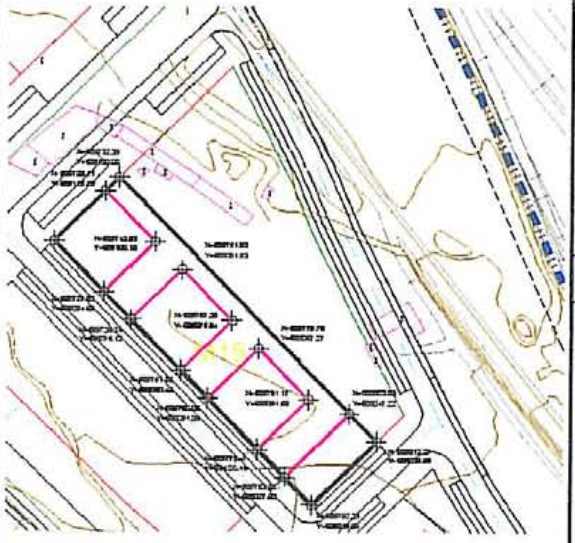
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

UNIDAD BÁSICA	M 15	Plano nº O-3
Superficie ..... 8.192'00m²	Aprovechamiento máximo ..... 10.832 U.A.	
Nº máximo de viviendas..... 96	Tipología ..... Bloques Aislados	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.788'00 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.404'00 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima..... 250 m²

Longitud fachada mínima..... 15'00 m.

Retranqueo alineación parcela..... Según planos

Retranqueo mínimo a linderos ..... (b) Según planos

U S O S

Característico ..... Vivienda de V.P.O.

Pormenorizado ..... Vivienda V.P.O.; Comercial en P.B.

Equivalente ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

Tolerado..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

Prohibidos ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	12.864'00 m²	-
Nº de plantas	B+6 y B+5	B+6 y B+5 (1)
Altura de cornisa	24'20 y 21'00 m	24'20 y 21'00 m (1)
Fondo Edificable	12'00 y 22'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

l) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

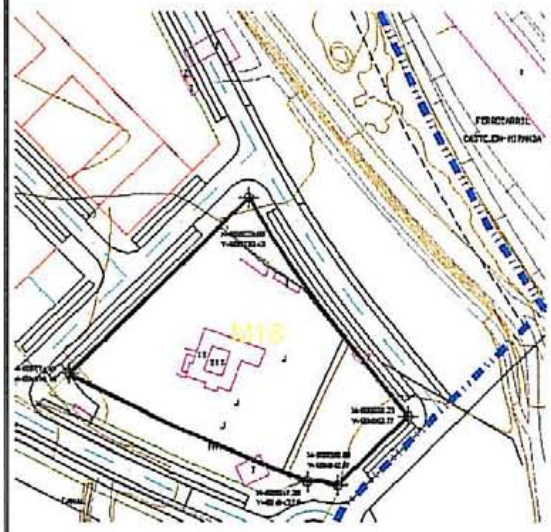
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

DILIGENCIA.- Documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 30 de Marzo de 2.009, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 30 de Enero de 2.009.
Certifico en Calahorra, 7 de abril de 2.009
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 16	Plano nº O-3
Superficie ..... 4.453'32 m²	Aprovechamiento máximo ..... 8.749 U.A.	
Nº máximo de viviendas 36	Tipología ..... Vivienda Unifamiliar	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE (1) ..... 1.910'49 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE (1) ..... 2.542'83 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima ..... 150 m²
Longitud fachada mínima ..... 6,00 m.
Retranqueo alineación parcela ..... 3 y 5 m.
Retranqueo mínimo a linderos ..... (b)

USOS

Característico ..... Vivienda libre
Pormenorizado ..... Unifamiliar en parcela < 300 m²
Equivalente ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos ..... Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	5.731'47 m²	-
Nº de plantas	B+2	B+1 (2)
Altura de cornisa	9'80 m	7 m (2)
Fondo Edificable	-	-

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) Es preceptivo redactar en esta manzana un Estudio de Detalle para la ordenación del área de movimiento.
2) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

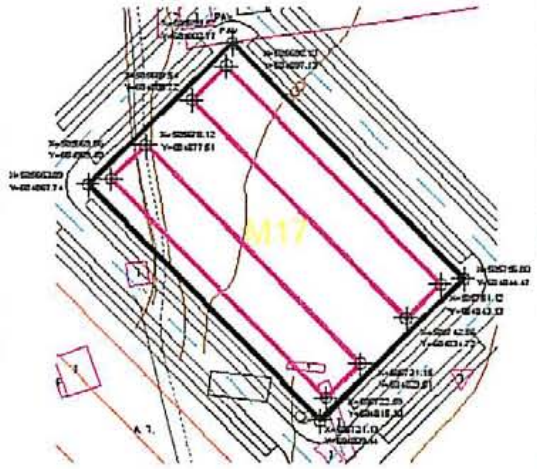
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) Según Art. 4.2.b) del P.P.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 17	Plano nº O-3
Superficie ..... 4.084'78 m²	Aprovechamiento máximo ..... 9.287 U.A.	
Nº máximo de viviendas 24	Tipología ..... Vivienda Unifamiliar	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.816'80m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.267'98 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	150 m²
Longitud fachada mínima	6,00 m.
Retranqueo alineación parcela	3 y 5 m.
Retranqueo mínimo a linderos	(b)

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m²
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	6.152'00 m²	-
Nº de plantas	B+2	B+1 (1)
Altura de cornisa	9'80 m	7 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

l) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

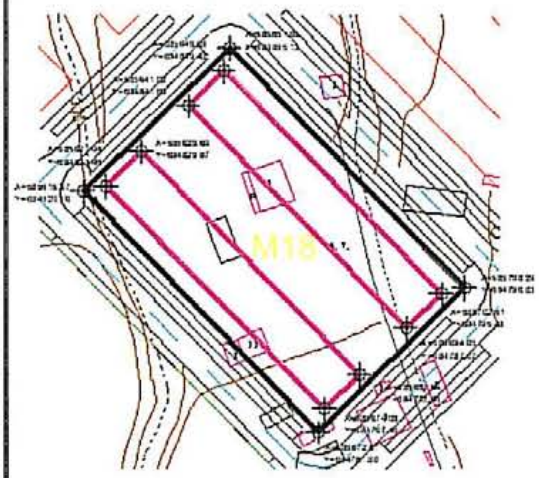
b) Según Art. 4.2.b) del P.P.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 18	Plano nº O-3

Superficie ..... 4.084'78 m²	Aprovechamiento máximo ..... 9.287 U.A.
Nº máximo de viviendas 24	Tipología ..... Vivienda Unifamiliar
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.816'80 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.267,98 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	150 m²
Longitud fachada mínima	6'00 m.
Retranqueo alineación parcela	3 y 5 m.
Retranqueo mínimo a linderos	(b)

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m²
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	6.152'00 m²	-
Nº de plantas	B+2	B+1 (1)
Altura de cornisa	9'80 m	7 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

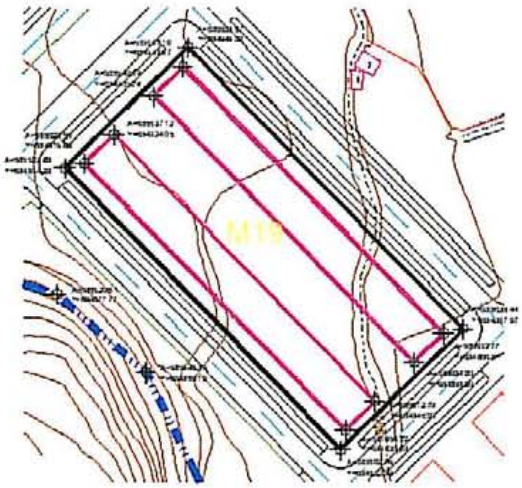
b) Según Art. 4.2.b) del P.P.

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

UNIDAD BÁSICA	M 19	Plano nº U-3

Superficie ..... 5.700'00 m²	Aprovechamiento máximo ..... 13.173 U.A.
Nº máximo de viviendas 34	Tipología ..... Vivienda Unifamiliar
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.592'00 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 3.108'00 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	150 m²
Longitud fachada mínima	6'00 m.
Retranqueo alineación parcela	3 y 5 m.
Retranqueo mínimo a linderos	(b)

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m²
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	8.736'00 m²	-
Nº de plantas	B+2	B+1 (1)
Altura de cornisa	9'80 m	7 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, cada frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

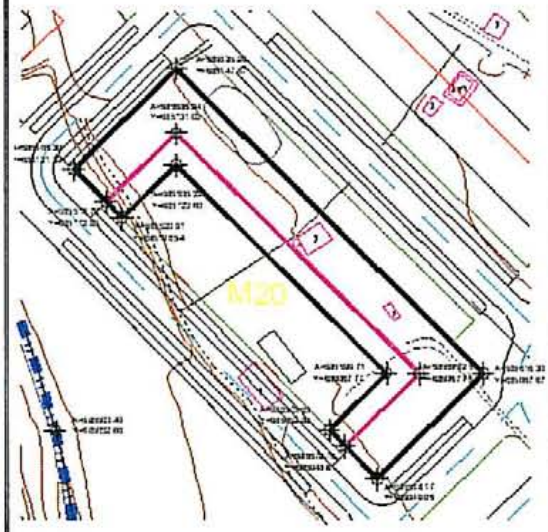
b) Según Art. 4.2.b) del P.P.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007. Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 20	Plano nº O-5

Superficie ..... 2.795'09 m²	Aprovechamiento máximo ..... 16.563 U.A.
Nº máximo de viviendas 132	Tipología ..... Manzana Abierta
Titularidad ..... Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 2.007'22 m²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 787'87 m²	



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)

Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS

Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	16.062'10 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en tres tramos, el frente Norte de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

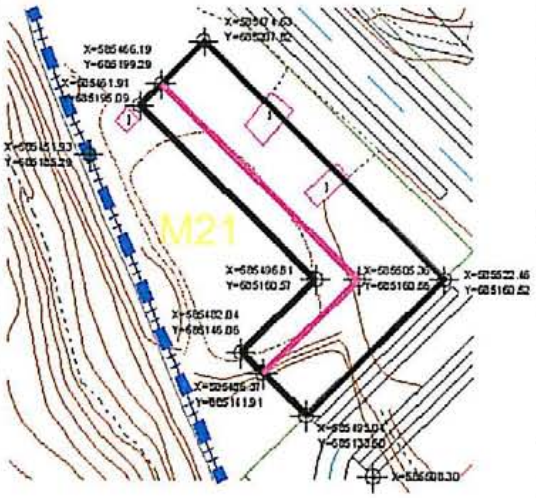
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

UNIDAD BÁSICA	M 21	Plano nº O-3
Superficie ..... 1.578'99 m²	Aprovechamiento máximo ..... 9.282 U.A.	
Nº máximo de viviendas 78	Tipología ..... Manzana Abierta	
Titularidad ..... Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 1.124'47 m²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. ..... 454'52 m²		



PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
Superficie mínima	250 m²
Longitud fachada mínima	15'00 m.
Retranqueo alineación parcela	Según planos
Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos

USOS	
Característico	Vivienda libre
Pormenorizado	Vivienda libre y V.P.O.; Comercial en P.B.
Equivalente	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Tolerado	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.
Prohibidos	Según Arts. 27 y 28 del P.G.M.

CONDICIONES DE VOLUMEN	*Máximo*	*Mínimo*
Edificabilidad según ordenación del P.P.	9.000'13 m²	-
Nº de plantas	B+6	B+6 (1)
Altura de cornisa	24'20 m	24'20 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

I) Se podrá dividir, como máximo, en dos tramos, el frente Norte de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.

REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS

1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa, o caso de reordenación de volumen mediante E.D.

OBSERVACIONES

a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del P.P. en concordancia con el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.

b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

ANEXO

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

– Normas de Aprovechamiento por Unidad Básica

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:
- 8 MAYO 2009

Al existir distintos usos para el desarrollo del Plan Parcial, se procede a asignar unos coeficientes de homogeneización para los mismos, partiendo de la base de los coeficientes señalados en su día para el P.G.M.

P.G.M.	VUELO	SUELO
Vivienda Libre	1	0'10
V. Protección Oficial	0'77	0'10
Unifamiliar ≤ 300 m²	1'41	0'15
Comercial	1'11	0'10

DILIGENCIA.- Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión de 24 de noviembre de 2.008, en cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 13 de septiembre de 2.007.
Certifico en Calahorra, 2 de diciembre de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL