

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR CIDACOS

CALAHORRA

GRUPO PROMOTOR AR9

TEXTO REFUNDIDO MAYO 2004

incorporando los acuerdos de la Comisión Permanente de O.T. y Urbanismo de La Rioja de 27/02/2004 y 26/03/2004
al PP. CIDACOS DOCUMENTO JUNIO 2003 aprobado inicialmente el 03/09/2003.



MAYO 2004

AM12
arquitectos
archipelago16
madrid
am12@am12.a.telefonica.net



Í N D I C E G E N E R A L

DOCUMENTO 1

MEMORIA

DOCUMENTO 2

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DOCUMENTO 3

PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO 4

ORDENANZA

DOCUMENTO 5

PLANOS

DOCUMENTO ANEJO AL PLAN PARCIAL

**ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE LA ZONA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR CIDACOS. CALAHORRA**

CONSISTENCIA DE TRÁMITE GOBIERNO
AMUEBLES Y MOBILIARIO DE CALAHORRA
Agencia de Urbanismo y Ordenación del Territorio

04 JUN. 2004

I N D I C E M E M O R I A

PRESENTACIÓN	3
1 DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	4
2 CARÁCTER DE LA PROMOCIÓN DEL PLAN PARCIAL: PROMOTOR	4
3 ANTECEDENTES	5
3.1 LEGISLACIÓN VIGENTE	5
3.1.1 LA LOTUR: DISPOSICIONES TRANSITORIAS CON EFECTOS SOBRE EL PLAN PARCIAL	5
3.2 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	6
3.2.1 CLASIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL SECTOR	6
3.2.2 EL SECTOR CIDACOS	7
3.3 DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	12
4 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	13
5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA	13
5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES	13
5.1.1 LOCALIZACIÓN	13
5.1.2 LÍMITES Y SUPERFICIE	13
5.1.2.1 LIMITE RÍO CIDACOS	14
5.1.3 TOPOGRAFÍA	15
5.1.4 CLIMA	16
5.1.5 GEOLOGÍA	16
5.1.6 HIDROLOGÍA	17
5.1.7 CONFIGURACIÓN, PAISAJE, CUALIDADES AMBIENTALES	18
5.2 USOS, EDIFICACIONES, VEGETACIÓN	18
5.3 VIARIO EXISTENTE	20
5.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	21
5.5 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS, PLAN GENERAL	22
5.5.1 SISTEMAS GENERALES	22
5.5.2 SISTEMAS LOCALES	23
5.5.3 VIARIOS; CONEXIONES	24
5.5.4 INFRAESTRUCTURAS	25
5.5.5 USOS	25
5.6 INFORMACIÓN CATASTRAL	28
6 SÍNTESIS DE CONDICIONANTES, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	31
6.1 SÍNTESIS DE CONDICIONANTES	31
6.1.1 INFRAESTRUCTURAS EN EL INTERIOR DEL SECTOR	33

6.1.2	INFLUENCIA DEL CAUCE DEL CIDACOS	<u>33</u>
6.2	OBJETIVOS	<u>34</u>
6.3	CRITERIOS	<u>35</u>
7	EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS; JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y DE SU CONEXIÓN CON EL ENTORNO	<u>40</u>
7.1	ALTERNATIVAS	<u>40</u>
7.2	DESCRIPCIÓN.	<u>42</u>
7.2.1	ESTRUCTURA Y USOS PORMENORIZADOS.	<u>42</u>
7.2.2	OTRAS PRECISIONES SOBRE EL VIARIO PÚBLICO.	<u>46</u>
7.2.3	OTRAS PRECISIONES SOBRE LOS USOS: ORDENANZAS.	<u>48</u>
	CUADRO ORDENANZAS	<u>60</u>
7.2.4	INFRAESTRUCTURAS	<u>61</u>
7.2.4.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	<u>61</u>
7.2.4.2	RIEGO	<u>62</u>
7.2.4.3	SANEAMIENTO	<u>62</u>
7.2.4.4	ENERGÍA ELÉCTRICA MT Y BT.	<u>63</u>
7.2.4.5	ALUMBRADO	<u>64</u>
7.2.4.6	TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.	<u>65</u>
7.2.4.7	GAS.	<u>65</u>
7.3	CONEXIÓN DEL SECTOR CON LAS ÁREAS COLINDANTES.	<u>66</u>
8	DELIMITACIÓN DE UNIDADES BÁSICAS Y PARCELACIÓN DEL SECTOR.	<u>66</u>
	CUADRO PARCELACIÓN	<u>68</u>
9	CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES SOBRE USOS Y DOTACIONES	<u>72</u>
9.1	CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS NUMÉRICOS DEL PGOU	<u>72</u>
9.2	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE RESERVA DE TERRENOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS.	<u>73</u>
10	FIJACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS POR HECTÁREA.	<u>76</u>
11	UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.	<u>76</u>
12	PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS POR ORDENANZAS. APROVECHAMIENTO TIPO DE SECTOR.	<u>76</u>
	CUADRO DE PONDERACIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE	<u>80</u>

ANEJOS A LA MEMORIA

CUADRO RESUMEN

LISTADO CATASTRAL MINISTERIO HACIENDA

LISTADO CATASTRAL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

P R E S E N T A C I Ó N

El presente documento es el Plan Parcial **-TEXTO REFUNDIDO MAYO 2004-** que establece la ordenación del Sector 1 (S3) (AR-9 "CIDACOS") **-SECTOR CIDACOS-** del Suelo Urbanizable, programado en el Segundo Cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana¹ de Calahorra, en La Rioja.

En el mes de mayo de 2002 los Promotores presentaron en el Ayuntamiento de Calahorra el Plan Parcial **-DOCUMENTO MAYO 2002-** para el inicio de la tramitación mediante su aprobación inicial.

En septiembre de 2002, conforme a las previsiones del artículo 94 de la Ley 10/98, LOTUR, los Promotores trasladaron la tramitación a la Comunidad Autónoma de la Rioja que procedió a subrogarse en la tramitación por Acuerdo de la Comisión de O.T. y Urbanismo de la Rioja de diciembre de 2002 que, simultáneamente, adoptó acuerdo relativo a suspender la aprobación inicial del Plan Parcial para que fueran subsanadas las deficiencias señaladas en los distintos informes sectoriales.

Remitida al Promotor del Plan en enero 2003 la Resolución de la Comisión, en los meses posteriores se realizaron las subsanaciones requeridas. Simultáneamente se realizó el Estudio de Inundabilidad del Cidacos en el entorno del Sector.

El **DOCUMENTO JUNIO 2003** dió respuesta a los requerimientos de la Comisión, incluyó el Estudio de Inundabilidad -con resultados positivos- y en 3 de septiembre de 2003 el pleno de la COTUR aprobó inicialmente el Plan Parcial indicando determinadas subsanaciones adicionales a incorporar en el Plan antes de su exposición al público; subsanado aquél, fué publicada la aprobación el 23 de octubre de 2003 produciéndose dos alegaciones sobre las que la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja ha adoptado dos acuerdos, de fechas 27/02/2004 y 26/03/2004 aceptando determinadas pretensiones de las alegaciones que deben incorporarse al Plan Parcial. El presente documento **-TEXTO REFUNDIDO MAYO 2004-**, incorpora al Plan Parcial los contenidos derivados de ambos acuerdos, entre los que cabe señalar:

¹ PGOU

- Se compatibiliza el uso de "Otros Equipamientos Públicos" en Ordenanza N.
- Se corrigen las rasantes de viario de forma que las pendientes de viario no sean inferiores al 5%.
- Se indica en Ordenanza que el Ayuntamiento señalará soluciones de urbanización.
- Se solicitará informe sobre solución de accesos desde Avda. Numancia.
- Se elimina la figura de la entidad de Conservación.
- Determinaciones municipales sobre criterios y materiales de urbanización y ejecución de zanjas.
- Se determinan alineaciones rectas para las calles V2 y V3 con las zonas J. Se modifican las parcelas B y J, sus edificabilidades, sus aprovechamientos.
- Las calles V4, V5, V6, V7 y V8 pasan a tener 11m; se modifican las dimensiones de las parcelas, su edificabilidad, su aprovechamiento.
- En la parcela M se establece una altura máxima de B+1.

El documento así compuesto, denominado **-TEXTO REFUNDIDO MAYO 2004-** puede ser sometido a aprobación definitiva.

1 DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO

Dada la confusa denominación del ámbito en el Plan General, "Sector 1 (S3) del AR.9 (Cidacos) del Segundo Cuatrienio", y dado que son coincidentes (son lo mismo) el sector S1, el S3, el AR.9, el ámbito denominado Cidacos y el Segundo Cuatrienio del Plan, parece sensato limitar el número de nombres y, al menos en el Plan Parcial, denominar al ámbito mediante el nombre unívoco, expresivo y caracterizador, **SECTOR CIDACOS**, limitando el uso de las restantes advocaciones al lugar y momento en el que los exija la materia de la que se trate.

El plano 1 "SITUACIÓN" señala la localización del SECTOR CIDACOS.

2 CARÁCTER DE LA PROMOCIÓN DEL PLAN PARCIAL: Promotor

El Plan Parcial del SECTOR CIDACOS es de promoción privada.

Tiene el carácter legal de Promotor del Plan Parcial el conjunto de los propietarios integrados en el "Grupo Promotor del Área de Reparto AR9 "Cidacos", Sector 1 (S-3) del PGOU de Calahorra"², que agrupa a los propietarios del 73,451% de los terrenos del ámbito, asociación que fue constituida mediante acuerdo adoptado por

² "GRUPO Promotor AR9"

sus integrantes en la reunión celebrada a tal efecto el 18 de Septiembre de 2000, acuerdo de constitución que fue elevado a público ante el Notario de Logroño, D. Julio Vázquez Velasco, en virtud del acta de protocolización otorgada el día 3 de Noviembre de 2000 al número 3.180 de su protocolo.

3 ANTECEDENTES.

3.1 LEGISLACIÓN VIGENTE.

La legislación urbanística vigente en el momento de la redacción del Plan Parcial es, básicamente, la Ley estatal 6/98, del Suelo y Valoraciones³, y la Ley autonómica 10/98, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja⁴. La Disposición Final Primera de ésta última señala la aplicabilidad transitoria (hasta el desarrollo reglamentario autonómico) de los Decretos Estatales 2159/78 (Reglamento de Planeamiento⁵), 2187/78 (Reglamento de Disciplina⁶) y 3288/78 (Reglamento de Gestión⁷) en todo lo que no contradiga la propia LOTUR.

3.1.1 LA LOTUR: DISPOSICIONES TRANSITORIAS CON EFECTOS SOBRE EL PLAN PARCIAL.

Dado que la aprobación del Plan General de Ordenación de Calahorra es previa a la de la LOTUR, son de aplicación las disposiciones transitorias de esta, con efectos sobre los conceptos, términos, contenidos urbanísticos, derechos, cargas, etc, considerados por el PGOU no adaptado.

Disposición Transitoria Primera:

En tanto no se proceda a su adaptación, se aplicarán las determinaciones del planeamiento que no sean contrarias a esta Ley, y de acuerdo con los criterios de equivalencia establecidos en la disposición siguiente

³ LSV

⁴ LOTUR

⁵ RP

⁶ RD

⁷ RG

Disposición Transitoria segunda :

c) El suelo urbanizable programado existente así como el suelo apto para urbanizar, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

3.2 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El Plan General Municipal de Ordenación de Calahorra fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja el 5 de Diciembre de 1996 y publicado en el Boletín Oficial de la Rioja el 29/04/1997.

Contra la aprobación definitiva del Plan General fue interpuesto recurso por una parte de los propietarios del sector; el recurso quedó resuelto mediante la firma y aprobación (28/02/01) de un Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y Propietarios para la modificación del Plan General, definiendo en él las Condiciones Particulares para la Ordenación del SECTOR CIDACOS.

En 14 septiembre 2001 la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja aprobó la "Modificación puntual del PGOU en el Área de Reparto nº 9, Sector 1 (S3) "Cidacos", que constituye, en su parte normativa, el conjunto de normas particulares que operan -desde el PGOU- sobre el ámbito del SECTOR CIDACOS. Fue publicado en el Boletín Oficial de La Rioja en 11 diciembre 2001.

3.2.1 CLASIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL SECTOR

El ámbito SECTOR CIDACOS integra un conjunto de terrenos que el Plan General de Calahorra clasifica como suelo urbanizable y que delimita como un Sector específico de planeamiento y ejecución para, en los términos del art. 23.1 LOTUR, programándolo "garantizar un desarrollo urbano racional".

El ámbito SECTOR CIDACOS constituye el único sector de Suelo Urbanizable programado por el Plan General en el Segundo Cuatrienio de sus previsiones temporales de ejecución, que, conforme al Programa de Actuación del Plan, es el periodo

29/4/2001 a 29/4/2005.

El Segundo Cuatrienio no tiene sistemas generales definidos por el Plan General, ya sean incluidos en la delimitación del sector o adscritos a él. Es decir, coinciden la superficie de la Etapa, el Área de Reparto, y la del Sector.

El Plano 3 "LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, DELIMITACIÓN PGOU" traslada la delimitación del Plan General al levantamiento topográfico realizado para la ordenación del ámbito.

3.2.2 EL SECTOR CIDACOS

La delimitación del SECTOR CIDACOS es la señalada por el Plan General; su superficie total suma 304.714m².

La Normativa Particular del Plan General sobre el ámbito delimitado contiene -en relación con la Normativa General del PGOU y con las Legislaciones Urbanísticas o de otra índole vigentes- el conjunto de determinaciones de aplicación en el Plan Parcial de Ordenación; el propio Plan General señala qué determinaciones contenidas en él son vinculantes y cuales son meramente orientativas.

El plano 2 "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CALAHORRA EN EL ÁMBITO AR-9, Nº 1; PLANO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA, O.3.3." señala la ordenación prevista por el PGOU en el ámbito.

A continuación se transcribe la Normativa Particular del SECTOR CIDACOS (AR9).

A . R . 9 " C I D A C O S "

IV.- DETERMINACIONES PARTICULARES POR AR, UE O UNIDAD BÁSICA

IDENTIFICACIÓN

Suelo Urbanizable Programado Segundo Cuatrienio: Sector I (S-3).

DESCRIPCIÓN

Es la Delimitación de Suelo Urbanizable Programado Segundo Cuatrienio de 30.4714Ha al Sur de la meseta calagurritana, en la terraza fluvial superior del río Cidacos. Tiene una calificación de usos residenciales de baja densidad. Es el futuro ensanche de Calahorra. Está separado de la Meseta tradicional donde se ubica la ciudad. Aprovecha una localización estratégica por vistas, soleamiento, aireación favorable, muy apta para la utilización residencial de calidad y poca densidad.

A RÉGIMEN GENERAL DEL S-3

A1 Régimen de usos general

El régimen general del S-3 es el determinado por los correspondientes Artículos de la LOTUR 10/98, de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/98 y por los artículos 42, 43, 44 y 45 de las NNUU Generales, entre otros.

A2 Régimen de usos del sector S-3:

- 1) Uso global: residencial; zonas verdes y parques; red viaria..
- 2) Uso característico: vivienda unifamiliar en parcela >300m.
- 3) Régimen de usos pormenorizados a definir por el Plan Parcial.
Equivalentes: vivienda unifamiliar en parcela <300m.
Tolerados: vivienda colectiva; VPO; terciario; dotacional; comercial.
Prohibidos: taller, almacén, industria.
Necesarios: institucional.

Para la determinación de usos pormenorizados, se estará a las relaciones de equivalencia de la tabla AR9 del art. 37 de las Normas.

B NORMAS DE CALIDAD

B1 Equipamientos, cesiones, servicios

- 1) Cesión de 8.1845Ha de suelo para parques, de la siguiente forma:
 - a) Parque Norte :
Acondicionamiento visual en el corte topográfico de la meseta sur de Calahorra, con una superficie aproximada de 1.8850Ha.
 - b) Parque fluvial de borde sur y

oeste del S-3: con una superficie aproximada de 6.2995Ha.

- 2) El futuro PP podrá contabilizar las cesiones marcadas en el Reglamento de Planeamiento (jardines, paseos, E.G.B., etc.) en las reseñadas en el punto 1.
- 3) Ejecución de redes interiores de servicios (conforme al art. 15.2.B.a del PGOU).
- 4) Ejecución de conexiones con las redes exteriores de servicios (conforme a arts. 15.2.B.b del PGOU y 18.3 de la Ley 6/98), entre ellas la ejecución del colector/emisario desde la red separativa del sector hasta la red municipal en cruce río Cidacos-Ferrocarril, con trazado sobre terrenos de dominio público.

B2 Calidad Urbana

- 1) Parque norte:
el acondicionamiento constará de una reforestación (arbustos, especies de ladera, etc.) autóctona y un sistema de riego elemental. Recorrido peatonal con iluminación y que conecte con el AR4-UE1.
- 2) Parque fluvial:
Su acondicionamiento se hará fundamentalmente en praderas y zonas verdes, con riego automático por aspersion y bosquetes de árboles manteniendo, en cualquier caso, la vegetación de galería existente. También dispondrá de algunos recorridos peatonales iluminados y de una zona de descanso, juegos y estancia al aire libre. Los recorridos y la zona de estancia tendrán algún ligero amueblamiento urbano como bancos y papeleras.
- 3) Los trazados viarios interiores que defina el futuro PP se diseñarán con las siguientes condiciones:
La anchura mínima de la capa de rodadura de cualquier vial público será de 5m. Los espacios peatonales (paseos, aceras, senderos) podrán ser de materiales blandos y, en general, con arbolado de alineación.

C NORMAS DE DISEÑO

C1 Diseño urbano

- 1) El diseño propuesto por el PGOU lo adecuará y concretará el PP.
- 2) El PGOU obliga al futuro PP a los siguientes extremos:

- a) La dimensión total de parques y su localización básica.
- b) El trazado y diseño básicos de la calle perimetral, las conexiones a Avda. Numancia, Pintor Pradilla, Doctor Fleming y calle que en su prolongación va a parar en las inmediaciones de la Catedral. Su calzada será de 7m. Su acera mínima será de 2,5m.
- c) Vivienda unifamiliar
Se propondrá obligatoriamente lindante con el vial de borde del parque.
- d) Los criterios básicos de diseño de espacios públicos señalados en el apartado B2.

C2 Diseño arquitectónico

- 1) La ordenación pormenorizada del Sector S-3 será realizada por el Plan Parcial de Ordenación del Sector.
- 2) El PGOU obliga a los siguientes extremos:
Altura máxima de la edificación:
 Uso vivienda unifamiliar: PB+1
 Otros usos: PB+4
- 3) Ordenación orientativa (no vinculante)
 - a) Edificación abierta:
Las agrupaciones de edificación abierta tendrán tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc. Las viviendas colectivas se podrán diseñar en sus distintas tipologías.
 - b) Cierres de parcelas:
Los cierres de las parcelas cuando den a vial público podrán tener una parte de obra, que no sobrepasará de 1m desde cualquier punto. Este cierre se podrá completar con forestación y setos, apoyados o no, en cierres metálicos de mallas, verjas, rejas, etc., hasta una altura máxima de 2,5m medidos desde cualquier punto. La parte vegetal podrá tener cualquier altura. Los cierres medianeros que no den a viales públicos pueden tener una altura máxima de 3m y ser de obra.

Los cierres de parcela unifamiliar podrán tener un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herrería, etc. Este tratamiento será homogéneo por Unidad Básica.

Los cierres de parcela se podrán situar a dos metros (2m) de la calzada. La edificación se podrá situar a 5m de los cierres que den a vía pública.

c) Vivienda unifamiliar:
La parcelación tipo podrá ser de 250 y 500m².

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

D NORMAS DE ACTUACIÓN VINCULANTE

- D1 Sistema de Actuación: Compensación.
- D2 Régimen de plazos: Se estará a lo dispuesto por el art. 15.5B de las Normas Generales del PGOU.
- D3 Régimen de modificación de usos: Se estará a lo determinado por los artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales del PGOU.

E EJECUCIÓN (VINCULANTE)

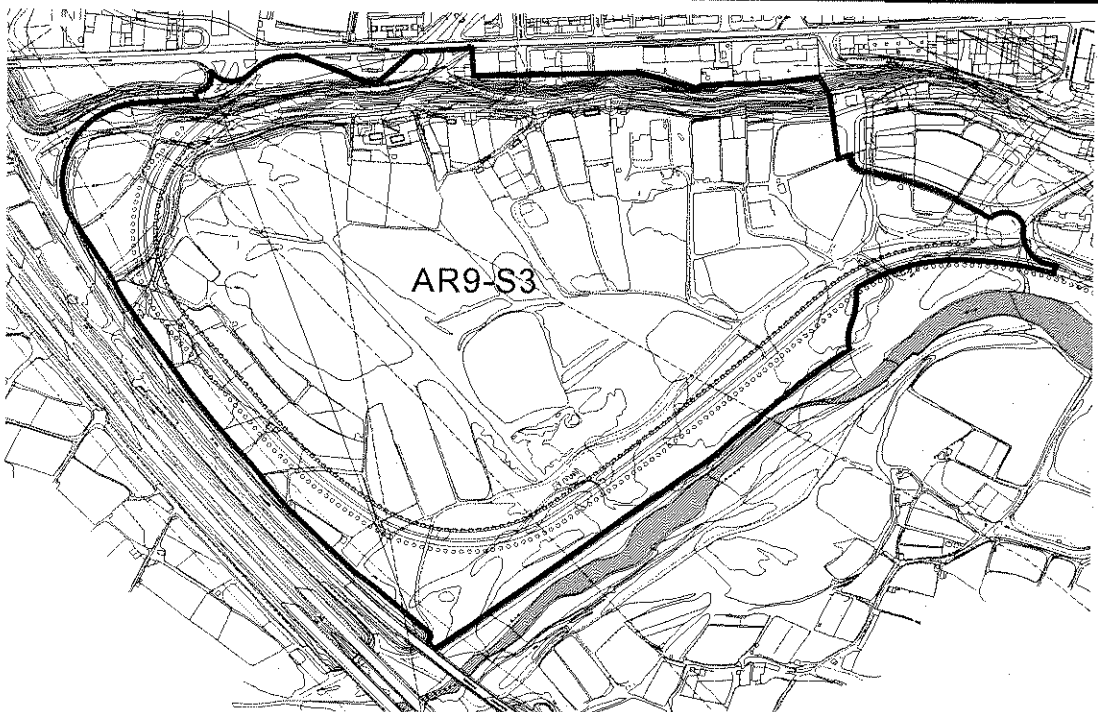
Se establece como gasto de urbanización la cifra aproximada de 20.000.000 pts. para la ejecución del colector señalada en B.1.4.

F OTRAS CONDICIONES

El enlace con la Av. de Numancia a diseñar por PP y PU, estará sujeto a la previa aprobación por la Dirección General de Carreteras de La Rioja.

III. DETERMINACIONES DETALLADAS POR SECTOR

A. DETERMINACIONES GENERALES		IDENTIFICACION
2.1. Superficie del Sector.....	304.714 m ²	S-3
2.2. Superficie parcelas aportadas.....	304.714 m ²	
2.3. Uso característico (3).....	VIVIENDA UNIFAMILIAR (p>300m ²)	
2.4. Aprovechamiento Tipo (2).....	0,40344 UA/m ²	
		AR-9



B. NORMAS DE APROVECHAMIENTO	
APR. APROPIABLE (2.2) x (2.4) x 0,90	110.640 U.A.
APR. LUCRATIVO TOTAL	122.933 U.A.
DEFECTO.....	0 U.A.
EXCESO.....	12.293 U.A.

POR UNIDAD BASICA							
Identificación	M2 SUELO NETO		Sup. Construida (m ²)	Uso	Coef. Uso (UA/m ²)	Apr. Lucrativo (UA)	TOTAL UA
	120.000			SUELO	0,30	36.000	109.437
			73.437	Unif.(p>300m ²)	1,00	73.437	
	35.824			SUELO	0,10	3.582	13.496
			18.359	LIBRE	0,54	9.914	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL							122.933

La unidad de aprovechamiento (U.A.) es em^2 edificable del uso vivienda unifamiliar en parcela >300m² por cada m² de parcela aportada

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA EMPRESARIAL
 Aprobado en el día: _____

04 JUN. 2004

AREA DE REPARTO N° 9
NOMBRE
SUPERFICIE

"CIDACOS"
304.714 m²

I. DETERMINACIONES GENERALES DEL AREA DE REPARTO AR-9							
				USO CARACTERISTICO: VIVIENDA UNIFAMILIAR (p>300m ²)			
				APROVECHAMIENTO TIPO		0,40344	
I.1. USOS GLOBALES		304.714 M2		I.2. CLASIFICACION DEL SUELO		304.714 m ²	
"- Residencial				-Suelo Urbanizable programado 2°Cuatrienio.			
TOTAL		304.714 m²		TOTAL		304.714 m²	
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR AREA DE REPARTO							
CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.							
IDENTIF.	SUPERF. TOTAL M2	SUPER.PARCELAS AFECTADAS (M2)	USOS PORMENOR	VIVIENDAS TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. APROPIABLE	APROVECH. LUCRATIVO
SECTOR 3	304.714	304.714	UNIFAM.	457	91.796	110.640	122.933 UA
TOTAL	304.714	304.714		457	91.796	110.640	122.933 UA
La unidad de aprovechamiento (U.A.) es el m ² edificable del uso vivienda unifamiliar en parcela>300m ² por cada m ² de parcela aportada							

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
 AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
 Aprobación de Plan de Ordenación

04 JUL 2004

cl

3.3 DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Conforme al art. 24 LOTUR y a las específicas condiciones del municipio de Calahorra y del SECTOR CIDACOS, los deberes y derechos de los propietarios del suelo urbanizable delimitado son, entre otros:

3.3.1 *Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado no podrán ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente plan parcial. Entre tanto, no podrán realizarse en ellos obras o instalaciones salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, ni podrán destinarse a otros usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.*

b) *Ceder los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.*

c) *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 mil y veinticinco mil habitantes: el 15% 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.

d) *Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento en municipios mayores de veinticinco mil habitantes, los terrenos necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento medio del sector, ya urbanizados.*

En los municipios con población comprendida entre mil y veinticinco mil habitantes, dicho porcentaje podrá ser reducido hasta el 5%, previa autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Junto con estos principios básicos, la ordenación establecida por el Plan General define y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad en su art. 15.

4 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La conveniencia y la oportunidad de la formulación y promoción del Plan Parcial del SECTOR CIDACOS derivan del propio Programa de Actuación del Plan General de Ordenación, pues el suelo urbanizable del Segundo Cuatrienio (el periodo 2001-2005) está íntegramente constituido por los terrenos incluidos de la delimitación del SECTOR CIDACOS.

Si bien en la actualidad puede entenderse que la programación tiene carácter indicativo (art. 64.3 LOTUR), la programación del PGOU expresa un proceso racional de crecimiento de la ciudad que no se puede ignorar ni subvertir.

5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES.

El plano 5.1 "ESTADO ACTUAL (FOTOGRAFÍA)" contiene la fotografía aérea del ámbito, a la que se le ha superpuesto la poligonal de la delimitación: solo es una superposición aproximada pues la fotografía no es ortofoto y tiene fuertes deformaciones.

5.1.1 LOCALIZACIÓN

El ámbito SECTOR CIDACOS está constituido esencialmente por la vega del río Cidacos, situada al Sur del actual casco urbano de Calahorra, en la margen izquierda de la salida hacia Arnedo que discurre por el borde de la meseta en la que se sitúa la ciudad. La carretera y las edificaciones que se sitúan entre ella y el corte de la meseta han constituido el borde histórico del continuo urbano de Calahorra, que solo bajó hasta la vega del Cidacos en las zonas situadas más al Este del SECTOR CIDACOS en las que se suaviza el talud hasta la vega del río (entorno de la Catedral) y se constituyó como acceso histórico a la ciudad.

5.1.2 LÍMITES Y SUPERFICIE.

La delimitación del ámbito de planeamiento está contenida en el PGOU y queda reflejada en el plano 1 del Plan Parcial.

Constituyen el límite Norte del Sector la carretera de Arnedo (Av.

de Numancia) y las edificaciones que se apoyan en ella.

El límite Sur del ámbito lo constituye el río Cidacos ó, más precisamente, el camino del borde del río, excluyéndose de la delimitación los taludes que conforman la caja del río.

El límite Oeste lo forma la carretera N-232 de Logroño a Zaragoza.

El límite Este está formado por delimitaciones urbanísticas de otros ámbitos de planeamiento, (AR-4); los límites están definidos por el Plan General a lo largo de los viarios separadores con el SECTOR CIDACOS.

El Sector tiene una superficie medida de 304.714m², coincidente con la que señala el Plan General. Esta coincidencia exacta no es casual sino que deriva de las características de la modificación del PGOU en el ámbito, uno de cuyos objetivos esenciales era la adecuación de la delimitación a la realidad física del territorio, para lo cual fue necesario realizar un levantamiento topográfico muy preciso.

5.1.2.1 LÍMITE RÍO CIDACOS

De este estudio topográfico tiene particular importancia, a los efectos de seguridad para las personas, la redelimitación del ámbito ajustándose a la realidad del cauce del río Cidacos cuyo curso ha sido encauzado entre taludes que lo confinan y evitan posibles afecciones en crecidas.

Como señala el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro a la modificación del Plan General, de fecha 19/3/2002.

3) Se ha realizado un levantamiento topográfico prestando especial atención a la definición de las líneas de cabecera y pie de los taludes correspondientes a la actual la caja del río Cidacos, a su cauce y a los cortes topográficos de la carretera de Logroño y de la meseta de Calahorra sobre la vega, en la carretera de Arnedo; asimismo se ha localizado con precisión la vía existente en el borde de la vega, carretera de Arnedo; asimismo se ha localizado con precisión la vía existente en el borde de la vega, en la cercanía al cauce del río y el resto de límites con otras zonas y

propiedades. Se ha observado un desajuste entre la cartografía obtenida en el levantamiento topográfico y la cartografía empleada para elaborar el PGOU.

En definitiva, la modificación del PGOU en el ámbito del SECTOR CIDACOS no produjo nuevas clasificaciones o calificaciones sino solo ajustó las anteriormente existentes a los límites reales de las obras de encauzamiento y aseguramiento del río que se habían realizado, no "afectando" la modificación, sino "desafectando" el cauce del río, que queda íntegramente excluido del ámbito.

5.1.3 TOPOGRAFÍA.

El ámbito SECTOR CIDACOS corresponde a la delimitación de una unidad urbanística, no física ó topográficamente homogénea, pues pretende la colonización de la vega del Cidacos desde los límites de la realidad urbana actual, encaramada en la meseta; por ello la delimitación incluye tanto la planicie de la Vega como los bordes residuales de la cornisa de la meseta, veinte metros más arriba y, entre ambas, el abrupto corte entre los dos planos. La cornisa de la meseta es horizontal.

La Vega es plana con ligera pendiente (2%) con caída en dirección dominante Oeste-Este, paralela al río Cidacos.

Entre ambas, la ladera de la meseta presenta pendientes superiores al 50%, con algunos bancales en su extremo Oeste, para la formación de huertos, y en el pie del talud para asentamiento de construcciones.

En el centro del Sector existe un canal de drenaje al que se adosa el caballón de tierras extraídas.

La cota media de la Vega es la 325.0 a 22m bajo la cota media de la Avenida de Numancia, cota 347.0.

Casi al pie del corte de la meseta se sitúa la acequia de riego que recorre en falda: es un referente horizontal básico con una cota media mantenida de 332.5; en el pie del talud se suavizan y heterogeneizan las pendientes debido a los desprendimientos, excavaciones, plantaciones y edificaciones.

Los planos 4.1 "HIPSOMÉTRICO" y 4.2 "CLINOMÉTRICO" expresan de forma gráfica y sintética, agrupándolas en diversos rangos, las características topográficas, planimétricas y altimétricas que refleja el plano 3, "LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, DELIMITACIÓN PGOU".

5.1.4 CLIMA

El SECTOR CIDACOS, como la ciudad de Calahorra, se encuentra en el ámbito climático de la depresión del Ebro que, en sus zonas Nororientales, queda ligeramente matizado por una mayor incidencia de las bajas presiones de procedencia atlántica y cantábrica, lo cual se traduce en una ligera mayor precipitación anual; es, en definitiva, un tipo de clima mediterráneo continentalizado ligeramente más húmedo que el de la zona aragonesa, sin que por ello se pierda la característica sequía estival; en realidad Calahorra ya se encuentra entre las zonas de menor pluviometría de La Rioja, con una precipitación anual en torno a los 400mm y, en cambio, con temperaturas medias relativamente altas, en invierno (enero) superiores a 4°C y en verano (julio) en torno a los 22°C; las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 14°C.

5.1.5 GEOLOGÍA

El ámbito se encuentra en la depresión geomorfológica del Ebro, colmatada preferentemente por sedimentos terciarios de carácter detrítico y químico procedentes de las zonas serranas del Sistema Ibérico, a las que se añaden los aportes fluviales más recientes formando la terraza aluvial del río Cidacos con depósitos de arenas y gravas sin cohesión.

Son suelos pardos sobre depósitos alóctonos pedregosos. En el corte de la meseta de Calahorra afloran aglomerados calcáreos de canto rodado de variada cohesión, en proceso de disgregación superficial, con algunos rellenos antiguos.

Los niveles freáticos se encuentran a poca profundidad, tres o

cuatro metros, con una probablemente fuerte variación estacional; en la actualidad el nivel está condicionado por la ejecución de un canal de profundidad variable (2.5 a 4m) situado en el centro del ámbito, que drena el sector hacia el río Cidacos.

La limitada capacidad portante del terreno de la vega se considera suficiente para el uso y tipologías edificatorias previstas, mayoritariamente residenciales, de reducida altura y cargas normales sin perjuicio de los preceptivos estudios geotécnicos.

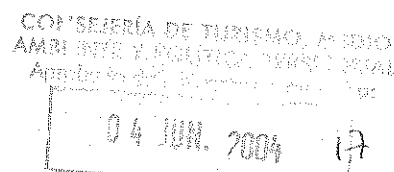
5.1.6 HIDROLOGÍA

El río Cidacos, como el conjunto de los afluentes del Ebro procedentes del Sistema Ibérico, presenta una notable irregularidad de caudal, como corresponde al clima mediterráneo continentalizado, corregido por la alimentación nival resultante de las relativamente mayores pluviometría y altura de la sierra; los máximos caudales coinciden con los meses de marzo-abril y los mínimos a finales de verano: oscilan entre los 35m³/s y los 7m³/s. Los antiguos desbordamientos y anegados de la vega (en realidad siempre fueron fuera del ámbito, desde su extremo oriental hasta la Catedral) han quedado corregidos tras la formación artificial de la caja y el encauzamiento periurbano del río desde los puentes bajo la autopista A-68 y carretera N-232; los propios terraplenes de formación de carreteras forman un encauzamiento protector ante posibles crecidas. No obstante, la irregularidad del caudal repercute en una sensible elevación de niveles freáticos en invierno y, sobre todo, en primavera.

En el borde Norte del Sector, al pié del corte topográfico de la meseta, discurre una acequia madre para riego de huertos⁸ que procede del suelo no urbanizable al Oeste, cruzando bajo la carretera, y finaliza al Este, en suelo urbano; desde ella, una red de acequias riega parte del sector y, entre ellas, una acequia de

8

La acequia, como señala el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 19/3/2002 es propiedad de la Comunidad Regante y no se puede considerar como dominio público hidráulico.



aliviado discurre paralelamente a la N-232 hasta el cauce del Cidacos.

5.1.7 CONFIGURACIÓN, PAISAJE, CUALIDADES AMBIENTALES

El ámbito está dominado por su conformación topográfica -la discontinuidad meseta vega-, la presencia del río Cidacos en la totalidad de su embolsado borde Sur y el cierre visual que para los terrenos bajos constituye el terraplén de la carretera N-232.

La cornisa y falda de la meseta, en el borde Norte del Sector, es un lugar privilegiado de percepción de las vistas lejanas del arco Este/Sur/Oeste (La Sierra de La Hez, Peñaisasa, El Perdiguero, Los Agudos, la Sierra de Yerga, el Moncayo); en la vega, excepto en el borde Oeste muy cercano a la carretera, se mantiene el excepcional arco visual lejano; mirando hacia el Norte, tras la falda de la meseta el perfil y color característico de la ciudad forman un cierre cercano de vistas de alta calidad ambiental, particularmente en su borde Este, menos agredido por edificaciones de bajo interés visual.

La vegetación de las cercanías del río formando galería constituye un plano de referencia inmediato al observador, que dimensiona el espacio y establece la escala de las vistas lejanas; tiene, en cambio, muchos ejemplares en mal estado, podridos, secos, vencidos.

Entre la maleza de la riberas y en el corte de la meseta abundan los escombros, basuras y residuos plásticos.

El ruido procedente de la carretera de Logroño se extiende perceptiblemente por el ámbito al carecer de, al menos, barrera rígida en su borde.

5.2 USOS, EDIFICACIONES, VEGETACIÓN EXISTENTE

El ámbito del sector en su mayor parte está integrado por parcelas que no tienen uso específico, ni se realiza su explotación agrícola como huertas.

La falda de la meseta es un erial pedregoso que se desmorona; ya en el plano de la vega, solo en las zonas cercanas al corte de la meseta al pie

del talud y de la ciudad, son mayoritarios los huertos, con construcciones anejas -en general de reducida entidad- para guarda de aperos y cosechas, que también se utilizan a veces como lugar de expansión, viviendas, bodega, etc; son excepción dos construcciones que han evolucionado hasta convertirse en viviendas convencionales con complementos como piscina, jardín o frontón.

En el centro del ámbito existen restos de pilares y fragmentos de soleras en ruina.

En el borde Oeste, junto a la N-232, se sitúa la edificación de una nave antigua, actualmente sin uso. Adosados al terraplén de la carretera, entre la maleza, existen unos abrevaderos deteriorados junto a la acequia en dirección Norte-Sur, de desagüe de la acequia madre; la acequia madre recorre la totalidad del corte de la meseta, en dirección Oeste-Este, para riego de fincas, no solo de las rústicas incluidas en la delimitación del sector, sino también de varias fincas urbanas, aguas abajo fuera del sector que riegan jardines con las aguas de la acequia.

La vegetación del ámbito responde a la relativa diversidad de circunstancias funcionales y ambientales del sector: al Norte, el corte de la meseta es un erial pedregoso y degradado con vegetación mala de gramíneas; al pie del talud de la meseta, hay pequeños huertos de carácter familiar, dos plantaciones de frutales en cuadrícula y, en dos viviendas consolidadas, hermosas palmeras y coníferas de alto porte; en el centro del sector y ocupando la mayor parte de él, ha crecido vegetación rastrera y arbustiva sobre los terrenos sin labor desde antaño; en el borde Sur, a lo largo de la margen del río Cidacos, se sitúa la vegetación de galería: chopos, tamarindos y diversas variedades de sauce sobre un sotobosque de zarzamoras y trepadoras de temporada que crecen entre los troncos caídos, vertidos de escombros, lavadoras viejas y botellas de plástico; en los canales de desagüe de las acequias y en los bordes del cauce del río, ya fuera del sector, los juncos y espadañas crecen entre zarzas, hiedras y, en épocas húmedas, crece un tapiz herbáceo de especies anuales.

El plano 5.2 IDENTIFICACIÓN DE USOS, EDIFICACIÓN, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS contiene la identificación gráfica del estado

actual del ámbito

5.3 VIARIO EXISTENTE

No existen vías en el interior del sector, sólo caminos de tierra que lo cruzan.

El sector está limitado, al Oeste, por el pie del talud del viario estatal N-232 Logroño-Zaragoza, sin acceso desde el ámbito, pero planteando las servidumbres, afecciones y limitaciones a la edificación (25m) definidas por la Ley de Carreteras.

El ramal de acceso desde la carretera a la Av. de Numancia es el límite Noroeste; queda incluido en el ámbito su gran terraplén e incluso una parte, con extraña forma, de su calzada.

El borde Norte del sector es la Av. de Numancia, antigua carretera de Arnedo, cuyo trazado se superpone al de la vía pecuaria "De los Portillos de Tudelilla al puente de S. Adrián sobre el Ebro". La vía pecuaria tenía una anchura histórica que incluía la carretera y los terrenos hasta la acequia madre; tras la catalogación de 1964 y su clasificación como necesaria, su dimensión quedó fijada en 20m., coincidente aproximadamente con la de la Carretera, hoy Avenida de Numancia.

Desde la Avenida de Numancia, en prolongación de la actual Avenida Bulevar de Valvanera, el Plan General plantea el acceso al sector desde el casco urbano salvando el desnivel de unos 20m. con la vega del Cidacos mediante un trazado a media ladera que, racionalmente, debe apoyarse en el antiguo camino de herradura de bajada a la parte occidental de la vega

En el Este, el Plan General plantea el resto de conexiones viarias del sector con el continuo urbano; son viarios sin ejecutar aún o que deben ser ejecutados de forma diferente a la que ahora tienen: el enlace con Minglanillos y la conexión con la vía que desde la Catedral recorrerá el borde Norte del Parque Urbano del Cidacos cerrando hasta la Av. de Numancia se prevé por el interior del sector, rodeándolo y constituyéndose como borde Sur de las áreas urbanas residenciales.

En el lindero Sur del ámbito un camino parcialmente engravillado y asfaltado es una senda que, procedente del Parque Urbano del Cidacos

conecta con caminos rurales de tierra que se inician en el sector y bajo los puentes pasan al otro lado de la carretera y autopista evitando el cruce peatonal y rodado de ambas; es camino frecuentado por caminantes, motos y todoterrenos que cruzan el sector provenientes de Minglanillos y Fleming.

Particular importancia tiene -aún no siendo un lindero del ámbito- la Avenida de Valvanera: es una arteria peatonal intensamente arbolada que colectando caminadores, paseantes, estancias y juegos infantiles, cruza la totalidad del casco urbano en dirección NE-SO sobre el trazado del Trenillo, desde el Sector B5 hasta -exactamente- el acceso a la vega del Cidacos y al SECTOR CIDACOS.

5.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El plano 5.2 "USOS, EDIFICACIONES, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS" recoge las infraestructuras existentes en el sector.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA

El ámbito no dispone de este servicio en su interior; en el entorno inmediato, a lo largo de la Av. de Numancia se encuentra una conducción municipal de Ø160 gestionada por SERAGUA S.A., empresa concesionaria del Ayuntamiento de Calahorra y en el viario actual al Este del Sector se dispone de canalización enterrada de Ø100.

En ambos trazados será preciso acometer para dar servicio al Área de Reparto cerrando el anillo.

B) SANEAMIENTO

No existe, en el Sector ó en las inmediaciones, red de alcantarillado capaz de recoger los vertidos futuros del ámbito.

Distribuidas en el terreno aparecen varias zanjas antiguas de drenaje del freático que evitaban el encharcamiento del suelo en la época de crecida del río; éstas evacuan al cauce del Cidacos mediante conductos tubulares enterrados, actualmente obstruidos.

El municipio cuenta con estación de depuradora de aguas residuales; existe un colector, a 1Km aguas abajo del Cidacos, bajo el FFCC al que se puede acometer

C) ENERGÍA ELÉCTRICA

De Noroeste a Sureste, procedentes de la subestación de transformación cercana, atraviesan el Sector dos líneas eléctricas de alta tensión. Son tendidos aéreos propiedad de Iberdrola, de 66Kw y 13Kw, con varios apoyos dentro del ámbito de actuación. También hay instalados algunos tendidos aéreos en baja tensión que suministran energía eléctrica a las edificaciones existentes.

D) TELEFONÍA

Varias líneas telefónicas aéreas sobre postes penetran en el Sector desde su borde Norte para dar servicio a las construcciones situadas al pie de la cornisa Norte y a la nave existente junto a la N-232.

E) RIEGO

El Sector está surcado por una red de acequias para riego de las fincas, las cuales parten de una acequia principal que discurre de Oeste a Este en la falda de la ladera Norte.

5.5 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS, PLAN GENERAL

El precedente punto 3.2 recoge la totalidad de las condiciones particulares que plantea el Plan General para el desarrollo y ordenación del SECTOR CIDACOS en su ordenanza. Además, en su cartografía el PGOU recoge las precisiones gráficas sobre el ámbito.

De ambos tipos de determinaciones, unas tienen carácter vinculante, otras tienen solo carácter orientativo y otras, gráficas, debe entenderse que solo expresan localización aproximada, a adecuar en el Plan Parcial a los accidentes topográficos, viabilidad de la ejecución y compatibilidad medioambiental, como es el caso del trazado del viario en la falda de la meseta para acceso al sector.

5.5.1 SISTEMAS GENERALES

El PGOU no señala sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o área de reparto.

Sin embargo, establece tres estructuras urbanísticas de un indudable alcance supra sectorial, tanto por su dimensión, como por su poder estructurante de la ciudad. Son dos grandes parques

y un viario:

- A) El Parque Norte, en el corte de la meseta -entre la ciudad y el espacio residencial del sector- debe establecer la transición armónica desde la Calahorra construida hasta la vega del Cidacos por la única zona en la que las edificaciones no han invadido la cornisa de la meseta urbana.
- B) El Parque Sur del Cidacos es la mayor parte del parque urbano -el único gran parque de Calahorra- que debe extenderse a todo lo largo del borde urbano del río Cidacos, desde la Catedral hasta la Carretera de Logroño.
- C) El viario de borde, circunvalador del área residencial del sector, es parte de la estructura de circunvalación sur del continuo urbano, separación entre el espacio residencial y el espacio libre periurbano y, sobre todo, acceso de la población al parque ciudadano del río Cidacos.

Son tres actuaciones generales, estructurantes del conjunto urbano, que trascienden con mucho -en potencia y dimensión- los requerimientos locales de sector, funcionales o legales: el PGOU los delimita de forma aproximada y determina su dimensión total exacta, si bien la propia normativa particular del AR.9 en el PGOU señala la inclusión en la superficie de Parques de la totalidad de los espacios libres y dotaciones locales exigidos al sector por las legislaciones urbanísticas, estatal y autonómica.

5.5.2 SISTEMAS LOCALES

No existen predeterminaciones en Plan General o indicaciones específicas municipales en relación con la cuantía y carácter de las dotaciones locales -equipamientos y Servicios de Interés público⁹- a considerar y ordenar por el Plan Parcial; tan solo está clara la inclusión de tales superficies en el conjunto de reservas para parques urbanos señalados en el punto anterior y que, a todos los efectos, dada su no consideración como sistemas

⁹ SIP

generales en el PGOU, deben ser considerados sistemas locales de sector, aunque su superficie supera el 27% de la superficie total delimitada por el Plan Parcial, muy por encima de las exigencias de la LOTUR y del RP.

5.5.3 VIARIOS; CONEXIONES

Como se señaló en el punto 5.5.1, el PGOU prevé en el sector un viario de práctica circunvalación Sur que enlaza en sus extremos con la Av. Numancia -al Norte- y con las vías en torno al ámbito AR-4 del suelo urbano -al Este-.

La sección del viario está definida gráficamente y en las Normas de Diseño, C1.b: una calzada de 7m. con acera de 2,5m en el lado interior del sector; en el lado opuesto, ya en el interior del espacio calificado como parque de borde, el PGOU señala una línea de aparcamiento -dotación al servicio del parque- y sendas o caminos de ancho variable aproximadamente paralelos a la calzada. El trazado contenido en el PGOU queda denominado como "básico" debiendo ser adecuado y concretado por el Plan Parcial.

En el extremo Norte, el enlace de la vía se realiza en "T" a la Avenida de Numancia, Carretera de Arnedo LR y -por ser aún un viario autonómico- su Proyecto de Ejecución (en desarrollo de los trazados o esquemas de PGOU y PP) deberá ser informado y aprobado por la Dirección General de Obras Públicas y Transportes de la COPTUV de La Rioja.

En el extremo Este, el viario de borde finaliza en la glorieta y vía Norte-Sur que intermedian entre el SECTOR CIDACOS y el ámbito AR-4; quedan incluidos en el Sector la isleta central de la glorieta, de 35m de diámetro, y la parte de viario hasta su eje, de 7m.

En relación con el viario interior, las Normas de Calidad señalan una anchura mínima para los viarios públicos de 5m, pudiendose utilizar materiales blandos para los espacios peatonales.

5.5.4 INFRAESTRUCTURAS

La normativa particular del SECTOR CIDACOS solo señala tres aspectos relacionados con infraestructuras o servicios urbanos.

A. La modificación del PGOU en el ámbito del AR-9 define como condicionantes estructurales la localización de las instalaciones de depuración fuera del Sector y consecuentemente la ejecución y financiación de la conducción de efluentes y alcantarillado y depuración municipales; estableciendo el trazado básico del colector desde la red de alcantarillado separativo del Sector hasta el colector municipal bajo el puente del ferrocarril sobre el Cidacos.

No obstante, en la actualidad conviene considerar una segunda opción, consistente en conectar con el colector general de carácter comarcal que se está construyendo en la margen derecha del río Cidacos.

B. Se prevé riego automático (Norma Diseño B2,1,2) en los parques, Parque Norte y Parque Fluvial.

C. Se prevé la necesidad de alumbrado público en algún itinerario peatonal de ambos parques (Norma Diseño B2,1,2) indicándose un itinerario específico de enlace entre la Av. Numancia con el ámbito AR-4.

Adicionalmente en el PGOU, se indican las redes de servicios urbanísticos del sector por referencia al art 15.2.B del PGOU: abastecimiento, riego, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas.

No se señala ningún aspecto adicional relativo a las conexiones con las redes exteriores ya que, a su vez, el PGOU no las establece, ni siquiera en sus trazados más básicos.

5.5.5 USOS

En su apartado A2 las Normas Particulares señalan el régimen global de usos del sector -residencial, parques, viario- y establecen el uso característico o pormenorizado principal

-unifamiliar en parcela >300m-. La determinación de la cualidad de "característico" para el uso pormenorizado "Vivienda unifamiliar en parcela >300m" proviene del cuadro III) DETERMINACIONES DETALLADAS POR SECTOR, B) NORMAS DE APROVECHAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU EN EL AR-9 que establece la cuantía de usos pormenorizados del Sector, acción que podría considerarse sobredeterminación de PGOU excediendo la asignación de uso global, pero que no lo es si se observa desde la perspectiva del art. 22.4 del PGOU que establece el alcance y vínculo de las determinaciones sobre uso.

"22.4. El presente PGOU establece la asignación global de toda clase de suelo y la asignación pormenorizada en Suelo Urbano, sentando también criterios de asignación para posterior desarrollo del suelo urbanizable".

Para, en el art. 24.2, indicar:

"24.2. Los Planes Parciales desarrollaran a nivel pormenorizado la calificación global de este PGOU. Para ello utilizarán la relación de usos pormenorizados propuestos por este PGOU" (en el art. 24.4.)

Para tal desarrollo el PGOU determina el marco de tolerancia del que goza el Plan Parcial a la hora de establecer los usos pormenorizados en su ordenación: es el cuadro del art. 27, en los términos definidos en el art. 21.B de la Normativa General (cuadro que ha de utilizarse también en los casos de modificación de usos pormenorizados de cualquier Unidad Básica, sin ser precisa su tramitación ordinaria como modificación de PGOU o PP, según art. 26 PGOU).

Así, el PGOU establece en la Modificación del AR-9 en su cuadro III) DETERMINACIONES DETALLADAS DEL SECTOR, B) NORMAS DE APROVECHAMIENTO, las cuantías de "Vivienda Unifamiliar en parcela P>300m²" (73437m²c) y "Vivienda Libre" (18369m²c) para poder establecer el aprovechamiento del ámbito (el PGOU no puede hacerlo de otra forma puesto que no hace ponderación de usos globales sino de los pormenorizados) señalando en el art. A2 de las Determinaciones Particulares:

"A2 Para la determinación de usos pormenorizados se estará a las relaciones de equivalencia de la tabla AR-9 del art. 37 de las Normas".

Siendo

- E = Equivalente (puede sustituirlo íntegramente)
- T = Tolerado (el conjunto de tolerados puede ascender al 25% del pormenorizado)
- N = Necesario (es de imprescindible asignación porque complementa, sirve o dota al principal)
- P = Prohibido

Adicionalmente, el PGOU señala dos condiciones:

- D) Determina para el sector el número de 457 "Viviendas Tipo", a los efectos del máximo número de viviendas a establecer por el Plan Parcial y sus posibles reconversiones dimensionales posteriores.
- E) Se señala la obligatoriedad de localizar vivienda unifamiliar lindante con el vial de borde.

En síntesis, el marco de flexibilidad y tolerancia del PGOU es muy amplio

5.6 INFORMACIÓN CATASTRAL.

El plano 6 "CATASTRAL", refleja la información parcelaria según ha sido facilitada en primer lugar por la Oficina Municipal del Catastro del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra en Septiembre del año 2000 y, en segundo lugar, por la Gerencia Territorial del Catastro de la Delegación de Economía y Hacienda en La Rioja, del Ministerio de Hacienda; copia de ambas certificaciones se incluyen los anejos B1 y B2 a la Memoria, que contienen los domicilios de los propietarios, facilitados por los servicios catastrales a los efectos de notificaciones.

Aunque esencialmente, y hasta donde ha podido ser cotejada, esta información resulta correcta, el contenido de ambas certificaciones no concuerda totalmente entre sí ni con la realidad actual; ello es debido por una parte a que el paso del tiempo desde su respectiva emisión ha dado lugar a que algunas transmisiones producidas con posterioridad hayan sido recogidas en la certificación de la Gerencia Territorial del Catastro, que está expedida en noviembre de 2001; por otra parte la Oficina Municipal del Catastro se ha ceñido correctamente al ámbito del SECTOR CÍDACOS y la Gerencia Territorial no lo ha hecho así, lo que ha dado lugar a que ésta incluya propiedades ajenas al Sector, como son las

correspondientes al antiguo hospital (hoy Centro Municipal de Asistencia) y al colegio contiguo de La Milagrosa, y omite la parcela 47372 01, que pertenece al ámbito del Sector.

No obstante lo anterior, oportunamente, en el Procedimiento para la ejecución del Plan, habrá de acreditarse la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en el ámbito, habrá de verificarse con el rigor apropiado, y reflejarse consiguientemente en el Proyecto de Compensación que formule la futura Junta.

A expensas de ello, están provisionalmente reconocidas las titularidades y propiedades correspondientes a las fincas de los miembros que integran la Asociación de Propietarios, constituidos como Grupo Promotor del SECTOR CIDACOS; forman parte de dicha Asociación las familias González Arnedo, Ruiz Fernández/Ruiz Castillo, Adán Mateo, González Iñiguez, Barriobero Jiménez y Martín Ibáñez, así como las Mercantiles (Promotoras inmobiliarias) Urprogisa S.A., Pontigo S.A. y Unifamiliares Minglanillos S.L.; en conjunto, la superficie de las fincas incluidas dentro del ámbito del SECTOR CIDACOS, y que son propiedad de los miembros del Grupo Promotor, asciende a unos 230.000m², lo que representa un 75% de la total superficie del Área de Reparto.

Según el análisis de la información facilitada por el Catastro, el SECTOR CIDACOS incluye 57 fincas, de las que en 32 de ellas su cabida no alcanza la fanega (2.096m²); las otras 25 fincas restantes representan prácticamente el 80% de la total superficie del Sector. Las fincas pertenecen a poco más de 30 propietarios de los que 14 integran actualmente el Grupo Promotor; salvo el suelo cuya propiedad corresponde a los miembros de dicha asociación, el Sector está compuesto de pequeñas fincas y huertos, en buena medida restos de la expropiación por Obras Públicas para la carretera N-232 y la Autopista del Ebro, y, en parte también, restos de pequeñas propiedades del Área de Reparto nº 4 del PGOU, unificadas éstas en un solo titular dominical. El Excmo. Ayuntamiento de Calahorra también figura como titular catastral de dos fincas, una de ellas correspondiente a los antiguos viveros municipales.

A continuación se refleja la tabla correspondiente a la información catastral, cotejada y corregida hasta la fecha de presentación del Plan Parcial, de las fincas incluidas en el ámbito superficial delimitado en este SECTOR CIDACOS, las cuales quedan afectadas por el presente Plan.

PARCELA	TITULAR
43393 01	Fernández San José, Luciano
43393 02	Oscar Barriobero
43393 03	Ramírez Sáenz, Aquilina
43393 04	Martínez de Baroja Félez, Julia
43393 05	Comas Bretón, Consuelo
43393 06	Comas Bretón, M ^a Teresa
47397 05	Cabezón Sáenz, Eduardo
47397 06	Cabezón Sáenz, M ^a Carmen
47397 07	Mateo Faulín, M ^a Candelaria/Familia Adán Mateo (Ana M ^a Manuel)
47397 08	Ibáñez Pérez, Inés María
47397 09	Kochemba Wines, Elisabeth
47397 10	Oscar Barriobero
47397 11	Ayuntamiento de Calahorra
47397 12	Urprogisa, S.A.
47397 13	Urprogisa, S.A.
47397 14	Urprogisa, S.A.
47397 15	Escalona Pérez, Félix
47397 16	Gutiérrez López, Luis
47397 17	Sáenz Martínez, Ángel
47397 18	Miranda Mancebo, Javier
47397 19	Miranda Mancebo, Javier
47397 20	Miranda Mancebo, Javier
47397 21	Valdecantos Fernández, Juan Cruz
47397 22	Virto Tamayo, Fidel
47397 23	Yanguas Bretón, Amador
47397 24	Martínez de Baroja Félez, Julia
47397 25	Escalona Ramírez, Margarita
47397 26	Óscar Barriobero

- 47397 27 Óscar Barriobero
 47397 28 Arenzana López, Benigno
 47397 29 Vitoria Arenzana, Toribio
 47397 30 González Arnedo, Luis
 47397 31 González Arnedo, Luis
 47397 32 González Arnedo, Félix
 47397 33 González Arnedo, Félix
 47397 34 Ayuntamiento de Calahorra
 47397 35 Solano Arnedo, M^a Carmen y Saturnino
 47397 36 Moveda Val, Marcos
 47397 37 Urzanqui Martínez, Fermín
 47397 38 González Baroja, Luis
 47397 39 Mazo Pascual, Raimundo
 47397 40 Ruíz Fernández, Carmelo
 47397 41 Ruíz Fernández, Carmelo
 47397 42 Pontigo, S.A.
 47397 43 Pontigo, S.A.
 47397 44 Jaime Hita, Asunción
 47397 45 Pérez Gazo, José Luis
 47397 46 Pérez Gazo, José Luis
 47397 47 Cdad. A. de La Rioja (Consejería Agric. y Alimentación)
 49372 01 Urprogisa, S.A.
 53393 05 Unifamiliares Minglanillos, S.L.
 53393 29 Unifamiliares Minglanillos, S.L.
 53393 30 Unifamiliares Minglanillos, S.L.
 53393 36 Unifamiliares Minglanillos, S.L.
 53393 37 Unifamiliares Minglanillos, S.L.
 53393 38 Unifamiliares Minglanillos, S.L.

6 SÍNTESIS DE CONDICIONANTES, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

6.1 SÍNTESIS DE CONDICIONANTES

En el primer lugar, es condicionante de la ordenación la conexión con la

estructura urbanística actual, con los usos y sistemas generales que conforman hoy el tejido urbano, de forma que, en el medio plazo, el nuevo ámbito quede plenamente integrado en la ciudad existente.

Además son condicionantes directos de la ordenación el resto de determinaciones vinculantes del Plan General señaladas en el punto 3.2, a las que se añaden las derivadas de la información sobre el territorio y aquellas consideraciones de promoción que harán viable la actuación urbanística, ya sea porque procuran establecer la adecuada proporción de gastos de ejecución en una cuantía inmobiliariamente admisible, ya sea pretendiendo identificar la demanda inmobiliaria para que la elección de usos y tipologías -en el menú autorizado por el PGOU- compatibilice la satisfacción de la demanda social con el resultado de la operación mercantil inmobiliaria.

En relación con ello, en cuanto a las proporciones de superficie edificable que deben destinarse a los distintos usos pormenorizados señalados por el Plan General, éste no hace una determinación exacta sino que, como se detalló en 5.5.5. (si bien la ficha de cálculo del aprovechamiento utiliza dos cifras de suelo neto -parcelas- y dos de superficie edificable para considerarlas con uso "vivienda unifamiliar en parcela de >300m" o con uso "vivienda libre"), estas determinaciones deben estudiarse en el contexto del PGOU del que son parte: las cifras de superficie de suelo solo tienen el alcance de aproximarse -en pronóstico- a lo que pudiera ser una cuantía razonable de la superficie de los solares que defina el Plan Parcial en su ordenación; las cifras de superficie edificable de cada uso pormenorizado tienen como objetivo establecer el aprovechamiento lucrativo y la caracterización básica de los usos del sector para que, ahora, el Plan Parcial, en base a las reglas de compatibilidad del Plan General (arts. 26 y 27) desarrolle, conforme al art. 24.2 del PGOU, al art. 73.2b.c. de la LOTUR y al art. 45.1b del RP, la calificación pormenorizada del suelo.

Adicionalmente y con objeto de permitir a los planes de desarrollo la máxima precisión en la determinación de usos allí donde se considere necesario, el PGOU en su art. 25.2 señala que "la asignación detallada de los usos se podrá establecer con las determinaciones de detalle de los

limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

- a) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento del D.P.H. de la Ley de Aguas de 1985 destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.
- b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.
- c) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,05m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Conforme a las indicaciones de la CHE asumidas por la Comisión de Urbanismo; se ha realizado el Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Cidacos en el ámbito con influencia sobre el sector, que se incluye como Anejo al Plan Parcial.

6.2 OBJETIVOS

Los objetivos básicos de la ordenación devienen de forma directa de atender a los condicionantes planteados.

- A) Integración en la estructura viaria urbana actual.
- B) Integración en la estructura dotacional, espacios libres y equipamientos.
- C) Integración de la estructura interna en la estructura funcional de

la ciudad.

- D) Caracterización del sector como barrio residencial, dominio peatonal, entre parques, jardines, juegos y deportes.
- E) Determinación de otros usos idóneos del sector, complementando el residencial caracterizador.
- F) El sector deberá quedar desafectado de servicios e infraestructuras existentes mediante su eliminación o su traslado e integración en la ordenación proyectada, teniendo en cuenta los criterios de las compañías suministradoras.
- G) En el sector se establecerán medidas de zonificación, de diseño urbano y de normativa de edificación que ofrecen condiciones de seguridad adecuadas ante la cercanía del río Cidacos.

6.3 CRITERIOS

Los criterios adoptados para cubrir los objetivos señalados en el apartado anterior son los siguientes:

- A)
 - Resolución de enlaces del viario estructurante de PGOU: Av. de Numancia, Ronda Sur.
 - Reducción de pendientes en el acceso a media ladera a la Vega.
 - Prolongación de ejes viarios urbanos: la prolongación del bulevar de Valvanera debe constituirse como eje urbano de la actuación y conexión de la ciudad con itinerarios rurales comarcales.
 - Conexión con nuevos sectores y restos de malla urbana: Minglanillos y Ronda Sur Cidacos.
 - Accesos peatonales: Camino Minglanillos (Pintor Pradilla) y Pintor Murillo (Av. Numancia).
- B)
 - Prolongación del parque fluvial Cidacos.
 - Prolongación del parque en el corte de la meseta.
 - Reservas de equipamientos públicos según RP.
 - Localización indiferenciada de equipamientos públicos de SIP en parque perimetral de PGOU, para su posterior localización por el Ayuntamiento.

- Apoyo de equipamientos a la formación de ejes e itinerarios estructurantes.
 - Localización de usos escolares en la zona Este, en contacto con las unidades urbanas nos consolidadas de reciente ejecución, sin equipamiento.
- C)
- Densidad edificatoria decreciente en la dirección ciudad-río.
 - Densidad edificatoria decreciente en la dirección centro-borde del sector.
 - Localización de la vivienda colectiva en la cercanía de la ciudad existente; vivienda unifamiliar en borde de parque.
 - Localización de los usos terciarios y comerciales en el inicio del itinerario estructurante de acceso desde la ciudad existente, Valvanera - río Cidacos.
 - Localización de usos comerciales en torno a ejes estructurales internos, en posición baricéntrica.
- D)
- Primar la accesibilidad en detrimento de la movilidad indiscriminada.
 - Limitar la "circulación" de vehículos de paso a través del sector, concentrándola en la vía de borde de sector y en la vía borde de Terciario/Colectiva.
 - Peatonalización blanda del viario inmediato a la vivienda unifamiliar, compatible con accesibilidad.
 - Formación de un eje peatonal emblemático, identificador de barrio, aglutinador de actividades sociales, enlace entre la ciudad y el parque fluvial, inicio -desde la Ciudad- de itinerarios peatonales, ciclistas, ecuestres etc.
 - Localización extensiva de espacios deportivos en las zonas menos hábiles para la estancia, al Oeste, en la cercanía de la carretera.
 - Protección de la vegetación existente en el parque de borde.
- E)
- Determinación de usos con precisión suficiente para garantizar el producto urbano propuesto, evitando mutaciones incontroladas basadas en la flexibilidad del PGOU, alteradoras de la caracterización pomenorizada prevista por

el PP.

- Limitar el suelo y superficie edificable destinados a vivienda colectiva, u otros usos, en favor de una intensa caracterización unifamiliar.
- Destinar un porcentaje suficiente de suelo y edificabilidad a usos no residenciales, comercios inmediatos a la vivienda y usos terciarios, servicios y comercio al servicio no solo a la población del sector, sino de la ciudad, en usos y actividades de las que puede existir escasez de oferta o se pueda preveer una demanda emergente: oficinas y despachos profesionales en un miniparque empresarial, hotel, hotel-apartamento, apartahotel, apartamento turístico y de temporada, residencia tutelada, servicios y dotaciones privadas, gimnasio, comercios relacionados con la vivienda unifamiliar, la jardinería y el tiempo libre, etc. en condiciones de buena accesibilidad, fácil estacionamiento y alta calidad ambiental.
- En la vivienda colectiva:
 - * Debe ofertar una vivienda tipo de calidad de dimensión superior al estándar (en torno a los 135m² construidos), con espacios ajardinados privados colectivos suficientes para albergar dotaciones complementarias, juegos, deportes o piscina.
 - * La tipología en altura debe complementarse con una disposición de la edificación que aproveche la calidad de las vistas lejanas del arco E-S-W, favoreciendo la ejecución de terrazas, miradores, etc.
 - * Imposibilitar la instalación de bajeras comerciales.
 - * Distanciar físicamente la edificación colectiva de la unifamiliar.
 - * Dimensionamiento de la unidad mínima de promoción/solar de forma que se compatibilice una dimensión contenida (que viabilice la promoción unitaria) con la suficiente cantidad de suelo libre (que permita la implantación de los servicios comunes), en torno a las 20-25 viviendas sobre

2.000-2.500m² de suelo.

- En la vivienda unifamiliar:
 - * Establecer diferentes dimensiones del suelo vinculado a cada vivienda, siempre en torno de los 300m² suelo/vivienda.
 - * Establecer distintas tipologías en base al suelo vinculado a cada vivienda.
 - * Edificabilidad decreciente según aumente la relación suelo/vivienda.
 - * Tipología aislada/adosada para relaciones en torno a 1000m² suelo/vivienda.
 - * Tipología adosada para relaciones en torno a 500m² suelo/vivienda.
 - * Tipología agrupada en parcela mancomunada para relaciones suelo/vivienda en torno a los 300m², (para viviendas en torno a los 150 m² construidos) situada en la cercanía de la vivienda colectiva, actuando como separador entre ésta y la vivienda unifamiliar aislada o adosada, situada en la cercanía al parque perimetral.
 - En tipología agrupada:
 - * Vincular a usos colectivos, lúdicos, deportivos, piscinas y jardines comunes la mitad de la parcela.
 - * Diversificar el tamaño de la parcela para facilitar su promoción unitaria por diferentes agentes inmobiliarios.
 - * Diversificar la relación suelo/vivienda localizando las agrupaciones de menor densidad en la cercanía al parque perimetral.
 - * Evitar todo tipo de "tráfico" de paso por el interior manteniendo solo la accesibilidad a garajes o estacionamientos en el interior de la propiedad.
- F) - Se modificará el trazado de las dos líneas eléctricas de alta tensión que cruzan el sector de Norte a Sur desplazándolas al vial de borde, ó al bulevar central quedando subterráneas bajo tubos en todo el área de actuación

para, finalmente, cruzar el río Cidacos en tendido aéreo desde el parque de borde.

- Los tendidos aéreos de baja tensión se integrarán en la infraestructura eléctrica del Sector, obligatoriamente subterránea, mediante cables directamente canalizados en tubos; las instalaciones tanto en MT como en BT se realizarán de acuerdo a las normas de la suministradora.
- Del mismo modo se actuará con las líneas telefónicas actuales.
- Desaparecen las acequias secundarias de riego que abastecen las huertas interiores al área, manteniéndose la acequia madre, con servicio al exterior del sector y la acequia de desagüe.
- Se eliminarán las zanjas de drenaje, manteniendo su servicio si fuera necesario.

- G)
- Establecimiento de una zona de parque en el borde del Sector al río Cidacos.
 - Elevación, en torno a 1m, del viario perimetral del sector (a unos 50m del borde del sector al río Cidacos) formando una línea de protección y encauzamiento ante hipotéticas crecidas.
 - Elevación en torno a 1.5m de la cota, de suelo de planta baja de viviendas sobre la rasante viaria.
 - Evitar la ejecución de sótanos de garaje, en particular en las zonas cercanas al río, favoreciendo la ejecución de aparcamientos o garajes en superficie.

A.1. *Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el art. 24 del Texto Refundido de Ley de Aguas.*

A.2. *Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los arts. 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril,*

destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

A.3. *Deberá requerirse autorización expresa del Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertidos directos o indirectos de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.*

A.4. *Aunque ya quedan recogidas en este Plan Parcial las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Ebro al Plan General se someterá la ordenación a informe de la Confederación de forma que, conforme al art. 78 y previa tramitación según los arts. 52 a 54 de Reglamento de la Ley de Aguas, el otorgamiento de licencias de edificación en la zona de policía (100m desde el límite entre el SECTOR CIDACOS y el río Cidacos) se realice directamente por la Administración Local.*

7 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS; JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y DE SU CONEXIÓN CON EL ENTORNO

7.1 ALTERNATIVAS

Definida por el PGOU la cuestión básica de la localización perimetral del parque dotacional y su dimensión (el 27% de la superficie), la estructura viaria principal, el viario de borde, sus enlaces y su función ciudadana, las alternativas que se podían plantear no podían ser globales sino limitarse a la de la estructuración de la bolsa de suelo donde debían concentrarse los solares edificables.

Fue establecida en la fase de objetivos y criterios la necesidad de un eje estructurante prolongación de Valvanera, que se identificara como médula del sector, enlace con la ciudad, lugar de encuentro, de paseo y estancia, centro de actividades sociales, comerciales o dotacionales, y -visto desde la ciudad- acceso emblemático al parque fluvial y a los itinerarios en el medio rural que nacen bajo el puente de la carretera; definido el origen de este eje en el encuentro de Numancia y Valvanera, su dirección quedaba prácticamente determinada por el resto de condiciones enunciadas: quedó fijada perpendicular a la Av. de Numancia desechándose la alternativa de perpendicularidad al río que, además, añadiría más restos triangulares a

los ya obligados por el trazado viario de borde. La disposición permitía -en una trama ortogonal, cardo y decumano- resolver otra de las cuestiones básicas planteadas: la progresiva reducción de intensidad residencial y edificatoria, en la dirección ciudad-río, en bandas paralelas a la carretera de Numancia hasta el Cidacos, adosando la mayor densidad de la vivienda colectiva al talud de la meseta urbana y diluyendo la parcelación unifamiliar en la cercanía a la ribera. Los usos no residenciales, conforme a los criterios establecidos, se situarán en el eje estructurante, en lugares baricéntricos del conjunto.

En cuanto a la caracterización de la trama interior el objetivo y los criterios de tratamiento estaban nitidamente definidos: una trama de calles ajardinadas para pasear, montar en bicicletas e incluso juegos infantiles, espacio colectivo en prolongación del jardín de la vivienda en el que debía quedar limitada la "circulación de paso" y solo permitido el lento acceso del residente: la definición de trama planteaba diversas opciones de trazados (rectos, quebrados, curvilíneos), de acceso de autos residentes (unidireccional, bidireccional, fondo de saco), reparto funcional de la sección, dimensión, materiales, arbolado, etc. Desechando alternativas se ha optado por una red de calles paralelas a la Av. de Numancia en la que solo la primera calle (máximas densidades edificatorias, vivienda colectiva y usos no residenciales) es bidireccional con diversificación de espacio de autos y peatones; la segunda, también con espacio diversificado pero unidireccional, sirve de acceso global al área unifamiliar pero su trazado -acodado- y su sección -reducida-, evitan la tentación al tráfico de paso: si no se es residente es preferible mantenerse en la vía borde y circunvalar el sector conforme a las previsiones del Plan General. A partir de ahí, tres calles de reducida sección completan la trama viaria para acceso de la vivienda unifamiliar.

En cuanto a la posición de dotaciones no han existido alternativas: el parque fluvial está donde solo puede estar, en el Cidacos; al parque Norte le ocurre lo mismo, está en la falda de la meseta; inevitablemente, la banda al pie de talud de la Carretera de Logroño, ruidosa como los juegos y deportes, recoge el parque deportivo; la superficie escolar exigida por el R.P. se localiza fuera del parque perimetral según criterios del

Ayuntamiento y de la Comisión de Urbanismo de la Rioja; se sitúa en terrenos con carácter inicialmente lucrativo del interior del ámbito, en el extremo Este, en contacto con los suelos urbanos de reciente urbanización sin equipamiento; por último los usos sociales y comerciales apoyan, conforme a los criterios, la conformación del eje referencial del barrio: se sitúan en sus extremos Norte y Sur, en el parque dotacional del perímetro, y potencian el enlace con la ciudad y con el campo.

7.2 DESCRIPCIÓN.

Tanto la enumeración de criterios como la reflexión sobre alternativas consideradas contienen parcialmente la descripción y justificación de la solución adoptada.

Por otra parte, ésta es global y resulta estéril intentar descubrir qué fue primero, la disposición de los usos o los ejes que los estructuran, de forma que describir o justificar unos sin los otros no es posible. La conjunción de ambos es la ordenación proyectada; pero es preciso un orden, cualquiera, en el discurso descriptivo: aquí se hará desde el espacio público.

7.2.1 ESTRUCTURA Y USOS PORMENORIZADOS.

El eje fundamental de la ordenación -cardo- es una vía/ bulvar (V9) de 300m de longitud en dirección Norte Sur, desde la intersección de las Avenidas de Numancia y Valvanera hasta el puente sobre el Cidacos bajo la Carretera de Logroño, y más allá, continuando por el campo, la Vía Verde por el Camino del Trenillo. En su trazado en el sector se suceden una serie de recintos públicos: una cuesta en la falda con posibles dotaciones públicas, una plaza empresarial, otra plaza de restaurantes y tiendas, un bulvar, para finalizar en otro espacio parque, cerrado por vegetación y dotaciones, ya en el río.

El eje secundario -decumano- es una vía (V2) bidireccional que, paralelamente a la Av. de Numancia -a 100m- recorre el sector de Este a Oeste: a modo de cuerda del arco de 1,5Km que es la vía borde (V1) -con la que enlaza en glorietas- garantiza la potente accesibilidad a los usos no residenciales (sin accesibilidad son

humo) y separa las densidades mayores (vivienda colectiva y terciario) al Norte, de la extensa vivienda unifamiliar, al Sur.

El eje Norte Sur -cardo- es un eje social, de paseo; el decúmano es un eje de acceso rodado.

En la intersección de ambos ejes están las dos plazas de usos terciarios: al Norte la de oficinas, hoteles y dotaciones (V9.1); al Sur la plaza (V9.2) de tiendas, restaurantes, bares y terrazas de verano, sobre un aparcamiento colectivo.

El espacio confinado entre Numancia y el eje decúmano V2 es una banda de 100m que se divide longitudinalmente en dos de 50m: la Norte es el Parque en el corte de la meseta; la Sur son solares de terciario y de vivienda colectiva, de 2.500m² (con densidades en torno a 90viv./Ha. de solar neto) cuyas edificaciones se acercan obligadamente al parque separándose de la calle.

Los terrenos situados al Sur del eje V2 corresponden a la vivienda unifamiliar en sus distintas tipologías:

- Una primera banda de 100m contiene solares de distinto tamaño para promociones de vivienda unifamiliar agrupada, desde 2.500m² hasta 10.000m², (con densidades sobre solar en torno a 30viv/Ha).
- Bajo ella, dos triángulos simétricos quedan adosados al bulevar y cerrados -a modo de hipotenusa- por la vía borde: acogen la vivienda unifamiliar aislada y adosada, en parcelas de dimensión creciente, desde casi 450m² en el bulevar hasta casi 1.300 en el borde.

La accesibilidad desde la vía borde es -en ambos triángulos- unidireccional (en sentido horario) a lo largo de los catetos; los catetos Este-Oeste (V3) no se conectan para evitar la circulación de paso; las dos calzadas del bulevar (V9.3) se conectan (sentido antihorario) en puntos disuasorios para la circulación de paso.

A los dos recorridos triangulares para circulación de autos se superpone una simple trama, sin urdimbre, de 3 calles

peatonales paralelas, V4, V5, V6, cuerdas del arco de borde que dotan de acceso a las parcelas; son accesos a pie, pero también en automóvil, hasta la vivienda: en el interior de la propiedad, junto a la calle, se delimita en toda parcela un espacio para dos automóviles con objeto de sacarlos siempre de la calle: son calles sin autos; la sección de la calle, continua sin bordillos, es para pasear por su centro -de 6m- dejando a ambos lados, junto a las tapias, bandas de 2,5m. para arbolado en hilera, farolas, bancos, resguardo ocasional de peatones y estacionamiento de automóviles de amigos y visitantes; la compatibilidad del automóvil deberá ser controlada -su velocidad- mediante artilugios en el pavimento y señalización adecuada, de forma que sean calles peatonales seguras y amables; son calles unidireccionales, siempre desde el bulevar hacia la vía de borde, fáciles de controlar mediante diseño; el nivel y material del pavimento debiera mantenerse al cruzar calzadas y andenes del bulevar, estableciéndose una transición suave pero significativa en el cruce entre la calzada asfaltada de éste y la vía peatonal, prioritaria.

Una calle exclusivamente peatonal, V10, cose las calles V2, V3 y V4 para evitar recorridos excesivamente largos a los viandantes.

En definitiva, lo que se pretende es hacer una trama peatonal a la cota del andén central, con materiales blandos y terrosos -hormigón, adoquín- que se inserte de forma evidente en un bulevar que colectando paseantes cruza la ciudad de Norte a Sur y, tras diversos avatares, llega hasta el gran parque del río Cidacos para finalmente enlazar con itinerarios que se pierden por los campos. Es un bulevar de cuyo andén central pavimentado nacen las calzadas peatonales de acceso a viviendas.

El bulevar cruza la vía borde y, en torno a una plaza ya en el Parque Fluvial del Cidacos, se fomenta la localización de

pequeñas dotaciones públicas (servicios de interés público del RP); es un recinto/hito final del bulevar para apoyo a las dos zonas de Parque Dotacional que separa: al Este, junto al Cidacos, queda el Parque Fluvial; al Oeste junto a la falda de la carretera el Parque Deportivo que alberga dos zonas diferenciadas, la Sur que acogerá pistas de juego y deporte entre vegetación de parque, y la Norte, con capacidad de acoger unas instalaciones deportivas cubiertas, en ambos casos de carácter público municipal; en el conjunto del Parque Dotacional, una red de itinerarios peatonales y ciclistas que enlazan con la ciudad debe ser la base funcional estructurante que permita compatibilizar la recuperación ambiental de ribera y corte de la meseta con su intensa utilización urbana.

Atención especial merece el enlace, en el parque de la falda de la meseta, del bulevar del sector con la Av. de Valvanera: es un enlace que no se puede hacer en otro sitio; además de la natural dificultad planteada por la abrupta pendiente, -inevitablemente- allí está también el acceso rodado al Sector Cidacos y -desafortunadamente- una concesión municipal de una estación de servicio que impide cualquier movilidad del acceso rodado. El PP plantea el enlace en un doble sentido:

- Funcional: por una parte localiza un conjunto de pequeñas terrazas con capacidad de albergar dotaciones municipales sociales o/y comerciales que pueden establecer -a la larga- la transición funcional desde la ciudad hasta la vega; en una disposición escalonada acompañan la bajada de la ciudad a la vega y, a modo de museo neoyorquino, en ellas se entra por arriba, en Numancia, y se acaba en la planta baja, en la plaza terciaria/ hotelera/ dotacional (alternativamente las dotaciones pueden localizarse -de forma ajena a la estructura y al barrio-en el la plataforma existente entre la gasolinera y el acceso desde la carretera de Logroño).
- Ambiental: mientras la administración pública piensa el uso

al que destinar los solares, éstos serán una sucesión escalonada de terrazas mirador sobre la vega, con vistas desde el Moncayo hasta la Sierra de la Hez, enlazadas por un florido sendero en zigzag, con pendiente del 10% y, para gente en forma, una escalera recta o quebrada, en uno o varios tramos, que salva el desnivel de 20m; sin duda para los más arrojados y presurosos, pequeños o grandes, el Proyecto de Urbanización considerará la instalación de un tobogán que, con tal desarrollo, buen diseño y calidad de ejecución, puede ser un divertido hito urbano.

En resumen, el acceso directo de autos y peatones a la vega es un verdadero desafío de diseño planteado al Proyecto de Urbanización.

En todo caso, las aceras que acompañan al acceso rodado V1 son "itinerarios practicables" en terminología de barreras arquitectónicas, con pendiente del 5,4%.

Los Usos Pormenorizados se recogen en el Plano 9, "ZONIFICACIÓN/USOS PORMENORIZADOS" definiéndose la geometría de toda la ordenación en el Plano 8 "PLANTA ACOTADA".

7.2.2 OTRAS PRECISIONES SOBRE EL VIARIO PÚBLICO.

El viario de borde V1 ha quedado dividido en dos tramos, diferenciados tanto por su función como por sus características:

- El tramo V1.1 de 300m, desde la Avda. de Numancia a la glorieta de intersección con V2, es el acceso general a la vega; se realiza a media ladera, sobre el camino de herradura existente, equilibrando desmonte y terraplén transversal, de forma que el trazado produce una confortable pendiente del 5,4%, inferior a la prevista en el Plan General; el impacto ambiental ha quedado reducido al mínimo y -excepto en la gasolinera- todos los taludes y desmontes pueden ejecutarse o reforzarse con piezas de hormigón prefabricado con pendiente inferior a 200%; ligeros movimientos de las trazas

vertical y horizontal permitirán -en el PU- ajustar la posición de forma que se mantenga una pendiente mínima con una reducida afección sobre la falda muy meteorizada.

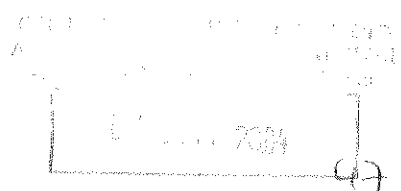
- El tramo V1.2 de 1.200m, desde la glorieta V1/V2 hasta la glorieta de enlace con Minglanillos, es la vía que separa los espacios residenciales y el parque perimetral; es prácticamente horizontal, como corresponde a la vega, a una cota ligeramente superior a la de ésta; la vía queda acompañada -ya en la delimitación del parque- por una banda dotacional de aparcamiento, de servicio al parque, y dos sendas, de ciclistas y de paseantes.

Todas las aceras son de 2,5m de ancho allí donde quedan diferenciadas de la calzada; las bandas de aparcamiento en línea son de 2m. excepto en la vía borde, más rápida, en la que el aparcamiento tiene 2,5m.

Las calzadas son de diversa dimensión, en función del objetivo, modo y cuantía de tráfico que deben absorber.

Es peculiar el acceso desde V2 y V3 al aparcamiento subterráneo, privado, colectivo (preferiblemente libre) en torno a la plaza comercial V9.2: es viario privado incluido en la delimitación de solar, delimitación que se ajusta a los criterios de la Administración para excluir el acceso a los garajes del dominio público viario: en cartografía se señala el espacio bajo la acera que -en régimen de concesión- debe servir para conectar los accesos a los garajes situados bajo los dos solares comerciales, su ejecución (garajes, conexiones subterráneas y rampas de acceso) no debe ser prevista en el Proyecto de Urbanización. La plaza, peatonal, cuenta con dos itinerarios rodados unidireccionales compatibles, para la logística cotidiana de comercios, en prolongación con las circulaciones rodadas del bulevar.

Igual criterio de accesibilidad logística en superficie se sigue con la plaza V9.1, aunque su carácter terciario, dotacional y hotelero no plantea las intensas exigencias del comercio: los



usos adyacentes siempre contarían con aparcamiento en la parcela y accesibilidad desde la vía -eje decumano- V2, por lo que la accesibilidad por la plaza solo debe ser eventual.

Las determinaciones gráficas sobre viario se recogen en los planos 11.1 "VIARIO: DENOMINACIÓN/ALINEACIONES Y RASANTES/ALTURAS/POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN" y 11.2 "VIARIO: CARACTERIZACIÓN/SENTIDO DE CIRCULACIÓN/SECCIONES TIPO".

7.2.3 OTRAS PRECISIONES SOBRE LOS USOS: ORDENANZAS.

Los usos del sector, lucrativos y dotacionales públicos, ya han quedado justificados, descritos y localizados junto con la solución global adoptada; corresponde aquí solo pormenorizar los datos caracterizadores de la asignación detallada, los cuales no resultan evidentes en sus respectivas ordenanzas y requieren algún cálculo adicional a la lectura de aquellas.

A) La Ordenanza A recoge la vivienda colectiva adosada al Parque Norte, en el corte de la meseta.

El modelo edificatorio básico (no vinculante) es una pastilla de 4 plantas sobre una planta baja libre, de 13.5m. de crujía y 50m. de fachada, situada sobre una parcela indivisible de 50 x 50m. (2.500m²) con dos fachadas opuestas (viario y espacio libre) y dos linderos medianeros; la ordenanza no admite retranqueo respecto de los linderos medianeros y ajusta el retranqueo hasta el Parque a 3m; para que la edificación se aleje de la vivienda unifamiliar, el retranqueo mínimo al viario V2 es de 25m., lo que permite suficiente holgura de diseño; la ocupación está limitada al 30%; el 70% del solar -al menos- debe ser espacio libre privado colectivo, ajardinado, con juegos, piscina, mobiliario, empergolados, etc. que tiene continuidad espacial -si se ejecuta la planta baja libre- con el espacio libre público del Parque Norte.

El solar tipo contiene 20 viviendas tipo de 135m²c (tipo 4 dormitorios, 108m²u) y se limita la reconversión permitida por el PGOU a 24 viviendas de 112,5m²c (tipo 3 dormitorios

90m²u).

No quedan autorizadas las transformaciones de uso que puedan desvirtuar el previsto por el Plan Parcial: el uso detallado exclusivo es vivienda libre colectiva y solo se admite el garaje vinculado al uso detallado, subterráneo o en planta baja.

El conjunto de la ordenanza es el 10% del suelo privado (5% del total) con el 18% de la superficie edificable y el 26% del total de viviendas tipo; la relación solar/vivienda es de 125m²s por cada vivienda de 135m²c.

- B) La Ordenanza B se refiere a dos grandes parcelas de 9.600 m² para vivienda unifamiliar agrupada, situadas a ambos lados de la plaza comercial 9.2 en el bulevar.

El modelo edificatorio es una disposición en anillo de dos plantas, cerrado o no, retranqueado de todas las alineaciones, que en su centro deja un espacio libre privado colectivo mínimo de 50x46m (2.300m²), ajardinado, para usos lúdicos y deportivos.

La vivienda tipo es de 153m²c, con unos 75m² de ocupación en planta, y se consideran otros 75m² por vivienda como jardín de uso privado, anejo a ella: la Ordenanza redondea estas cifras estableciendo como límite máximo del suelo ocupable por edificación el 30% del total, y como límite máximo del suelo vinculado a viviendas (edificación más jardín privado) el 50% del solar por lo que el espacio de uso colectivo será, al menos, el 50% del total, 4.800m².

Cada solar de 9.600m² contiene 34 viviendas tipo y no se autoriza -por reconversión del número de piezas del art. 36.3 del PGOU- la modificación del número de viviendas, que tiene el carácter de máximo.

No quedan autorizadas las transformaciones de uso que puedan desvirtuar el previsto por el Plan Parcial: el uso detallado exclusivo es vivienda unifamiliar agrupada y solo se admite el garaje vinculado al uso detallado, siempre

subterráneo, colectivo con acceso común.

El conjunto de la ordenanza afecta al 12% del suelo privado (7% del total) con el 10% de la superficie edificable y el 14% del total de viviendas tipo; la relación solar/vivienda es de 282m² de solar por vivienda de 153m²c.

- C) La Ordenanza C se refiere a 10 solares de 2.500m² para uso de vivienda unifamiliar en tipología agrupada que se sitúan separando la vivienda colectiva de la vivienda unifamiliar aislada.

El modelo edificatorio, la ocupación porcentual y el espacio de uso privado vinculable a la vivienda, son similares a los de la Ordenanza B: vivienda de 156m²c en dos plantas, con 30% de solar máximo ocupable por edificación y 50% de solar máximo vinculable al uso privado no colectivo.

Son diferentes las limitaciones planteadas a la posición de la edificación: son obligados los retranqueos mínimos a los linderos viarios y laterales, pero el retranqueo al lindero de fondo puede desaparecer por acuerdo con el colindante; así mismo, en el caso de promoción unitaria con propiedad mancomunada de varios solares, el retranqueo a linderos laterales solo opera en los límites de la promoción.

Cada solar de 2.500m² contiene 8 viviendas tipo de 156m²c y no se autoriza -por reconversión del nº de piezas del art. 36.3 del PGOU- la modificación del nº de viviendas, que tiene el carácter de máximo.

No quedan autorizadas las transformaciones de uso que puedan desvirtuar el previsto por el Plan Parcial: el uso detallado exclusivo es vivienda unifamiliar agrupada y solo se admite el garaje vinculado al uso detallado, subterráneo.

El conjunto de la ordenanza afecta al 12% del suelo privado (7% del total) con el 13% de la superficie edificable y el 14% del total de viviendas tipo; la relación solar/vivienda es de 313m²s por vivienda de 156m²c.

- D) La Ordenanza D se refiere a tres solares de diferente

COPIA
AÑO 2004
04 JUN 2004 150

dimensión para uso de vivienda unifamiliar en tipología agrupada situados cerca del viario de borde en la cercanía a otros usos de intensidades mayores (vivienda colectiva, zonas terciarias, desarrollos urbanos al Este, etc).

El modelo tipológico es similar al de las Ordenanzas B y C; la menor relación solar/vivienda (aproximadamente 265m² solar/vivienda de 150m²c) permite una mayor ocupación (30% del solar), edificación en 1 y 2 plantas, y una mayor superficie de solar (60%) vinculada al uso privativo (edificación más jardín privado) quedando el 40% como uso colectivo. La disposición del retranqueo ofrece mayor libertad de disposición, quedando el solar D3 levemente afectado por el mayor retranqueo necesitado por la vía borde V1, con tráfico de paso.

Cada solar indivisible contiene un número específico de viviendas (20,13 y 13) de unos 151m²c cada una y no se autoriza -por reconversión del nº de piezas del art. 36.3 del PGOU- la modificación del nº de viviendas, que tiene el carácter de máximo.

No quedan autorizadas las transformaciones de uso que puedan desvirtuar el previsto por el Plan Parcial: el uso detallado exclusivo es vivienda unifamiliar agrupada y solo se admite el garaje vinculado al uso detallado, subterráneo, colectivo con acceso común.

El conjunto de la ordenanza afecta al 8% del suelo privado (4% del total) con el 5% de la superficie edificable y el 7% del total de viviendas tipo; la relación solar/vivienda es de 265m²s por vivienda de 151m²c.

- E) La Ordenanza E se denomina Mixta por referirse - inicialmente- a terrenos para localizar viviendas unifamiliares en tipología aislada o adosada de 234m²c en parcelas de dimensión ligeramente inferior a la standard con objeto de aumentar la densidad de viviendas en el entorno del eje bulevar (Objetivos y Criterios); pero que, en base a las

propias ordenanzas de planes General y Parcial, pueden ser agrupadas todas las parcelas de cada unidad básica para, en tenencia mancomunada y promoción unitaria, ejecutarse el conjunto en tipología agrupada, con un máximo de 12 viviendas de unos 156m²c en cada unidad básica de 3.534m²s (o 3.521,5m²s). Es el único uso detallado admitido sustitutivo del unifamiliar en tipología aislada. Son cuatro Unidades Básicas con 8 parcelas de 441.75m² en cada una (de 429,25m² en las parcelas de esquina con chaflán) cuyas limitaciones por retranqueo (más afectadas las parcelas del bulevar) y ocupación (30%) aconsejan la edificación en dos plantas.

No quedan autorizadas las transformaciones de uso que puedan desvirtuar el previsto por el Plan Parcial: el uso detallado exclusivo es vivienda unifamiliar, aislada o adosada, y agrupada cuando se agrupan todos los solares de una unidad básica; solo se admite el garaje vinculado al uso detallado, subterráneo y colectivo en caso de agrupación.

El conjunto de la ordenanza afecta al 9% del suelo privado (5% del total) con el 8% de la superficie edificable y el 7% del total de viviendas tipo; la relación solar/vivienda es de 441m²s por vivienda de 234m²c en edificación aislada, o 294m²s por vivienda de 156m²c en tipología agrupada.

- F) La ordenanza F recoge dos Unidades Básicas de 8 viviendas cada una con idénticas condiciones a las señaladas para la Ordenanza E con una única excepción: no está autorizada la modificación del número de viviendas ni su desarrollo como vivienda agrupada ni ningún otro uso adicional al de unifamiliar aislada/adosada, excepto el de garaje vinculado; es vivienda unifamiliar con parcela de 441.75m², (ligeramente inferior a la denominada estándar del PP), en la que únicamente se puede ejecutar una vivienda aislada o adosada por parcela.

El conjunto de la ordenanza afecta al 4% del suelo privado

(2% del total) con el 4% de la superficie edificable y el 4% del total de viviendas tipo; la relación solar/vivienda es de 441,75m² s por vivienda de 233,74m²c.

- G) La Ordenanza G recoge el uso, tipología y dimensión parcelaria más común del sector: son 88 parcelas de 475m² que acogen, cada una, una vivienda unifamiliar de 242m²c ejecutada en tipología aislada o adosada a uno o dos linderos laterales, y retranqueada de los linderos a viario y de fondo, si bien el retranqueo a este último puede anularse mediante acuerdo con el colindante.

El modelo edificatorio, en dos plantas, consume algo más de un 25% de la superficie de solar tras los recortes de parcela exigidos.

No quedan autorizadas las transformaciones de uso que puedan desvirtuar el previsto por el Plan Parcial: el uso detallado exclusivo es vivienda unifamiliar aislada o adosada; solo se admite el garaje vinculado al uso detallado, subterráneo ó en planta baja.

El conjunto de la ordenanza afecta al 26% del suelo privado (14% del total) con el 24% de la superficie edificable y el 19% del total de viviendas tipo; la relación solar/vivienda es de 483m²s por vivienda de 242m²c.

- H) La Ordenanza H recoge el conjunto de 21 parcelas unifamiliares, para viviendas aisladas o adosadas, de formas poco regulares que se producen en el contacto entre la vía de borde V1 y la trama ortogonal que soporta la ordenación interna; son parcelas necesariamente mayores (por forma y por Criterios de ordenación), con menor edificabilidad (0,40m²/m²) que la Ordenanza G para producir un lento esponjamiento en la cercanía del Parque del Cidacos y facilitar la implantación de la edificación, habitualmente con composiciones ortogonales.

También es mayor la ocupación permitida (35%) para facilitar la edificación, total o parcial, en una sola planta.

2004 53

No quedan autorizadas las transformaciones de uso que puedan desvirtuar el previsto por el Plan Parcial: el uso detallado es vivienda unifamiliar aislada o adosada, y guardería con las condiciones señaladas; solo se admite el garaje vinculado al uso detallado, subterráneo ó en planta baja.

Sin embargo, por su cercanía al parque, se autoriza el uso dotacional de guardería escuela infantil en las parcelas que cumplan determinadas condiciones

- No superar la dimensión media de la zona, es decir, 939m², (de forma que sean implantaciones de dimensión controlada)
- No tener mas de un lindero de colindancia con otras parcelas.
- Contarán con acceso -exclusivamente- por el viario V1.

El conjunto de la ordenanza afecta al 12% del suelo privado (7% del total) con el 8% de la superficie edificable y el 5% del total de viviendas tipo; la relación zonal media (todas las parcelas son distintas) suelo/vivienda es de 939m²s de parcela media por cada vivienda media de 375m²c.

- l) Las Ordenanzas I1 y I2 se refieren a los solares de uso pormenorizado Terciario y Dotacional que se sitúan al comienzo del trazado del bulevar en la vega, al pie de la falda de la meseta, a ambos lados de la plaza V9.1, en la intersección del viario V2, único viario rodado bidireccional que cruza el sector de Este a Oeste. Tienen vocación de oficinas y de hotel, con capacidad de acogida de usos dotacionales de carácter privado. En la unidad básica I1 se plantea la compatibilización de las dos viviendas consolidadas señaladas por la información urbanística ya que el proceso de ejecución del conjunto (un micro parque empresarial) será seguramente lento, por fases, y permite el mantenimiento del uso y localizaciones existentes, mientras sea conveniente, sin impedir la ejecución global. La compatibilidad se reduce a las

dos viviendas únicamente sin poderse, por aplicación de los arts. 26 a 28 del PGOU, desviar los usos pormenorizados hacia los usos de vivienda convencional: solo son admisibles en el conjunto de la zona los usos Detallados de Oficinas, Espectáculos (se limita el aforo) y Centros de Reunión, las Residencias eventuales en todas sus variantes (hotel, apartotel, apartamentos turísticos o en régimen de alquiler), los distintos tipos de residencias asistidas y comunitarias, el comercio la restauración y las dotaciones privadas deportivas, culturales, artísticas, artesanales, sanitarias, etc. siempre con garaje en sótano o planta baja.

El modelo edificatorio permite la construcción en baja mas tres plantas, adosándose obligatoriamente la edificación (sin señalarse número de plantas) a la totalidad de sus linderos a los viarios V9.1 y V2, con objeto de configurar físicamente las alineaciones de plaza y calle; así mismo es obligada la alineación al retranqueo de 3m al espacio libre de su lindero Norte, manteniendo la alineación trasera de la vivienda colectiva.

Ambas ordenanzas I1/I2 tienen, sobre terrenos de igual dimensión, distintas intensidades de ocupación y edificación -mayores de la unidad la que se adosa a la vivienda colectiva, menores de la unidad la que se adosa a la vivienda unifamiliar de borde- y en conjunto representan el 4% del suelo privado (2% del total) con el 7% de la superficie edificable total del Plan.

- J) La Ordenanza J se refiere a los dos solares indivisibles (ejecutables por fases) de uso comercial que se sitúan a ambos lados de la plaza V9.2.

Son dos solares en los que solo quedan prohibidos los usos detallados Residencial (Vivienda o Residencia), Industrial, Almacén y Taller de Servicio; es decir, son usos autorizados todos los que pueden integrarse racionalmente en un parque/plaza con, por ejemplo, comercios, galerías de arte,

COPIA
04 JUN 2004 55

tiendas de artesanía, de bricolaje, de jardinería, de ropa, de deporte, de comida diaria o extraordinaria, sommeliers, gourmets, restaurantes, bares, clubs, asociación de vecinos, biblioteca, artistas, exposiciones, oficinas de información, bancaria, inmobiliaria, gestoría, servicios informáticos y de reprografía, gimnasio, farmacia, clínica de urgencia, clínica dental, clínica veterinaria, etc, es decir, prácticamente todo lo que es servicio comercial y de atención al ciudadano.

La tipología edificatoria está muy condicionada: (ver plano 11.2): cada solar (de 100mx19m) J1 y J2 sólo puede ser íntegramente ocupado en la planta bajo rasante, para garaje al que se accede -exclusivamente- por rampas descubiertas en la banda de 4m (4mx100m) que se adosa al lindero con las Unidades Básicas B y que conecta los viarios V2 y V3, desde uno se accede, al otro se sale (sin perjuicio de quedar autorizada la conexión entre los garajes de ambos solares bajo el espacio público como concesión administrativa para funcionamiento unitario con anillo interior horario) no pudiéndose utilizar esta banda para ningún otro uso de forma que sobre rasante es un retranqueo obligado (foso de rampas) al que puede abrir luces la edificación sobre/bajo rasante de J; en planta baja, única planta sobre rasante, el retranqueo de 3m. a la alineación de viario V9.2 definida solo puede ocuparse por salidas peatonales de garaje y pérgolas, entoldados, sombrillas u otros elementos ligeros para mesitas y veladores; en el límite de este retranqueo se localizará obligadamente el borde de la cubierta de la edificación y sus pilares de apoyo, produciéndose tras éstos un nuevo retranqueo de 3 m. hasta el cerramiento de la edificación: es una convencional zona porticada ante los comercios; ambos retranqueos deberán ser de accesibilidad pública permanente. La línea de cornisa de la cubierta es obligadamente continua, sin resaltos ni escalonamientos, manteniéndose paralelamente al pavimento de la plaza, con el 1%.

RECIBIDO EN EL REGISTRO DE LA RIOJA
EL 21 DE MAYO DE 2004

El suelo afectado es el 2% del suelo privado (1% del total) con el 2% de la superficie edificable total.

K) La Ordenanza K se refiere al conjunto de terrenos de dominio privado donde localizar las pequeñas edificaciones de gran poder configurador que deben albergar Infraestructuras o Servicios que se han de ceder a las empresas, públicas o mercantiles, suministradoras de servicios urbanísticos (centros de transformación, de comunicaciones, de alumbrado, etc.), o para quedar en poder de la Junta para atender a necesidades colectivas (casetas de jardinería, instalaciones de maquinaria o de telecomunicaciones, etc.) o para contener pequeños complementos comerciales - casi dotacionales- integrados en los espacios peatonales (kioscos de flores, de la ONCE, de prensa, de chicles y caramelos, etc.); la ordenanza define su volumetría y solo pueden ser destinados a estos usos ó, por su no ejecución, quedar diluidos en el espacio viario ó verde dada su reducida superficie: en total son 108m² de suelo y superficie edificable.

L) La Ordenanza L abarca la totalidad de los suelos integrados en el Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público conforme al Reglamento de Planeamiento, la mayor parte ellos incluidos previamente por el PGOU en su delimitación del parque dotacional de borde del sector.

La superficie es ligeramente mayor que la determinada por el Plan General pues, además de incluir dentro de esta calificación de calle/jardín que procede de Pintor Pradilla y la glorieta Este, se ha regularizado el límite Sur del Parque Norte, en su contacto con los solares de vivienda colectiva: el lindero Norte de éstos es una línea recta y todos los restos se han incluido en el Parque, atendiendo a que la delimitación y superficie específica de cada parque no era vinculante sino solo "su dimensión total (mínima) y su localización básica" (art. C1.1.9 Normas Particulares PGOU)

La ordenanza admite una pequeña edificabilidad (0,04m²/m²)

para Equipamientos Sociales y Comerciales (Servicios de Interés Público del Reglamento de Planeamiento) y para los propios del Parque, instalaciones de jardinería, kioscos, templetos, etc. de una o dos plantas que no desvirtúan el carácter de espacio libre público del área. No se autorizan los bares ni ninguna otra utilización privativa o concesionable en el área.

La ordenanza señala el planteamiento integrador de la vegetación existente que debe presidir el Proyecto de Urbanización y, así mismo, la necesidad de insertar el parque junto al río en el continuo del Parque Fluvial del Cidacos, ya parcialmente ejecutado en el suelo urbano. La localización de los SIP es libre e imprecisa¹⁰ aunque se favorece su localización cercana al eje bulevar dado su carácter complementario estructurante.

La superficie total es el 20% de la superficie total del sector.

- M) La Ordenanza M corresponden a los terrenos y edificaciones de uso Docente de dominio público que se reservan conforme al Reglamento de Planeamiento, fuera¹¹ de la delimitación del parque dotacional señalado por el PGOU.

Se establece una edificabilidad $0.55\text{m}^2/\text{m}^2$, suficiente para los fines previstos, sin mayores limitaciones que el retranqueo general a la vía V1 (7.5m) y una ocupación máxima del 40%. Su superficie es el 2% del total del suelo del sector.

- N) La Ordenanza N se refiere a los terrenos con uso de Parque Deportivo de dominio público que se reservan, conforme al Reglamento de Planeamiento, en el interior del parque dotacional delimitado por el PGOU.

Su gran superficie, muy superior a la exigida por el RP, procura la inserción de las instalaciones deportivas entre zonas arboladas y/o ajardinadas, con un tratamiento de

¹⁰ Por petición de la Administración

¹¹ Por petición de la Administración

parque de deporte que trascienda los límites y pavimentos de las pistas de juego, tenis, baloncesto, futbito, petanca, línea de ejercicios, integrándose en el conjunto de espacios libres de borde de la ciudad y permitiendo la conservación de la vegetación existente.

En la zona más llana, al Norte se reserva un solar¹² para la ejecución de edificaciones deportivas, polideportivo público etc.

Cuenta con una pequeña edificabilidad (0,01m²/m²) para instalaciones auxiliares de una planta, como aseos y vestuarios.

Su superficie es el 5% de la superficie total del sector.

La división en zonas de ordenación del sector se recoge en el plano nº 10 "ORDENACIÓN/UNIDADES BÁSICAS".

El fichero de Zonas de Ordenación recoge las determinaciones reguladoras del Plan Parcial en cada ámbito explicadas más arriba que, como se ha visto, no se limitan -en cuanto a los usos- a Usos Pormenorizados de cada Unidad Básica sino que establece los usos autorizados en el nivel de Usos Detallados de forma que desde el propio Plan Parcial quede precisado el carácter del ámbito y se ofrezca al usuario, el comprador de una parcela, una vivienda, o un local, la seguridad urbanística de que los usos, intensidades y carácter del entorno serán los previstos por el planeamiento sometido a información pública, evitando la excesiva flexibilidad y, a la postre, inseguridad y descaracterización que puede producir una mecánica que permitiera la elección -socialmente descontrolada en el acto de solicitud de licencia- de otros usos detallados. La Ordenanza del PP señala que toda alteración de los Usos Detallados deberá tramitarse, con toda publicidad y garantía procedimental, como Modificación del Plan Parcial.

¹² Por petición de la Administración

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZA POR ZONAS

GLOBAL	USO		ZONA		PARCELA MINIMA	EDIF m ² /m ²	SUP EDIF		VIVIENDAS		ocup %	RETRANQUEOS				ALTURA		
	PORMENORIZADO	TIPOLOGIA	SITUACION	nombre			total suelo	/parc min	/zona	/parc min		/zona	vialito	lat	fondo	otros	H	m
RESIDENCIAL	COLECTIVA	AGRUPADA	BULEVAR	A	15.000	2.500	2.700	16.200	20	120	30	25,0	-0,0-	-3,0-	L1	B+4	16,0	
			ESTANDAR	B	19.200	9.600	5.200	10.400	34	68	30	5,0	5,0		25,0	Int	B+1	7,0
	UNIFAMILIAR	MIXTA	BORDE	C	20.000	2.500	1.250	10.000	8	64	30	5,0	5,0*			B+1	7,0	
			BULEVAR	D	12.151	indiv	0.5700	var	6.926	var	46	30	5,0	0,0	0,0	7,5	v1	B+1
ECONOMICO	AISLADA o ADOSADA	ESTANDAR	BORDE	E	14.111	429	0.5291	227	7.467	1	32	30	5,0	0,0	5,0*		B+1	7,0
			OESTE	F	7.068	442	0.5291	234	3.740	1	16	30	5,0	0,0	5,0*		B+1	7,0
	TERCIARIO, DOTACIONAL	ESTE	BORDE	G	41.800	475	0.5088	242	21.267	1	88	30	5,0	0,0	5,0*		B+1	7,0
			OESTE	H	19.726	indiv	0.4021	var	7.932	1	21	35	5,0	0,0		7,5	v1	B+1
DOTACIONAL PUBLICO	COMERCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	ESTE	I1	3.100	500	0.8400	2.604	2.604	2	2	50	-0,0-	0,0	-3,0-	O1	B+3	16,0
			ESTE	I2	3.100	3.100	1.0862	3.367	3.367				75	-0,0-	0,0	-3,0-	O1	B+3
	CENTROS DOCENTES	PARQUE DEPORTIVO		J	3.800	indiv	0.4737	900	1.800									
				K	93	indiv	1.0000	var	93			-100-	-0,0-				B	4,0
				L	61.303	indiv	var	2.413			var	7,5		LC	B+1	8,0		
				M	5.484	indiv	0.5500	3.016	3.016		40	5,0	5,0	5,0	7,5	v1	B+1	8,0
				N	22.299	indiv	var	1.838	1.838		var	7,5		LC	B+1	12,0		

* = 0m con acuerdo
 - - = obligado
 LC = ley carreteras

7.2.4 INFRAESTRUCTURAS

El presente Plan Parcial considera la implantación instalación de los siguientes servicios: abastecimiento de agua, hidrantes para incendios, riego, saneamiento público, energía eléctrica en MT Y BT, alumbrado, telecomunicaciones y gas.

7.2.4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Con enlaces en Av. de Numancia y C. Minglanillos, Dr. Fleming, se cierra un anillo principal que discurre por las calles 1 y 3 del Sector. Esta canalización alimenta la red mallada interior que discurre por el resto de calles, instalándose hidrantes de \varnothing 100mm con una separación máxima de 200m., a efectos de su utilización por el servicio de bomberos y por los equipos municipales de limpieza de calles.

El esquema de la infraestructura se indica en los planos números 14.1 "RED DE ABASTECIMIENTO/HIDRANTES" y 14.2 "RED DE RIEGO/ACEQUIA".

Calculo del Consumo:

a) Residencial colectiva.

Nº de viviendas= 120

Dotación= 300 l/hab./día.

Nº habitantes= $120 \times 3,25 = 390$

Consumo= $(300 \times 390) / (24 \times 3.600) = 1,4$ l/seg.

b) Residencial unifamiliar agrupada.

Nº de viviendas= 179

Dotación= $1,50 \text{ m}^3/\text{viv} \times \text{día}$.

Consumo= $(179 \times 1,50 \times 1.000) / (24 \times 3.600) = 3,1$ l/seg.

c) Residencial unifamiliar aislada.

Nº viviendas= 158.

Dotación= $2,0 \text{ m}^3/\text{viv} \times \text{día}$.

Consumo= $(158 \times 2,0 \times 1.000) / (24 \times 3.600) = 3,6$ l/seg.

d) Dotacional/terciario/comercial

Superficie= 13.000 m^2 .

Dotación= 1 l/seg./ha.

2004
A. Y.
C-1321 2004

$$\text{Consumo} = 1 \times 13.000/10.000 = 1,3 \text{ l/seg.}$$

Total demanda media 9,4 l/seg.

Tanto para el cálculo de conducto como para las conexiones, se utilizarán los correspondientes coeficientes punta.

7.2.4.2 RIEGO

Preferentemente, para el riego de espacios verdes y arbolado urbano se utilizará, previa concesión administrativa, el agua del subsuelo. Si se instalara un depósito se localizará en los espacios libres del PP. Alternativamente se utilizará agua de la red municipal. Se indica el esquema básico de la instalación en el plano número 14.1. "RED DE ABASTECIMIENTO/HIDRANTES" y 14.2 "RED DE RIEGO/ACEQUIA".

7.2.4.3 SANEAMIENTO

Se prevé un sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

La evacuación de aguas procedentes de escorrentías superficiales se realizará con tubería independiente y desagüe al cauce del Cidacos.

La recogida de aguas fecales se canalizará mediante un colector capaz de evacuarlos hasta un colector situado junto al paso elevado del ferrocarril sobre el Cidacos conforme a las determinaciones de la Modificación del Plan General del Sector.

No obstante, la Comunidad de La Rioja, conjuntamente con los Ayuntamientos de la zona, está estudiando un colector/emisario comarcal que recoja los efluentes de varios municipios y los conduzca por la margen del río Cidacos hasta depuración al que podría verter el SECTOR CIDACOS cruzando bajo el río.

De realizarse esta obra y de ser ejecutada en tiempo

04 11 700162

hábil el saneamiento del sector (aguas fecales) sería conectado al emisario comarcal, sin perjuicio de que, si no se ejecutara o no se ejecutara a tiempo, el Promotor debe garantizar la ejecución del colector con las condiciones señaladas en PGOU y Convenio con el Ayuntamiento, por lo que ésta sería la opción a desarrollar en el Proyecto de Urbanización del Sector o en un Proyecto de Obras independiente.

El plano número 15. "RED DE SANEAMIENTO" refleja el esquema previsto para la red, con las alternativas de conducción a depuración.

7.2.4.4 ENERGÍA ELÉCTRICA MT Y BT.

Las dos líneas de alta tensión que cruzan el sector en dirección Norte-Sur (Rincon de Soto y Circunvalación Sur) se subterranizan tras cruzar la Avenida de Numancia; de una de ellas se deriva la energía necesaria para los usos del sector.

Se proyecta una red en MT a 15/20 Kw, subterránea, anillada, que alimenta a 4 centros de transformación dotados de una máquina de 630 Kva.

De cada CT se derivan los correspondientes circuitos en BT 380/220V., subterráneos, que suministrarán energía a las parcelas, equipamientos y alumbrado público.

La instalación se hará en concordancia con la normativa de la empresa suministradora de energía eléctrica.

Las dotaciones previstas para el diseño de la red son:

Residencial colectiva	5Kw/viv.	coef. simult 0,4
Residencial unifamiliar	8 Kw/viv.	coef. simult. 0,4
Económico/dotacional	0,1Kw/m ²	coef. simult. 0,6
Alumbrado viario	1 W/m ²	coef. simult 1

El coseno de Ø se ha evaluado en 0,9.

Los Centros de Transformación se prevén de superficie, ubicados en lugares compatibles con la ordenación.

Previsión de la demanda de potencia:

120 vivs x 5 Kw x 1.1 =	660 Kw
337 vivs. x 8 Kw x 1,0 =	2.696 Kw
13.000 m ² comerc., terc., dotac. * 100 W/m ² =	1.300 Kw
62.000 m ² viales * 1 W/m ² =	62 Kw
<hr/>	
Total potencia	4.718 Kw

Cálculo de la carga total:

PCT (viviendas): $660 + 2696 * 0,4 / 0,9 = 1.492$ KVA

PCT (comerc., terc., dotac.) $1.300 * 0,6 / 0,9 = 867$ KVA

PCT (alumbrado público) $62 * 1,0 / 0,9 = 69$ KVA

<hr/>	
Total carga	2.428 KVA

Cálculo del número de CT:

$$2.428 / 630 = 4$$

Son necesarios cuatro CT de 1 * 630 KVA, en superficie, en las localizaciones señaladas en cartografía.

El esquema de la red se indica en el plano número 16.

“RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA”

7.2.4.5 ALUMBRADO

El plano número 19. “RED DE ALUMBRADO” contiene, el esquema de la instalación de alumbrado público, definiendo las características principales de la iluminación (localización, distancias entre farolas, altura, tipo de luminaria, etc) tanto de vías rodadas como peatonales y espacios libres; no obstante será en el P.U. donde se adopten las decisiones referentes a distribución, tipología de luminarias y otras variables en función del carácter de la vía a iluminar, en coherencia con las características exigidas en la normativa sobre

64

alumbrado de la Ordenanza, y sobre todo, con las cualidades del ámbito ya que el alumbrado público no sólo es cuestión de cuantía sino, sobre todo, de calidad y adecuación al carácter del espacio urbano a iluminar, y a percibir incluso cuando el alumbrado está apagado. Los centros de mando se prevén de superficie, situados en lugares compatibles con la ordenación.

7.2.4.6 TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

El Sector contará con infraestructura que permita a las edificaciones futuras disponer de servicio telefónico por cable (TB).

La infraestructura se ejecutará teniendo en cuenta la libre competencia entre las diferentes compañías telefónicas, de modo que permita la instalación y servicio futuro a cualquiera de ellas.

El P.U. analizará la conveniencia de la ampliación de estas redes subterráneas para dotar a los edificios de Red Digital de Servicios Integrados (RDSI) y telecomunicación por cable (TLCA).

Se ha previsto localizar infraestructuras de captación -antenas- en la zona más alta del sector, el espacio libre en la cornisa de la meseta, situadas sobre una torre ligera.

El plano número 18. "RED DE TELECOMUNICACIONES" señala el esquema previsto para la red enterrada.

7.2.4.7 GAS.

Se establece en este P.P. el trazado básico de la red enterrada, en el plano número 17. "RED DE GAS".

La instalación de gas se realizará siguiendo las directrices de Gas Rioja S.A.

7.3 CONEXIÓN DEL SECTOR CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

Como se ha señalado en el apartado correspondiente, la conexión con la estructura urbana se ha considerado uno de los objetivos esenciales; los criterios con los que se ha abordado la redacción del Plan y la opción elegida de entre las alternativas contempladas han pretendido conjugar la constitución del sector como una unidad funcional y su plena inserción en la estructura ciudadana. A tal efecto la incorporación en el ámbito de tres elementos de gran valor para la estructura urbanística de la ciudad, a saber, el Parque Fluvial del Cidacos, el Parque Norte o Parque del Corte de la Meseta y la vía de Ronda Sur (que enlaza en un gran arco todos los crecimientos urbanos por el Sur), han sido completados por la prolongación -cruzando la totalidad del sector, de Norte a Sur- del bulvar de Valvanera, única estructura urbanística homogénea que cruza y medula la ciudad de parte a parte y que debe canalizar el flujo de ciudadanos desde el tejido urbano al Parque del Cidacos y desde el sector a la ciudad existente. Las grandes actuaciones de enlace se complementan con pequeñas acciones de sutura urbana con itinerarios peatonales que deben salvar la discontinuidad, histórica, de la bajada a la Vega. Por último, el traslado de la zona escolar hasta la ubicación propuesta, al Este del Sector permite el enlace dotacional con los suelos de la Vega que se han urbanizado directamente sin dotaciones.

El carácter de la ocupación de la vega, de baja densidad y alta calidad ambiental, garantizan una idónea transición hasta la ribera del río, una correcta inserción en el paisaje de lo urbano, en la percepción visual de la meseta de Calahorra desde su entorno rural, sin obstaculizar las espléndidas vistas lejanas que se disfrutan desde su cornisa.

8 DELIMITACIÓN DE UNIDADES BÁSICAS Y PARCELACIÓN DEL SECTOR.

Conforme al art. 32.1 del PGOU el Plan Parcial debe delimitar las Unidades Básicas en las que queda determinado el uso pormenorizado y sirven para la aplicación del Sistema de Compatibilidades de usos detallados.

Las delimitaciones realizadas contemplan la división de "manzanas" y, dentro de éstas, por Zonas de distinta ordenanza.

Quedan señaladas en el plano número 10. "ORDENACIÓN/ UNIDADES BÁSICAS".

El plano 13 "PARCELACIÓN" señala, la Parcelación del sector, "los ámbitos espaciales necesarios para la desagregación de las actuaciones de edificación" en la terminología del PGOU.

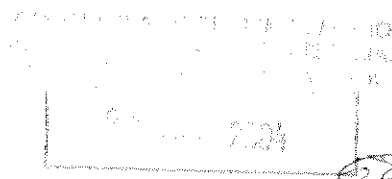
No es una parcelación orientativa sino la ordenación parcelaria definitiva del sector producida por el Plan Parcial, independientemente de que su traslado al Registro de la Propiedad solo se pueda realizar en base al futuro equilibrio de fincas entrantes y resultantes del Proyecto de Compensación del área de reparto y a su adjudicación específica a juntacompensantes.

El siguiente cuadro constituye el listado de todas las parcelas del ámbito, incluidas las parcelas dotacionales de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante, con su superficie, la ordenanza de aplicación, la edificabilidad, la superficie edificable y el número de viviendas en cada una.

Deducida la superficie total de todas ellas de la superficie total del SECTOR CIDACOS, resta la superficie del viario público, de 56.478,57m². De esta superficie sólo Va es de cesión a la Administración Local, con 55.979,45m², pues la superficie viaria Vb es ya propiedad de la Administración supralocal, ya que corresponde a los 499,12m² del enlace entre la N-232 y la LR 134, que el PGOU incluye en la delimitación y que el PP respeta íntegramente, con su misma delimitación y uso viario.

CUADRO DE PARCELACIÓN

ZONA DE ORDENACION	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	VIVIENDAS nº	VALOR m ² edif. ordenanza G
A	A1	2.500,00	1,0800	2.700,00	20	2.032,95
	A2	2.500,00		2.700,00	20	2.032,95
	A3	2.500,00		2.700,00	20	2.032,95
	A4	2.500,00		2.700,00	20	2.032,95
	A5	2.500,00		2.700,00	20	2.032,95
	A6	2.500,00		2.700,00	20	2.032,95
B	B1	9.600,00	0,5417	5.200,00	34	5.237,62
	B2	9.600,00		5.200,00	34	5.237,62
C	C1	2.500,00	0,5000	1.250,00	8	1.312,33
	C2	2.500,00		1.250,00	8	1.312,33
	C3	2.500,00		1.250,00	8	1.312,33
	C4	2.500,00		1.250,00	8	1.312,33
	C5	2.500,00		1.250,00	8	1.312,33
	C6	2.500,00		1.250,00	8	1.312,33
	C7	2.500,00		1.250,00	8	1.312,33
	C8	2.500,00		1.250,00	8	1.312,33
D	D1	5.196,09	0,5700	2.961,77	20	2.908,96
	D2	3.477,32		1.982,07	13	1.946,73
	D3	3.477,32		1.982,07	13	1.946,73
E	E1	441,75	0,5291	233,74	1	229,17
	E2	441,75		233,74	1	229,17
	E3	441,75		233,74	1	229,17
	E4	429,25		227,24	1	222,80
	E5	441,75		233,74	1	229,17
	E6	441,75		233,74	1	229,17
	E7	441,75		233,74	1	229,17
	E8	441,75		233,74	1	229,17
	E9	429,25		227,24	1	222,80
	E10	441,75		233,74	1	229,17
	E11	441,75		233,74	1	229,17
	E12	441,75		233,74	1	229,17
	E13	441,75		233,74	1	229,17
	E14	441,75		233,74	1	229,17
	E15	441,75		233,74	1	229,17
	E16	441,75		233,74	1	229,17
	E17	441,75		233,74	1	229,17
	E18	441,75		233,74	1	229,17
	E19	441,75		233,74	1	229,17
	E20	441,75		233,74	1	229,17
	E21	441,75		233,74	1	229,17
	E22	441,75		233,74	1	229,17
	E23	441,75		233,74	1	229,17
	E24	441,75		233,74	1	229,17
	E25	441,75		233,74	1	229,17
	E26	441,75		233,74	1	229,17
	E27	441,75		233,74	1	229,17
	E28	441,75		233,74	1	229,17
	E29	441,75		233,74	1	229,17
	E30	441,75		233,74	1	229,17
	E31	441,75		233,74	1	229,17
	E32	441,75		233,74	1	229,17



CUADRO DE PARCELACIÓN						
ZONA DE ORDENACION	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	VIVIENDAS nº	VALOR m ² edif ordenanza G
F	F1	441,75	0,5291	233,74	1	229,14
	F2	441,75		233,74	1	229,14
	F3	441,75		233,74	1	229,14
	F4	441,75		233,74	1	229,14
	F5	441,75		233,74	1	229,14
	F6	441,75		233,74	1	229,14
	F7	441,75		233,74	1	229,14
	F8	441,75		233,74	1	229,14
	F9	441,75		233,74	1	229,14
	F10	441,75		233,74	1	229,14
	F11	441,75		233,74	1	229,14
	F12	441,75		233,74	1	229,14
	F13	441,75		233,74	1	229,14
	F14	441,75		233,74	1	229,14
	F15	441,75		233,74	1	229,14
	F16	441,75		233,74	1	229,14
G	G1	475,00	0,5088	241,67	1	241,67
	G2	475,00		241,67	1	241,67
	G3	475,00		241,67	1	241,67
	G4	475,00		241,67	1	241,67
	G5	475,00		241,67	1	241,67
	G6	475,00		241,67	1	241,67
	G7	475,00		241,67	1	241,67
	G8	475,00		241,67	1	241,67
	G9	475,00		241,67	1	241,67
	G10	475,00		241,67	1	241,67
	G11	475,00		241,67	1	241,67
	G12	475,00		241,67	1	241,67
	G13	475,00		241,67	1	241,67
	G14	475,00		241,67	1	241,67
	G15	475,00		241,67	1	241,67
	G16	475,00		241,67	1	241,67
	G17	475,00		241,67	1	241,67
	G18	475,00		241,67	1	241,67
	G19	475,00		241,67	1	241,67
	G20	475,00		241,67	1	241,67
	G21	475,00		241,67	1	241,67
	G22	475,00		241,67	1	241,67
	G23	475,00		241,67	1	241,67
	G24	475,00		241,67	1	241,67
	G25	475,00		241,67	1	241,67
	G26	475,00		241,67	1	241,67
	G27	475,00		241,67	1	241,67
	G28	475,00		241,67	1	241,67
	G29	475,00		241,67	1	241,67
	G30	475,00		241,67	1	241,67
	G31	475,00		241,67	1	241,67
	G32	475,00		241,67	1	241,67
G33	475,00	241,67	1	241,67		
G34	475,00	241,67	1	241,67		
G35	475,00	241,67	1	241,67		
G36	475,00	241,67	1	241,67		
G37	475,00	241,67	1	241,67		
G38	475,00	241,67	1	241,67		

COMPROBADO
A 20 de Mayo de 2004
2004 Mayo 2004
69

CUADRO DE PARCELACIÓN						
ZONA DE ORDENACION	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	VIVIENDAS nº	VALOR m ² edif ordenanza G
sigue G	G39	475,00	0,5088	241,67	1	241,67
	G40	475,00		241,67	1	241,67
	G41	475,00		241,67	1	241,67
	G42	475,00		241,67	1	241,67
	G43	475,00		241,67	1	241,67
	G44	475,00		241,67	1	241,67
	G45	475,00		241,67	1	241,67
	G46	475,00		241,67	1	241,67
	G47	475,00		241,67	1	241,67
	G48	475,00		241,67	1	241,67
	G49	475,00		241,67	1	241,67
	G50	475,00		241,67	1	241,67
	G51	475,00		241,67	1	241,67
	G52	475,00		241,67	1	241,67
	G53	475,00		241,67	1	241,67
	G54	475,00		241,67	1	241,67
	G55	475,00		241,67	1	241,67
	G56	475,00		241,67	1	241,67
	G57	475,00		241,67	1	241,67
	G58	475,00		241,67	1	241,67
	G59	475,00		241,67	1	241,67
	G60	475,00		241,67	1	241,67
	G61	475,00		241,67	1	241,67
	G62	475,00		241,67	1	241,67
	G63	475,00		241,67	1	241,67
	G64	475,00		241,67	1	241,67
	G65	475,00		241,67	1	241,67
	G66	475,00		241,67	1	241,67
	G67	475,00		241,67	1	241,67
	G68	475,00		241,67	1	241,67
	G69	475,00		241,67	1	241,67
	G70	475,00		241,67	1	241,67
	G71	475,00		241,67	1	241,67
G72	475,00	241,67	1	241,67		
G73	475,00	241,67	1	241,67		
G74	475,00	241,67	1	241,67		
G75	475,00	241,67	1	241,67		
G76	475,00	241,67	1	241,67		
G77	475,00	241,67	1	241,67		
G78	475,00	241,67	1	241,67		
G79	475,00	241,67	1	241,67		
G80	475,00	241,67	1	241,67		
G81	475,00	241,67	1	241,67		
G82	475,00	241,67	1	241,67		
G83	475,00	241,67	1	241,67		
G84	475,00	241,67	1	241,67		
G85	475,00	241,67	1	241,67		
G86	475,00	241,67	1	241,67		
G87	475,00	241,67	1	241,67		
G88	475,00	241,67	1	241,67		

CONSEJO REGULADOR DE LA RIOJA
Arquitectos Urbanistas
S.L.
2004

CUADRO DE PARCELACIÓN

ZONA DE ORDENACION	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	VIVIENDAS nº	VALOR m ² edif ordenanza G
H	H1	1.138,39	0,4021	457,78	1	515,69
	H2	1.253,59		504,10	1	567,87
	H3	1.071,28		430,79	1	485,29
	H4	942,31		378,93	1	426,86
	H5	861,05		346,25	1	390,05
	H6	900,12		361,96	1	407,75
	H7	564,33		226,93	1	255,64
	H8	691,71		278,15	1	313,34
	H9	908,78		365,44	1	411,67
	H10	864,55		347,66	1	391,64
	H11	1.058,50		425,65	1	479,50
	H12	972,58		391,10	1	440,58
	H13	730,74		293,85	1	331,02
	H14	944,24		379,70	1	427,74
	H15	797,58		320,73	1	361,30
	H16	1.112,89		447,52	1	504,14
	H17	950,00		382,02	1	430,35
	H18	834,11		335,42	1	377,85
	H19	1.078,38		433,64	1	488,50
	H20	897,00		360,71	1	406,34
	H21	1.154,16		464,12	1	522,83
I	I1	3.100,00	0,8400	2.604,00	2	1.858,59
	I2	3.100,00	1,0862	3.367,22	0	2.091,73
J	J1	1.900,00	0,4737	900,00	0	872,94
	J2	1.900,00		900,00	0	872,94
K	K1	15,00	1,0000	15,00	0	9,67
	K2	15,00		15,00	0	9,67
	K3	15,00		15,00	0	9,67
	K4	15,00		15,00	0	9,67
	K5	15,00		15,00	0	9,67
	K6	9,00		9,00	0	5,80
	K7	9,00		9,00	0	5,80
L	L1	19.227,72	0,0400	1.278,86		
	L2	12.743,69				
	L3	28.365,22	0,0400	1.134,61		
	L4	966,71	0,0000	0,00		
M	M1	5.484,12	0,5500	3.016,27		
N	N1	16.173,59	0,0000	0,00		
	N2	6.125,37	0,3000	1.837,61		
VIARIO	Va	55.979,45	0,0000	0,00		
	Vb	499,12				

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA
 04/05/2004

9 CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES SOBRE USOS Y DOTACIONES

9.1 CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS NUMÉRICOS DEL PGOU

Conforme se señaló en el punto 5.5.5. las determinaciones numéricas sobre usos en Plan General son flexibles y se limitan a establecer una cifra de "Viviendas Tipo" (457 viviendas) y dos cifras básicas de edificabilidad (73437m²edificables para uso Residencial Unifamiliar y 18359m²edificables para uso Vivienda Libre) para cada uno de los dos usos pormenorizados básicos que señala, estableciendo un régimen general de compatibilidades de uso para que el Plan Parcial realice la pormenorización específica. Señala además el PGOU el aprovechamiento máximo en U.A.

Realizada por el Plan Parcial la ordenación pormenorizada, especificada en el listado de Parcelación del apartado precedente, coherente con el Fichero de Zonas de Ordenación del Plan Parcial, y resumida numéricamente en el Anexo A a Memoria, Cuadro Síntesis de la Ordenación, debe comprobarse aquí el cumplimiento de parámetros del PGOU en el marco analizado del apartado 5.5.5 del PP.

- A) El número de viviendas tipo del PP, 457 viviendas:
coincide con el de PGOU.
- B) Uso vivienda unifamiliar en parcela >300m² ó <300m² (uso Equivalente en AR9 según PGOU); (73437m² en PGOU):
El PP destina a este uso 67732m² edificables (ordenanzas B, C, D, E, F, G, H), destinando los 5705m² restantes -hasta la cifra de PGOU- a usos Terciarios y Comerciales (Tolerados) y Dotacionales (Necesario) que se sitúan en solares regulados por las ordenanzas I, J, K.
Los Tolerados no superan el 25%.
Se cumple el PGOU.
- C) Uso Vivienda Libre Colectiva (18359m² en PGOU):
El PP destina a este uso 16200m² edificables (ordenanza A), destinando los 2159m² restantes -hasta la cifra de PGOU- a usos Terciarios y Comerciales (Tolerados) y Dotacionales (Necesario) situados en Ordenanzas I, J, K.
Los Tolerados no superan el 25%.
Se cumple el PGOU.

D) APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO DEL AR.9
(122933 M² U.T. CARACTERÍSTICOS. en PGOU):

Conforme a los criterios de medición de aprovechamiento de la DGU, utilizando los coeficientes de PGOU, para determinar el aprovechamiento de cada zona y total, resulta:

A	(COLECTIVA)	10.248m ²
B	(UNIFAMILIAR<300)	9.952m ²
C	(UNIFAMILIAR>300)	16.000m ²
D	(UNIFAMILIAR<300)	6.532m ²
E	(UNIFAMILIAR>300)	11.700m ²
F	(UNIFAMILIAR>300)	5.860m ²
G	(UNIFAMILIAR>300)	33.807m ²
H	(UNIFAMILIAR>300)	13.850m ²
I	(TERCIARIO)	5.098m ²
J	(COMERCIAL)	1.406m ²
K	(ESPECIAL)	42m ²
TOTAL		114.496m ² de uso y tipología característicos.

Es decir, el aprovechamiento del Plan Parcial es inferior al permitido por PGOU en 8.437m² construidos del uso y tipología característicos, la vivienda unifamiliar en parcela mayor de 300m², medido con los coeficientes de ponderación del PGOU.

9.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE RESERVA DE TERRENOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS.

Las reservas de terrenos en el Plan Parcial responden a tres requerimientos diferentes: el Plan General, la LOTUR y el Reglamento de Planeamiento.

- A) El PGOU señala, en sus Determinaciones Particulares para el ámbito, una superficie de cesión de suelo para parques (art. B1.1) de 8,1845 Ha repartidos entre dos superficies aproximadas de 1,885 Ha. y 6,2995 Ha, superficie total, que incluye el viario regional Vb, existente, y en la que (art. B1.2) el Plan Parcial puede incluir las dotaciones exigidas por el RP.

La Ordenación del Plan prevé un total de 8,3602 Ha como suma de las superficies de espacios libres y dotaciones, sociales comerciales y deportivas, excluyendo de tal calificación el viario regional e incluyendo en tal calificación el espacio L4 (con un total de 967m²), no incluido en la delimitación del Parque dotacional señalada por el PGOU en su plano 0.3.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA de la Modificación en AR.9; deducida la superficie de L4 resulta una superficie de parques (Fluvial mas Cornisa) de 8,2635 Ha, superior en 790m² a la señalada por el PGOU. Esta mayor superficie se debe al ajuste de la delimitación básica del PGOU que realiza el P.P.: si bien la glorieta al Oeste de la vía V2 y la semiglorieta al Sur del bulevar V9 reducen el parque, ha quedado incorporado al parque público de la Cornisa la superficie entre la alineación recta de la vivienda colectiva del PP y la línea quebrada de la delimitación Sur del Parque Norte del PGOU; así mismo, se ha ajustado la delimitación entre el parque de la Cornisa y la Unidad Básica de Residencial Agrupada D1 del borde Oeste a una línea paralela a 0,8m del trazado de la acequia madre, en una curva de nivel, quedando la acequia en el interior del parque.

- B) La LOTUR señala en su art. 24 que en municipios con población comprendida entre mil y veinticinco mil habitantes los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán ceder el 15% de la superficie total ordenada, destinándose a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas; es decir, 45.707,01m² de los 304.714m² de superficie total ordenada de sector.

La superficie total ordenada para tales usos (incluyendo la manzana escolar M, fuera del Parque Dotacional) en el Plan Parcial, 89.086,12m², supera en 43.379m² la exigencia de la LOTUR, casi un 100% de más.

- C) El Reglamento de Planeamiento, en su Anexo, señala las superficies de reservas para dotaciones en suelo residencial para conjuntos inferiores a 500 viviendas en relación con las cuales el

P.P. contabiliza, (excluidos el espacio libre L4, que, por sus condiciones dimensionales y geométricas, no puede computarse conforme al art. 4 del Anexo) las siguientes superficies:

		RP	suma	P.P.	suma
SUELO	Espacios Libres	30.471		60.337	
	Centros Docentes	5.484		5.484	
	Parque Deportivo	2.742	38.697	22.299	88.120
S.CONST	Equipamiento Comercial	457			
	Equipamiento Social	1.351	1.828		2.413

La superficie reservada excede con mucho la exigida por el RP, incluido el uso terciario. Dado que los terrenos de uso económico (9.308m²) deben considerarse uso terciario en situación segunda, la reserva correspondiente será:

		RP
SUELO	Espacios Libres	968
	S.Interés Público ¹³	580

Son cantidades cubiertas con los excesos de la dotación para viviendas excesos, de 29.866m² en espacios libres y de 19.557m² en parque deportivo.

La dotación de plazas de aparcamiento exigida por el R.P. (una por cada 100m² de edificación, de los que al menos el 50% deben estar en el interior de las propiedades), se cumple ampliamente y quedan definidas por la ordenanza de cada zona:

PP	Viv Unif aisl/mixta	159 v	(2 p/viv):	318 plazas
	Viv Unif agrupada	178 v	(2 p/viv):	356 plazas
	Viv colectivas	120 v	(1,5 p/viv):	180 plazas
	Terciario	5.971 m ² c	(1,0 p./100m ² c)	60 plazas
	Comercial	1.800 m ² c	-	80 plazas
	Suma			994 p
	Viario			456 p*
	Total PP			1.450 p

¹³ (Parque Deportivo y Equipamientos Comercial y Social)

CONTINUA EN LA PAGINA 75

* en las bandas de aparcamiento delimitadas en los viarios V1, V2, V3 y V9.3, con longitud total de 2.507m, deduciendo 30 accesos de 7,5m a las parcelas de V2 y V3 y considerando cada plaza de 5m.

RP	99.063 m ² edif.(Lucrativo+Dotacional); (1 p/100 m ²): (50% viario)	495 p
	(50% interior)	495 p
Total RP		990 p

10 FIJACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS POR HECTÁREA.

Conforme al art. 73.2.e de la LOTUR, en función del tipo de población y de los usos pormenorizados, tipologías y parámetros edificatorios establecidos por el PGOU y este Plan Parcial, la densidad de uso residencial del sector es 15 viviendas por hectárea y la intensidad del uso residencial del sector es 0,28m²/m², inferior en casi tres veces a la de 0,75m²/m² señalada como máximo para municipios de población inferior a 25.000 habitantes.

11 UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

A los efectos de la aplicación del sistema de actuación, equidistribución, ejecución de la urbanización y materialización de cesiones a favor de la Administración actuante se delimita como unidad de ejecución la totalidad del SECTOR CIDACOS que figura en el plano 7. "DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN/SISTEMA/ETAPAS", coincidente con el Área de Reparto AR-9 delimitada por el Plan General de Calahorra, que constituye, íntegramente, el suelo urbanizable programado por el PGOU para el Segundo Cuatrienio de su ejecución.

Conforme a las determinaciones vinculantes del Plan General (Determinaciones Particulares D1) el sistema de actuación será el de Compensación.

12 PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS POR ORDENANZAS. APROVECHAMIENTO TIPO DE SECTOR.

En un PGOU la ponderación de usos para la formación de áreas de reparto es genérica, discreta y ajustada al momento de su elaboración, es decir, no es una

valoración ajustada al momento económico inmobiliario del Plan Parcial (en general, muchos años posterior) ni a la pormenorización funcional y tipológica realizada en el Plan Parcial, alturas, densidades edificatorias, localización, parámetros todos ellos esenciales a la hora de establecer la valoración real -de mercado- de cada producto inmobiliario ordenado por el Plan Parcial y que han de repartirse los junta-compensantes del sector.

Por ello, si bien las valoraciones de PGOU se utilizan en el Plan Parcial para demostrar que no se sobrepasan los límites de aprovechamiento establecidos en el PGOU para el Área de Reparto (punto 9.1.D de Memoria), lo cierto es que para la equidistribución interna del Sector la LOTUR (la lógica de la justicia equidistributiva) exige en su artículo 73.2.b que el Plan Parcial establezca una nueva -actual- ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias asignadas en cada zona de **su ordenación**, con objeto de permitir la más justa equidistribución de cargas y derechos en el sistema de actuación.

Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

Así mismo el art. 63.1 de la LOTUR señala la técnica, ó mecánica básica, para determinar el aprovechamiento medio de un sector de suelo urbanizable:

Se obtendrá dividiendo el aprovechamiento total del mismo, excluido el dotacional público, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característica, entre su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

(No existen actualmente en el ámbito dotaciones públicas de ningún tipo).

Por otra parte, según 63.2

Se considerará uso característico de cada área o sector, el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

En el presente caso, tras la ordenación del Plan Parcial, el uso característico, por predominante en la actuación, es el correspondiente a la ORDENANZA G, VIVIENDA UNIFAMILIAR EN TIPOLOGÍA AISLADA O ADOSADA SOBRE PARCELA DE >300M², uso detallado mayoritario que absorbe el 24% de la superficie edificable total.

Señala el art. 63,3:

Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas del

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
A.1.1
04 JUN 2004

municipio y del área ó sector.

Para ello:

- 1º Se fija un valor unitario para el metro cuadrado edificable de cualquier uso.
- 2º Se establece un coeficiente A para establecer la incidencia, en el valor total, de la superficie de terreno privativo vinculada al metro cuadrado de superficie edificable, (es decir, del inverso de la edificabilidad del suelo).
- 3º Se establece un coeficiente B para establecer la incidencia, en el valor total, de la densidad de viviendas sobre el suelo neto, de forma que se contempla -por un lado- la mayor facilidad de comercialización por la calidad del producto y la propia dimensión del segmento de adquirentes y -por otro lado- la menor valoración de los usos no residenciales por incertidumbre de implantación, demora de comercialización y costes financieros resultantes.

La formación del valor ponderado medido en unidades de Valor Ponderado VP se resuelve mediante el polinomio:

$$VP = 1 + (A * 1 / \text{edificabilidad } e) + (B * n^{\circ} \text{ viviendas } N / \text{superficie edificable } Se);$$

$$VP = 1 + A / e + B * N / Se$$

Formula en la que:

- VP = Valor ponderado en $[1/m^2]$.
- A = relación entre incidencia de suelo y la superficie edificable.
- e = edificabilidad.
- B = relación entre el número de viviendas y la superficie edificable.
- N = número de viviendas.
- Se = Superficie edificable.

La ponderación se realiza por zonas homogéneas -las zonas de ordenanza- Conforme al art. 63.3 de la LOTUR, el valor ponderado correspondiente al uso predominante, ordenanza G, debe ser unitario; para ello es necesario homogeneizar todos los valores VP dividiendo por el correspondiente a la ordenanza G resultando los valores homogeneizados de cada zona, expresados en metros cuadrados edificables del uso correspondiente a la ordenanza G por cada metro cuadrado de suelo.

El valor ponderado homogeneizado de cada uso, tipología y densidades edificatoria y residencial multiplicado por la superficie edificable total de cada zona

28

es el total del valor ponderado homogeneizado de cada zona en metros cuadrados edificables del uso correspondiente a la ordenanza G.

La suma de todos los valores homogeneizados zonales es el valor homogeneizado total del sector o área de reparto en Unidades Homogeneizadas. La división del valor homogeneizado total de sector entre la superficie total de sector o área de reparto es el aprovechamiento del sector por cada metro cuadrado de suelo bruto incluido en la delimitación, ó aprovechamiento medio, expresado en metros cuadrados edificables del uso correspondiente a la ordenanza G por cada metro cuadrado de suelo del área de reparto AR-9.

Los valores del siguiente cuadro son los coeficientes de ponderación que cumplen los valores mercantiles actualizados de cada producto inmobiliario que refleja el Cuadro Económico del Estudio Económico Financiero.

Para su nueva actualización , si su Proyecto de Compensación se demora, la Junta de Compensación podrá introducir otros factores correctores adicionales considerando aquellas circunstancias específicas de valoración alteradas o no consideradas en la ponderación del Plan Parcial.

[Firma manuscrita]
L. ...
E

CUADRO DE PONDERACION DE USOS, APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE SECTOR															
GLOBAL	USO			EDIF m ² /m ²	VIV N	S.EDIF m ²	factores ponderacion		coeficientes		valor total		aprovechamiento medio		
	PORMENORIZADO	TIPOLOGIA	SITUACION				ORD	A ¹ /e	B ¹ /i/Sed	ponderacion no homogeneizada	ponderacion homogeneizada	zonal		sector	m ² edificable ordenanza G
RESIDENCIAL	COLECTIVA			A	1,0800	120	16.200	0,772	0,370	2,142	0,752944	12.198	0,285251		
				B	0,5417	68	10.400	1,538	0,327	2,865	1,007235	10.475			
	AGRUPADA	ESTANDAR	C	0,5000	64	10.000	1,667	0,320	2,987	1,049868	10.499				
			D	0,5700	46	6.926	1,462	0,332	2,794	0,982168	6.802				
	UNIFAMILIAR	MIXTA		E	0,5291	32	7.467	1,575	0,214	2,789	0,980445	7.321			
				F	0,5291	16	3.740	1,575	0,214	2,789	0,980331	3.666			
		AISLADA o ADOSADA		G	0,5088	88	21.267	1,638	0,207	2,845	1,000000	21.267			
				H	0,4021	21	7.932	2,072	0,132	3,205	1,126507	8.936			
	ECONOMICO	TERCIARIO, DOTACIONAL		I1	0,8400	2	2.604	0,992	0,038	2,030	0,713746	1.859			
				I2	1,0862	0	3.367	0,767	0,000	1,767	0,621203	2.092			
COMERCIAL			J	0,4737	0	1.800	1,759	0,000	2,759	0,969930	1.746				
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS			K	1,0000	0	93	0,833	0,000	1,833	0,644450	60				
				0,8333		50.000							304.714		
				fsuel/fedif		fviv/fedif							sup total		
				A		B									

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y EDUCACION TERRITORIAL
Aprobada el 04 JUN. 2004

04 JUN. 2004

MAYO 2004

AM12
arquitectos
archipelago16
madrid
am12@cam12.es telefonica.net


Manuel de la Vega
arquitecto Colegiado Oficial de
Arquitectos de La Rioja
COAR
VISADO

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

04 JUN. 2004

81

ANEJO **A** A MEMORIA

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ANEXO A A LA MEMORIA: CUADRO SINTESIS DE LA ORDENACION

ZONAS		SUPERFICIE DE SUELO		VIVIENDAS		SUPERFICIE EDIFICABLE	
uso	zona	v/par	suelo/vh	e	/par	/zona	/zona
vivienda	H1	1	1.138	1.138	468	458	
	H2	1	1.254	1.254	504	504	
	H3	1	1.071	1.071	431	431	
	H4	1	942	942	379	379	
	H5	1	861	861	346	346	
	H6	1	900	900	362	362	
	H7	1	564	564	227	227	
	H8	1	692	692	278	278	
	H9	1	909	909	365	365	
	H10	1	885	885	348	348	
	H11	1	1.059	1.059	426	426	
	H12	1	973	973	391	391	
	H13	1	731	731	294	294	
	H14	1	944	944	380	380	
	H15	1	798	798	321	321	
	H16	1	1.113	1.113	448	448	
	H17	1	850	850	382	382	
	H18	1	634	634	335	335	
	H19	1	1.078	1.078	434	434	
	H20	1	897	897	381	381	
	H21	1	1.154	1.154	464	464	
	H22	1	41.800	41.800	242	21.267	
	G	88	475	41.800	475	0.40	464
F	16	442	7.068	442	0.53	234	32.939
E	2	429	859	429	0.53	227	454
D1	30	442	13.253	442	0.53	234	7.497
D2	1	5.196	5.196	200	148	2.962	
D3	1	3.477	3.477	13	13	152	1.932
C	8	2.500	20.000	297	0.57	152	1.932
B	2	8.800	19.200	313	0.50	156	10.000
A	6	2.500	15.000	282	0.54	153	10.400
K	7	83	83	125	1.08	135	16.200
J	2	1.800	3.800	1,00	93	93	83.932
I	2	3.100	6.200	0,47	900	1.800	23%
				2	5.971	5.971	76%
				2	2	2	0%
				2	2	2	457
				2	2	2	215.628
				2	2	2	158.148
				2	2	2	10.093
				2	2	2	149.056
				2	2	2	84%
				2	2	2	155.148
				2	2	2	82%
				2	2	2	56.479
				2	2	2	19%
				2	2	2	5.494
				2	2	2	2%
				2	2	2	85.602
				2	2	2	27%
				2	2	2	304.714
				2	2	2	457
				2	2	2	91.796

DETERMINACIONES VINCULANTES DE PGOU	
uso	superficie
media suelo/vivienda	326
FGH	549
E	441
B/C/D	288
A	400
	125

CONSEJERIA DE TURISMO, PATRIMONIO Y DEPORTES
 ANEXO A LA MEMORIA: CUADRO SINTESIS DE LA ORDENACION
 Ayuntamiento de San Juan de los Rios

04 JUL. 2004

ANEJO **B1** A MEMORIA

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
CERTIFICACIÓN DE LA GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO
MINISTERIO DE HACIENDA

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y CULTURA TERRITORIAL
Aplicación de la Ley 1/2004

04 JUN 2004

84



AM12 SL
CL ARCHIPIELAGO, 16
28008 MADRID
MADRID

EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 1/16)
Certificación catastral

A la vista de la petición formulada por D. AM12 SL, y teniendo en cuenta que se cumplen los requisitos necesarios, contemplados en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los artículos 31 y concordantes 37 y 71 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, Real Decreto 338/1990, de 9 de marzo, sobre normas de utilización del número de identificación fiscal y Real Decreto 1485/1994, de 1 de julio por el que aprueban las normas que han de regir para el acceso y la distribución pública de información catastral cartográfica y alfanumérica de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, para poder atender la solicitud formulada, para usarla REDACCION PLAN PARCIAL SECTOR 1 - AR9 DEL PGMOU DE CALAHORRA, el jefe del Area/Servicio de Gestión de esta Gerencia Territorial del Catastro.

CERTIFICA:

Que en los archivos catastrales de esta Gerencia Territorial figura la siguiente información relativa a bienes inmuebles de:

URBANA

Referencia Catastral ... : 4339301 WM8843N 0001/HO
Situación : CM MENCABLA, 6 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :844.236 pta (Inf. en euros : 5.073,96)
Titularidad : NIF 16416610S FERNANDEZ SAN JOSE LUCIANO

Referencia Catastral ... : 4339302 WM8843N 0001/WO
Situación : CM MENCABLA, 10 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :1.345.214 pta (Inf. en euros : 8.084,90)
Titularidad : NIF 16387547R BARRIOBERO JIMENEZ OSCAR





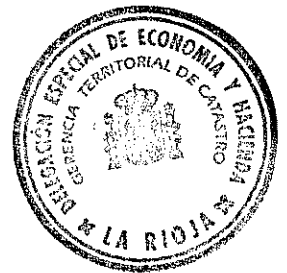
EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 2/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4339303 WM8843N 0001/AO
Situación : CM MENCABLA, 14 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :205.190 pta (Inf. en euros : 1.233,22)
Titularidad : RAMIREZ SAENZ AQUILINA

Referencia Catastral ... : 4339304 WM8843N 0001/BO
Situación : CM MENCABLA, 18 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :170.013 pta (Inf. en euros : 1.021,80)
Titularidad : MARTINEZ DE BAROJA FELEZ JULIA

Referencia Catastral ... : 4339305 WM8843N 0001/YO
Situación : CM MENCABLA, 12 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :748.378 pta (Inf. en euros : 4.497,84)
Titularidad : NIF 16416359V COMAS BRETON MARIA TERESA Y 1

Referencia Catastral ... : 4339306 WM8843N 0001/GO
Situación : CM MENCABLA, 8 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :673.334 pta (Inf. en euros : 4.046,82)
Titularidad : NIF 16415175Y COMAS BRETON CONSUELO Y OTRA



AVDA. CONSTITUCIÓN, 6 - 8
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
TEL: 941 24 60 22
FAX: 941 24 78 02



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 3/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739701 WM8843N 0001/MO
Situación : AV NUMANCIA, 43 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :7.952.992 pta (Inf. en euros : 47.798,44)
Titularidad : NIF P2603600D AYT0 CALAHORRA

Referencia Catastral ... : 4739702 WM8843N 0001/OO
Situación : AV NUMANCIA, 41 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... : 1.988
Uso local principal. : SANIDAD,BENEF.
Valor del Suelo : 6.735.025 pta
Valor Construcción . :125.111.542 pta
V. Catastral (2.001) :131.846.573 pta (Inf. en euros : 792.413,86)
Titularidad : NIF P2603600D AYT0 CALAHORRA

Referencia Catastral ... : 4739703 WM8843N 0001/KO
Situación : AV NUMANCIA, 39 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : CULTURAL
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :42.760.546 pta (Inf. en euros : 256.996,06)
Titularidad : NIF P2603600D AYT0 CALAHORRA

Referencia Catastral ... : 4739704 WM8843N 0001/RO
Situación : AV NUMANCIA, 37 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SANIDAD,BENEF.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :33.613.604 pta (Inf. en euros : 202.021,83)
Titularidad : NIF P2603600D AYT0 CALAHORRA



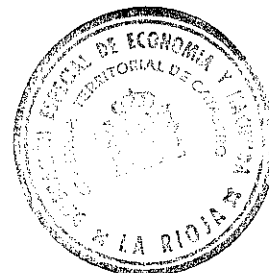


EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 4/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739705 WM8843N 0001/DO
Situación : CM MINGANILLOS, 4 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : RESIDENCIAL
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :1.752.450 pta (Inf. en euros : 10.532,44)
Titularidad : NIF B26292821 UNIFAMILIARES MINGLANILLOS SL,

Referencia Catastral ... : 4739706 WM8843N 0001/XO
Situación : CM MINGANILLOS, 4 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :1.204.622 pta (Inf. en euros : 7.239,92)
Titularidad : NIF 16479182G CABEZON SAENZ MARIA CARMEN BASOLA

Referencia Catastral ... : 4739707 WM8843N 0001/IO
Situación : CM MINGANILLOS, 12 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :5.471.927 pta (Inf. en euros : 32.886,94)
Titularidad : NIF 16396663D MATEO FAULIN CANDELARIA



Referencia Catastral ... : 4739708 WM8843N 0001/JO
Situación : CM MINGANILLOS, 12 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :599.757 pta (Inf. en euros : 3.604,61)
Titularidad : NIF 16416196S IBAÑEZ PEREZ INES MARIA

04 JUN. 2004

88



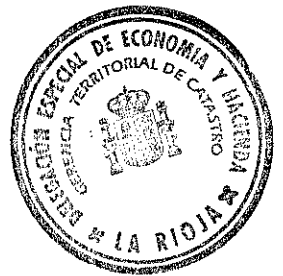
EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 6/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739713 WM8843N 0001/SO
Situación : CM MINGANILLOS, 24 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :2.849.317 pta (Inf. en euros : 17.124,74)
Titularidad : GONZALEZ ARAMAYO EUGENIO

Referencia Catastral ... : 4739714 WM8843N 0001/ZO
Situación : CM MINGANILLOS, 28 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :1.921.820 pta (Inf. en euros : 11.550,37)
Titularidad : NIF A78867736 URPOGRISA SA

Referencia Catastral ... : 4739715 WM8843N 0001/VO
Situación : CM MINGANILLOS, 28 A ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :345.650 pta (Inf. en euros : 2.077,40)
Titularidad : NIF 16416115A ESCALONA PEREZ FELIX

Referencia Catastral ... : 4739716 WM8843N 0001/VO
Situación : CM MINGANILLOS, 28 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :223.072 pta (Inf. en euros : 1.340,69)
Titularidad : NIF 16415201D GUTIERREZ LOPEZ LUIS



RECEIVED
AVDA. CONSTITUCIÓN, 6-8
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
TEL: 941 24 60 22
FAX: 941 24 78 02



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 5/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739709 WM8843N 0001/EO
Situación : CM MINGANILLOS, 12 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :623.798 pta (Inf. en euros : 3.749,10)
Titularidad : NIF 00271456X KOHEMBA WINES ELIZABETH

Referencia Catastral ... : 4739710 WM8843N 0001/IO
Situación : CM MINGANILLOS, 12 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :593.601 pta (Inf. en euros : 3.567,61)
Titularidad : NIF 16387547R BARRIOBERO JIMENEZ OSCAR

Referencia Catastral ... : 4739711 WM8843N 0001/JO
Situación : CM MINGANILLOS, 12 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :5.587.080 pta (Inf. en euros : 33.579,03)
Titularidad : NIF P2603600D AYO CALAHORRA

Referencia Catastral ... : 4739712 WM8843N 0001/EO
Situación : CM MINGANILLOS, 18 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :24.999.603 pta (Inf. en euros : 150.250,64)
Titularidad : NIF A78867736 URPOGRISA SA



CONFIRMACIÓN DE RECEPCIÓN
ANEXO 1
A...



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 10/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739729 WM8843N 0001/FO
Situación : CM MENCABLA, 53 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :1.066.439 pta (Inf. en euros : 6.409,43)
Titularidad : VITORIA ARENZANA TORIBIO

Referencia Catastral ... : 4739730 WM8843N 0001/LO
Situación : CM MENCABLA, 43 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :2.713.793 pta (Inf. en euros : 16.310,22)
Titularidad : NIF 16453941V GONZALEZ ARNEDO LUIS

Referencia Catastral ... : 4739731 WM8843N 0001/TO
Situación : CM MENCABLA, 43 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :646.075 pta (Inf. en euros : 3.882,99)
Titularidad : NIF 16453941V GONZALEZ ARNEDO LUIS

Referencia Catastral ... : 4739732 WM8843N 0001/FO
Situación : CM MENCABLA, 41 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :2.074.812 pta (Inf. en euros : 12.469,87)
Titularidad : NIF 16454006J GONZALEZ ARNEDO FELIX



COPIA DE TRÁMITE
APROBADO EN
LA RIOJA

AVDA. CONSTITUCIÓN, 6 - 8
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
TEL: 941 24 60 22
FAX: 941 24 78 02



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 13/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739741 WM8843N 0001/XO
Situación : CM MENCABLA, 15 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :684.477 pta (Inf. en euros : 4.113,79)
Titularidad : NIF 72768579Y RUIZ FERNANDEZ CARMELO

Referencia Catastral ... : 4739742 WM8843N 0001/IO
Situación : CM MENCABLA, 11 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :385.572 pta (Inf. en euros : 2.317,33)
Titularidad : NIF 16476687Q TAMAYO GALAN JOSE MARIA

Referencia Catastral ... : 4739743 WM8843N 0001/JO
Situación : CM MENCABLA, 11 A () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :435.598 pta (Inf. en euros : 2.618,00)
Titularidad : NIF 16476687Q TAMAYO GALAN JOSE MARIA

Referencia Catastral ... : 4739744 WM8843N 0001/EO
Situación : CM MENCABLA, 7 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :1.710.541 pta (Inf. en euros : 10.280,56)
Titularidad : NIF 16413674T JAIME HITA ASUNCION



COPIA DE LA CERTIFICACIÓN DE LA GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 11/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739733 WM8843N 0001/MO
Situación : CM MENCABLA, 41 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :757.467 pta (Inf. en euros : 4.552,47)
Titularidad : NIF 16454006J GONZALEZ ARNEDO FELIX

Referencia Catastral ... : 4739734 WM8843N 0001/OO
Situación : CM MENCABLA, 37 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :247.990 pta (Inf. en euros : 1.490,45)
Titularidad : NIF P2603600D AYO CALAHORRA

Referencia Catastral ... : 4739735 WM8844S 0001/KA
Situación : CM MENCABLA, 35 Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie : 752,00 m2
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo :275.551 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :275.551 pta (Inf. en euros : 1.656,09)
Titularidad : NIF 16512886J SOLANO ARNEDO MARIA CARMEN Y SATURN

Referencia Catastral ... : 4739736 WM8843N 0001/RO
Situación : CM MENCABLA, 31 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : RESIDENCIAL
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :2.261.960 pta (Inf. en euros : 13.594,65)
Titularidad : MONERA VAL MARCOS



LO-14-PNH



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 12/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739737 WM8843N 0001/DO
Situación : CM MENCABLA, 27 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :765.868 pta (Inf. en euros : 4.602,96)
Titularidad : NIF 16478330A URZANQUI MARTINEZ FERMIN

Referencia Catastral ... : 4739738 WM8843N 0001/XO
Situación : CM MENCABLA, 19 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :1.884.298 pta (Inf. en euros : 11.324,86)
Titularidad : NIF 16347111E GONZALEZ BAROJA LUIS

Referencia Catastral ... : 4739739 WM8843N 0001/IO
Situación : CM MENCABLA, 17 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :802.967 pta (Inf. en euros : 4.825,93)
Titularidad : NIF 16342011M MAZO PASCUAL RAIMUNDO

Referencia Catastral ... : 4739740 WM8843N 0001/DO
Situación : CM MENCABLA, 15 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :636.311 pta (Inf. en euros : 3.824,31)
Titularidad : NIF 72768579Y RUIZ FERNANDEZ CARMELO



AMP
AC



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 14/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 4739745 WM8843N 0001/SO
Situación : CM MENCABLA, 5 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :615.853 pta (Inf. en euros : 3.701,35)
Titularidad : NIF 16349701J PEREZ GAZO JOSE LUIS

Referencia Catastral ... : 4739746 WM8843N 0001/ZO
Situación : CM MENCABLA, 5 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :759.812 pta (Inf. en euros : 4.566,56)
Titularidad : NIF 16349701J PEREZ GAZO JOSE LUIS

Referencia Catastral ... : 4739747 WM8843N 0001/UO
Situación : CM MENCABLA, 1 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :2.537.413 pta (Inf. en euros : 15.250,16)
Titularidad : CA LA RIOJA C AGRICULTURA Y ALIMENTACION

Referencia Catastral ... : 5339305 WM8853N 0001/LD
Situación : CL MINGLANILLOS, 21 ()
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : INDUSTRI. SERV.
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :9.487.145 pta (Inf. en euros : 57.018,89)
Titularidad : NIF B26292821 UNIFAMILIARES MINGLANILLOS SL,



CONSEJO REGULADOR DEL MEDIO AMBIENTE DE LA RIOJA

AVDA. CONSTITUCIÓN, 6 - 8
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
TEL: 941 24 60 22
FAX: 941 24 78 02



EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 169.650 (Página 15/16)
Certificación catastral

Referencia Catastral ... : 5339329 WM8853N 0001/BD
Situación : CM MINGANILLOS, 11 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :50.927 pta (Inf. en euros : 306,08)
Titularidad : NIF 16353916L ABAD ABAD PILAR

Referencia Catastral ... : 5339336 WM8853N 0001/PD
Situación : CM MINGANILLOS, 11 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :125.674 pta (Inf. en euros : 755,32)
Titularidad : NIF 16493194D PEREZ HIERRO JULIA Y HERMANA

Referencia Catastral ... : 5339337 WM8853N 0001/LD
Situación : CM MINGANILLOS, 11 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :126.775 pta (Inf. en euros : 761,93)
Titularidad : NIF B26292821 UNIFAMILIARES MINGLANILLOS SL,

Referencia Catastral ... : 5339338 WM8853N 0001/TD
Situación : CM MINGANILLOS, 11 () Suelo
CALAHORRA
Coef. Propiedad : 100,000000
Superficie :
Año construcción ... :
Uso local principal. : SOLARES
Valor del Suelo : 0 pta
Valor Construcción . : 0 pta
V. Catastral (2.001) :123.845 pta (Inf. en euros : 744,32)
Titularidad : NIF B26292821 UNIFAMILIARES MINGLANILLOS SL,

Expidiéndose el presente certificado, a los solos efectos del uso declarado en la solicitud.





MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN ESPECIAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE LA RIOJA


GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

EXPEDIENTE: 37927.7/01 (Fecha de inicio : 02-11-2001)

Expedición de certificado

DOCUMENTO: 169.650 (Página 16/16)

Certificación catastral

Logroño, 16 de noviembre de 2.001
 Jefe de Servicio de Gestión

 Ed. LA RIOJA RICARDO CUBILLOS LEDESMA

Contra el presente acto cabe interponer recurso de alzada ante la Dirección General del Catastro en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CO. H. 7/01

Para mayor información puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902373635

o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.minhac.es

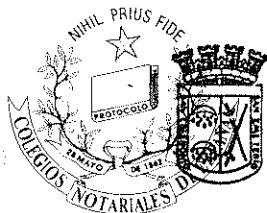
AVDA. CONSTITUCIÓN, 6 - 8
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
TEL.: 941 24 60 22
FAX: 941 24 78 02

100

ANEJO **B2** A MEMORIA

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
CERTIFICACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

CALAHORRA - MUNICIPIO DE CALAHORRA
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 10
41010 CALAHORRA (BA) - ESPAÑA
TEL: 957 21 20 00



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
26500 CALAHORRA
(LA RIOJA)

TITULARES CATASTRALES DE LAS PARCELAS CATASTRALES
URBANAS QUE SE DETALLAN. SECTOR 3, AREA REPARTO 9.

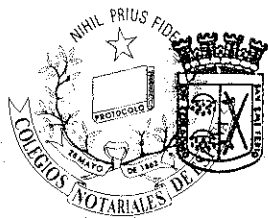
<u>Parcela Catastral</u>	<u>Superficie en m2</u>	<u>Via Pública Calle y N°</u>	<u>TITULAR CATASTRAL</u>
47393 01	2.880	CM MENCABLA, 6	FERNANDEZ SAN JOSE, Luciano
47393 02	4.589	CM MENCABLA, 10	BARCO ARENZANA, Mª Luisa
47393 03	700	CM MENCABLA, 14	RAMIREZ SAENZ, Aquilina
47393 04	580	CM MENCABLA, 18	MARTINEZ DE BAROJA FELEZ, Julia
47393 05	2.553	CM MENCABLA, 12	COMAS BRETON, Mª Teresa
47393 06	2.297	CM MENCABLA, 8	COMAS BRETON, Consuelo
49372 01	27.861	CM MINGLANILLOS, 17 -	NEINVER SA
53393 30	471	CM MINGLANILLOS, 9 -	ABAD ABAD, Pilar
53393 05	14.284	CL MINGLANILLOS, 21 -	FERNANDEZ LASHERAS, Blas
53393 12	2.446	CL DR. FLEMING, 25 -	Esta finca ya no existe. No Figura.
53393 29	278	CM MINGLANILLOS, 11 -	ABAD ABAD, Pilar
53393 36	343	CM MINGLANILLOS, 11 A -	PEREZ HIERRO, Julia y Hna.
53393 37	346	CM MINGLANILLOS, 11 B -	GIL GUERRA, Margarita
53393 38	338	CM MINGLANILLOS, 11 C -	GIL GUERRA, Carmen



NC9859098

CONSEJO
AYUNTAMIENTO





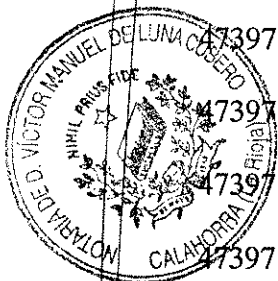
EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE

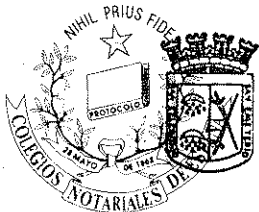
26500 CALAHORRA

(LA RIOJA)

47397 05	1.868	CM MINGLANILLOS, 4 - CABEZON SAENZ, Eduardo y 1 (Esta finca se incluye por si acaso, aunque parece no incluida en la AR 9 del S-3).-
47397 06	4.008	CM MINGLANILLOS, 4 A - CABEZON SAENZ, M ^a .Carmen
47397 07	18.570	CM MINGLANILLOS, 12 - MATEO FAULIN, M ^a Candelaria
47397 08	2.046	CM MINGLANILLOS, 12 A - IBAÑEZ PEREZ, Inés M ^a .
47397 09	2.128	CM MINGLANILLOS, 12 B - JIMENEZ EZQUERRO, Joaquín
47397 10	2.025	CM MINGLANILLOS, 12 C - PROTOMARTIR CALVO, M ^a . Jesús
47397 11	13.103	CM MINGLANILLOS, 12 D - AYUNT ^o . CALAHORRA
47397 12	85.282	CM MINGLANILLOS, 18 - NEINVER SA
47397 13	9.720	CM MINGLANILLOS, 24 -GONZALEZ ARAMAYO, Eugenio
47397 14	6.556	CM MINGLANILLOS, 28 - NEINVER SA
47397 15	1.056	CM MINGLANILLOS, 28 A - ESCALONA PEREZ, Felix
47397 16	761	CM MINGLANILLOS, 28 B - GUTIERREZ LOPEZ, Luis
47397 17	422	CM MINGLANILLOS, 28 C - SAENZ MARTINEZ, Angel
47397 18	613	CM MINGLANILLOS, 28 D - MIRANDA MANCEBO, Javier
47397 19	456	CM MINGLANILLOS, 28 E - id. id.
47397 20	1.246	CM MENCABLA, 63 D ---- id. id.
47397 21	796	CM MENCABLA, 63 C - VALDECANTOS FERNANDEZ, Juan Cruz
47397 22	2.296	CM MENCABLA, 63 B - VIRTO TAMAYO, Fidel
47397 23	1.660	CM MENCABLA, 63 A - YANGUAS BRETON, Amador

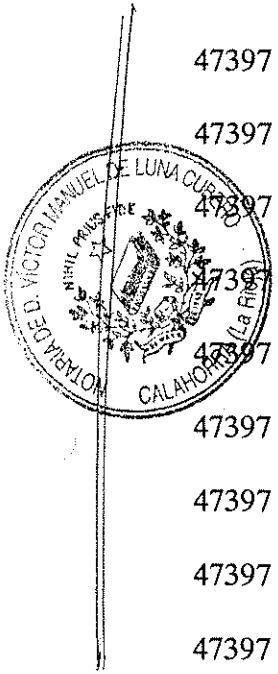


NC9859099

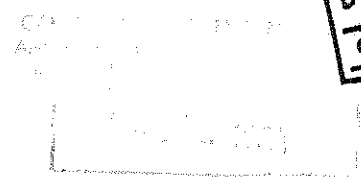


EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
26500 CALAHORRA
(LA RIOJA)

47397 24	918	CM MENCABLA, 63 - MARTINEZ DE BAROJA FELEZ, Julia
47397 25	1.956	CM MENCABLA, 59 - ESCALONA RAMIREZ, Margarita
47397 26	6.872	CM MENCABLA, 59 A - MARTINEZ HITTA, Pablo y 2 Hns.
47397 27	4.320	CM MENCABLA, 59 B - MARTINEZ HITTA, Pablo y 1
47397 28	1.242	CM MENCABLA, 57 - ARENZANA LOPEZ, Benigno
47397 29	3.638	CM MENCABLA, 53 - VITORIA ARENZANA, Toribio
47397 30	1.450	CM MENCABLA, 43 - GONZALEZ ARNEDO, Luis
47397 31	2.204	CM MENCABLA, 43 A - id. id.
47397 32	1.563	CM MENCABLA, 41 - GONZALEZ ARNEDO, Felix
47397 33	2.584	CM MENCABLA, 41 A - id. id.
47397 34	846	CM MENCABLA, 37 - AYUNTº. CALAHORRA
47397 35	752	CM MENCABLA, 35 - SOLANO ARNEDO, Mª.Carmen y Hno
47397 36	1.315	CM MENCABLA, 31 - MONEVA VAL, Marcos
47397 37	1.529	CM MENCABLA, 27 - URZANQUI MARTINEZ, Fermín
47397 38	6.428	CM MENCABLA, 19 - GONZALEZ BAROJA, Luis
47397 39	2.464	CM MENCABLA, 17 - MAZO PASCUAL, Raimundo
47397 40	1.866	CM MENCABLA, 15 - RUIZ FERNANDEZ, Carmelo
47397 41	2.335	CM MENCABLA, 15 A - id. id.
47397 42	1.072	CM MENCABLA, 11 - TAMAYO GALAN, José Mª.
47397 43	1.486	CM MENCABLA, 11 A - id. id.
47397 44	5.275	CM MENCABLA, 7 - JAIME HITTA, Asunción



NC9859100

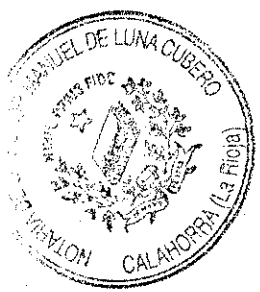




EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
26500 CALAHORRA
(LA RIOJA)

- 47397 45 1.913 CM MENCABLA, 5 – PEREZ GAZO, José Luis
- 47397 46 2.592 CM MENCABLA, 5 A - id. id.
- 47397 47 8.656 CM MENCABLA, 1 - COMUNIDAD AUTONOMA DE LA RIOJA (Consejería Agric. y Aliment.)

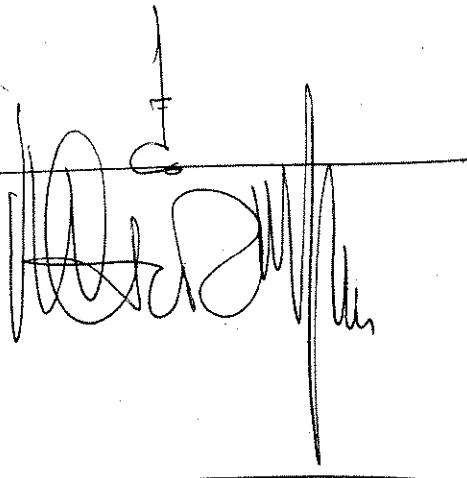
=====
Calahorra, 18 de Septiembre del año 2.000



NC9859101

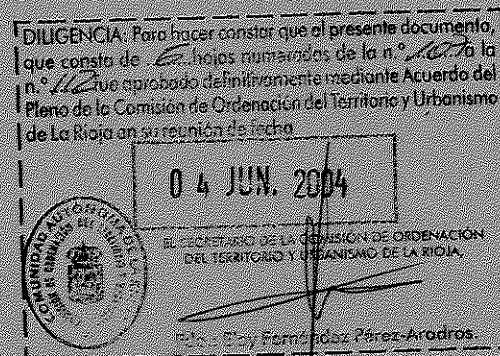
COMUNIDAD AUTONOMA DE LA RIOJA
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
CATASTRO
105

YO, VICTOR MANUEL DE LUNA CUBERO, Notario del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia en Calahorra, doy fe de que las tres anteriores xerocopias solo por su anverso, y la presente solo por su anverso, las cuales rubrico y sello con los de mi uso, concuerdan fielmente con el original que reproducen, el cual me ha sido exhibido para su compulsu e identificación; extendiendo este testimonio en cuatro folios de los Colegios Notariales de España serie y números NC9859098 y los tres siguientes. -----
En Calahorra a 24 de Abril de 2.002. -----



DOCUMENTO 2

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



ÍNDICE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	2
2	GASTOS DE URBANIZACIÓN	3
3	JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS PROMOTORES	5

COMITÉ DE CALIFICACIÓN
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
04 JUN 2004
107

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Conforme a las determinaciones contenidas en el art. 73.2f de la LOTUR y el art. 55 del Reglamento de Planeamiento, se realiza la evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en el área de Calahorra.

El Estudio Económico Financiero incluye las cargas resultantes de la ejecución de Plan Parcial, incluida la ejecución de las conexiones viarias e infraestructurales con los sistemas del municipio. Contempla en particular la carga de ejecución del colector de saneamiento de fecales del sector hasta el saneamiento público para depuración, en las condiciones señaladas en las determinaciones particulares para el AR-9 (Sector Cidacos) por el PGOU.

Conforme al art. 15.2 del PGOU, en el suelo urbanizable programado son deberes y cargas urbanísticas, definitorios asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los siguientes:

- A) La reserva y cesión de:
 - a) El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector o Unidad de Ejecución, que en el caso de el Sector Cidacos no existe.
 - b) El suelo destinado a sistemas locales, comprendiendo los siguientes:
 - 1) Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).
 - 2) Sistema de espacios libres de dominio público.
 - 3) Centros docentes y culturales.
 - 4) Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión de carácter público.
 - 5) Dotacionales para otros servicios públicos necesarios.
- B) El costeamiento de la urbanización y, en concreto de:
 - a) La urbanización interior de la Unidad de Ejecución, comprensiva de:
 - 1) La red viaria.
 - 2) La red de abastecimiento de agua.

- 3) La red de saneamiento .
 - 4) La red de energía eléctrica.
 - 5) La red de alumbrado público.
 - 6) La red de riego.
 - 7) La red de teléfonos y otros servicios de telecomunicaciones.
 - 8) La red de gas.
- b) La conexión de las redes del apartado anterior con las generales en el exterior de la Unidad de Ejecución. La ejecución directa de las obras podrá sustituirse por una contribución en metálico, de acuerdo con la estrategia de la actuación municipal.
- c) La urbanización de los espacios verdes de las zonas deportivas públicas y de los suelos para equipamientos públicos.
- d) La conservación del patrimonio arquitectónico y de su urbanización circundante cumpliendo las distintas ordenanzas y bandos que la Alcaldía apruebe o dictamine; conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianiles, etc.

2 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Conforme a los criterios de la DGU, la estimación de los costes de urbanización se establece en función de la medición de viarios y espacios libres, elementos constitutivos del espacio público urbanizado, evaluados a precios medios de ejecución en la Comunidad de la Rioja, e incluyendo en el coste de ejecución la parte proporcional de coste de cada una de las infraestructuras urbanísticas.

El monto resultante de ejecución de urbanización se reparte conforme a porcentajes habituales en obras de estas características con objeto de obtener una primera imagen global de coste de cada uno de los capítulos básicos de cada infraestructura de la obra de urbanización.

	MEDICIÓN	COSTE*	TOTAL	SUMA
ESPACIO LIBRE	83.602,28m ²	15,3€	1.279.115€	5.340.000
VIARIO	55.979,45m ²	72,54€	4.060.885€	

* (incluso P.P., infraestructuras, vegetación, etc)

El desglose por Capítulos (porcentajes) de éste total es el siguiente:

Demolición/movimiento tierras	9,83%	524.922 €
Pavimentación/muros	40,26%	2.149.884 €
Jardinería/mobiliario/señalización	3,44%	183.696 €
Abastecimiento/riego/hidrantes	8,07%	430.938 €
Saneamiento	14,27%	762.018 €
Energía eléctrica	9,36%	499.824 €
Alumbrado	4,91%	262.194 €
Telefonía/telecomunicaciones	7,02%	374.868 €
Gas	2,84%	151.656 €
TOTAL		5.340.000 €

Adicionalmente se estiman en un 25% de los de las obras de urbanización el conjunto de los gastos estándar necesarios, típicos en todo proceso de ejecución, como son los de redacción del Plan Parcial, Avaes, Levantamiento Topográfico, Constitución de la Junta (Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación), Asistencias técnicas y jurídicas a la Junta, Proyecto de Compensación, Proyecto o Proyectos de Urbanización, Estudios y trabajos de Geotecnia, Planes de Seguridad, Direcciones de Obra, Plan y Control de Calidad, Gestión, Administración y Gerencia de la Junta, Aranceles de Notaría y Registro de la Propiedad, tasas y publicaciones necesarias, etc.

En conjunto, suman 6.675€, lo que representa un gasto de urbanización de 21,91€ por cada metro cuadrado de superficie bruta aportada.

En la anterior estimación no se han incluido los gastos de carácter financiero que pueden ser necesarios individualmente para cada promotor, así como los no estandarizados, los de carácter preparatorio y de promoción del sector hasta su estado actual como son los correspondientes a Recursos, Convenios, Modificación del Plan General, Gestión del proceso para la formulación del planeamiento y

110

constitución de la Junta de Compensación. Sí incluye, en cambio, una provisión suficiente para los gastos de carácter indemnizatorio que pudieran existir.

3 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS PROMOTORES

El promotor particular posee recursos propios de bienes privados, suficientes para hacer frente a los costos de las obras de urbanización y de todas aquellas cargas que puedan generarse en el transcurso de la gestión del Sector Cidacos, o, en su caso, se utilizarán las fuentes de financiación normales y típicas del sistema de compensación, que es la enajenación de fincas o la obtención de créditos (art. 177.1 del Reglamento de Gestión).

Parecen suficientes tales previsiones, pues se ha de recordar la doctrina Jurisprudencial (muy flexible al respecto), en cuanto se señala que no es necesario un presupuesto y aplicación detallados, sino que basta con que se conozcan las fuentes de financiación, (Sentencia del Tribunal Supremo, de 26 de Julio de 1993), entre otras.

Por otro lado, la garantía de financiación y ejecución de las obras es muy firme para el Ayuntamiento, en el doble sentido de:

- a) La prestación de la garantía del 6% con el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización (art. 46.c del Reglamento de Planeamiento).
- b) La garantía real sobre las fincas, arts. 168.1 y 178.1 del Reglamento de Gestión

CUADRO ECONOMICO: VALOR INMOBILIARIO, GASTO DE EJECUCION Y APROVECHAMIENTO (€)															
USO	ORD	CARACTERISTICAS			FACTORES			VALOR INMOBILIARIO			GASTO EJECUCION /sector	VALOR DE APROVECHAMIENTO			
		m ² zona	m ² sviv (o parc)	m ² fviv (o parc)	fsuelo	fedif	fviv	Im ² Edif	fviv (o parc)	izona		/sector	/SECTOR	TIPO/m ² bruto	PATR/m ² bruto
RESIDENCIAL	COLECTIVA	A	15.000	125	135	8.750	11.340	4.200	180	24.290	2.914.800				
		B	19.200	282	153	19.785	12.847	4.200	241	36.812	2.503.200				
	AGRUPADA	C	20.000	313	156	21.875	13.125	4.200	251	39.200	2.508.800				
		D	12.151	284	151	18.490	12.647	4.200	235	35.338	1.625.527				
	MIXTA	E	14.111	441	233	30.868	19.600	4.200	234	54.868	1.749.371				
ECONOMICO		F	7.068	442	234	30.923	19.634	4.200	234	54.757	876.107				
	ISLADA o ADOSADA	G	41.800	475	242	33.250	20.300	4.200	239	57.750	5.082.025	20.770.699	14.095.699	46	42
		H	19.726	939	378	65.764	31.730	4.200	269	101.684	2.135.365				
	TERCIARIO, DOTACIONAL	I1	3.100	3.100	2.604	217.000	218.736	8.400	171	444.136	444.136				
	I2	3.100	3.100	3.367	217.000	282.846	0	148	499.846	499.846					
COMERCIAL	J	3.800	3.800	1.800	286.000	151.200	0	232	417.200	417.200					
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	K	93	93	93	6.510	7.812	0	154	14.322	14.322					
TOTAL											6.675.000				
GASTOS EJECUCION											1.335.000				
URBANIZACION											5.340.000				
TOTAL/m²bruto											21,91				

DOCUMENTO 3


PLAN DE ETAPAS

DIJENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 6 hojas numeradas de la n.º 1 a la n.º 6 fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en su reunión de fecha

04 JUN. 2004

EL SECRETARIO DE LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

Fdo. Esteban Fernández Pérez Aradros



ÍNDICE PLAN DE ETAPAS

1	PLAN DE ETAPAS.	2
2	ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN.	2
3	FIJACIÓN DE PLAZOS	2
4	ETAPAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR CIDACOS.	4

CHAMBERA DE COMERCIO
LA RIOJA
C/ CALAHORRA, 10
50001 CALAHORRA (ZARAGOZA)
TEL: 976 31 11 11
FAX: 976 31 11 12
www.ccazaragoza.es

113

P L A N D E E T A P A S

1 PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo del tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión y la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a las dotaciones públicas, así como la estrategia de faseado de las obras para alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que avance la urbanización como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos (art. 54 del Reglamento de Planeamiento).

2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

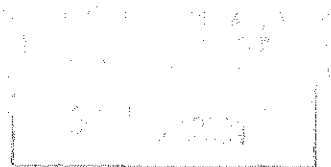
En primer lugar debe constituirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución, dotándose de Bases y Estatutos

La Junta de Compensación ha de elaborar los Proyectos de Compensación y Urbanización del Sector CIDACOS y tramitarlos. Ello permitirá determinar, por un lado, los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario en función de la superficie que aporta, y, por otro lado, los costos exactos de ejecución material de la urbanización.

Tras ello se iniciará el proceso de urbanización material e implantación progresiva de servicios urbanísticos para, simultánea o posteriormente, solicitar licencia de obras y proceder a la edificación de los solares, privados y públicos.

3 FIJACIÓN DE PLAZOS.

Señala el PGOU de Calahorra (arts. 44 y 15.5c) los plazos a los que debe atenerse el desarrollo urbanístico de las distintas clases de suelo y, entre ellos, la del Suelo Urbanizable del Segundo Cuatrienio -el Sector Cidacos- en defecto de otra



cualquier programación de la ejecución -más lenta o más rápida- que fuera expresamente determinada por su planeamiento parcial.

Tales plazos, computados desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU (29/04/1997), serían

- | | |
|---|-----------|
| - 9 años para la aprobación del Plan Parcial: | 29/04/06. |
| - 13 años para finalizar la urbanización: | 29/04/10. |
| - 13 años para finalizar la equidistribución: | 29/04/10. |
| - 13 años para formalizar las cesiones: | 29/04/10. |
| - 18 años para la concesión de licencia de edificación: | 29/04/15. |
| - 20 años para finalizar la edificación: | 29/04/17. |

Los plazos previstos por el PGOU, establecidos en el marco legislativo estatal de la Ley del Suelo de 1992 derogada por inconstitucionalidad, deben entenderse ahora a la luz de las nuevas legislaciones estatal y autonómica, conceptualmente más flexibles, que pretenden atemperar los procesos urbanísticos y edificatorios a la realidad de las demandas sociales, indicando los plazos que el PP debe determinar para cesión, urbanización y solicitud de licencia (LOTUR art. 73.2.J). Dicho esto, el Programa de Actuación, subsidiario, previsto por el PGOU debe considerarse excesivamente dilatado, al menos parcialmente, ya que el Plan se formula (2002) con notable antelación al final del plazo límite.

Así mismo, los plazos que se señalarán a continuación son menores que los previstos por PGOU, excepto para la solicitud de licencias de edificación, acto para el que se señala el plazo determinado por PGOU.

De estos plazos han de considerarse vinculantes para los promotores los tres señalados por la LOTUR:

- Formalización de las cesiones al dominio público,
- Finalización de todas las obras de urbanización del área de reparto
- Solicitud de licencias de edificación, privada ó pública

Si bien todos ellos podrán ser modificados por causas suficientemente justificadas mediante la modificación del Plan de Etapas.

Los plazos que se señalan para cada una de las restantes actuaciones o fases

necesarias para la consecución de los fines de urbanización y edificación previstos solo tienen carácter orientativo pero expresan la intención del Promotor en acortar cada uno de los plazos, sin perjuicio de mantener el plazo de PGOU como máximo para edificar.

En particular, las obras de urbanización, para las que se señala un plazo global de finalización y solicitud de recepción de 4 años¹ desde la aprobación del Proyecto de Urbanización tienen prevista una ejecución progresiva, que permita su recepción parcial por el Ayuntamiento y la concesión de licencias de edificación y primera ocupación, atemperándose la inversión urbanizadora a la progresiva puesta en el mercado inmobiliario de solares previamente urbanizados. Así mismo, se establece² un plazo máximo de 6 meses para la aprobación definitiva del P.U.

El siguiente cuadro contiene el Plan de Etapas de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de un programa de fases de ejecución material de urbanización.

CONCEPTO	PLAZO
Presentación de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación	1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
Presentación del Proyecto de Compensación (Equidistribución y Cesiones)	6 meses desde la aprobación de la Junta de Compensación.
Presentación del Proyecto de Urbanización.	6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización	6 meses desde presentación del Proyecto de Urbanización
Terminación de las obras de Urbanización (Calendario de Fases en apartado 4)	4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
Solicitud de recepción de las obras de Urbanización	4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
Solicitud de licencias de edificación de solares.	18 años desde la aprobación definitiva del PGOU: 29/04/2015.
Solicitud de licencias de edificios destinados a dotaciones públicas de la urbanización.	18 años desde la aprobación definitiva del PGOU: 29/04/2015.

¹ Conforme al criterio de la DGU

² Conforme al criterio de la DGU

4 FASES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR CIDACOS.

Para la ejecución de la urbanización se prevé que puede realizarse por fases a estudiar en el P.U. conforme al criterio municipal, resultado de combinar dos grados distintos de acabado de la urbanización actuando progresivamente sobre zonas diferenciadas de suelo a urbanizar.

Se pretende una ejecución progresiva de forma que la "urbanización básica" de una "zona" permita solicitar las licencias de construcción de los edificios situados en ella, de manera que al alcanzar el grado de "urbanización acabada" de la zona puedan concederse las pertinentes licencias de primera ocupación de la edificación realizada.

La conveniencia es doble:

Primero, modular la ejecución de las obras de urbanización atemperando las inversiones al proceso edificatorio, acercando la finalización a su utilización real y evitando la degradación de las obras por falta de uso, dado que la gran dimensión de la actuación y la limitada dimensión del mercado inmobiliario de Calahorra requieren un tiempo dilatado de absorción.

Segundo, actuar sobre zonas que resuelvan necesidades de la ciudad, independientemente de que viarios generales y dotaciones fueran ajustados a la dinámica inmobiliaria interna del sector.

A tal efecto se indican dos grados de urbanización:

GRADO "Urbanización básica"

- Bases y subbases de viario rodado, bordillos y aceras (sin materiales de acabado).
- Ejecución completa de parques, incluso mobiliario, riego y alumbrado público: equipos de captación, riego automatizado; centros de mando, farolas, etc..
- Redes de servicio interior: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gas; entubado de telecomunicaciones y alumbrado público.
- Equipos de transformación.
- Enlaces exteriores de las redes de servicio: abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica; entubado de gas y telecomunicaciones.

GRADO "Urbanización acabada".

COPIA DE...
[Handwritten signature and stamp area]

- Acabado de pavimentos de viarios rodados y aceras.
- Cableado y acabado de las redes de alumbrado público y telecomunicaciones; instalación de centros de mando, farolas, luminarias, lámparas, antenas y equipos de tratamiento de señal.
- Ejecución de armarios y acometidas domiciliarias.
- Plantaciones en viario.
- Mobiliario urbano.
- Señalización.

CONSEJO REGULADOR DE
ARQUITECTOS DE LA RIOJA

04 JUN 2004

428

DOCUMENTO 4

O R D E N A N Z A

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 27 hojas numeradas de la n.º 11 a la n.º 38 que aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en su sesión de fecha

04 JUN. 2004



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

Dña. Eloy Fernández Pérez Aradros

I N D I C E O R D E N A N Z A

1	NORMAS GENERALES	3
1.1	OBJETO	3
1.2	APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU	3
1.3	NORMAS DE INTERPRETACIÓN	3
2	NORMAS DE USO	5
2.1	DENOMINACIONES	5
2.2	USO PORMENORIZADO	5
2.3	USOS DETALLADOS	5
2.4	REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO ANEJO A USO PORMENORIZADO DETALLADO	5
2.5	REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO ANEJO A USO DOTACIONAL PÚBLICO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	5
2.6	REGULACIÓN DEL USO DESPACHO PROFESIONAL ANEJO A VIVIENDA EN ZONAS DE ORDENACIÓN A, B, C, D, E, F, G, H.	6
3	NORMAS DE EDIFICACIÓN	7
3.1	CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA	7
3.2	PARCELA MÍNIMA	7
3.3	SUPERFICIE EDIFICABLE	7
3.4	ALTURA DE EDIFICACIÓN EN METROS	7
3.5	TIPOS EDIFICATORIOS	8
3.6	ALINEACIONES	8
	3.6.1 LINDERO DE FACHADA	8
	3.6.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO	9
	3.6.3 ALINEACIÓN OBLIGADA	9
	3.6.4 RETRANQUEO	9
	3.6.4.1 APARCAMIENTO AJUSTADO A ALINEACIÓN OFICIAL EN LAS ORDENANZAS E, F, G, H.	9
	3.6.4.2 ELEMENTOS LIGEROS	10
	3.6.4.3 GARAJES SUBTERRÁNEOS	10
3.7	ESTUDIOS DE DETALLE	10
3.8	OCUPACIÓN DE PARCELA	10
3.9	RASANTE DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN	11
4	NORMAS DE URBANIZACIÓN	12
4.1	PAVIMENTACIÓN	12
4.2	ENERGÍA ELÉCTRICA	13
4.3	TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	13



4.4	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	14
4.5	RIEGO.	14
4.6	SANEAMIENTO.	14
4.7	ALUMBRADO.	15
4.8	GAS.	15
4.9	BASURAS.	16
4.10	ACOMETIDAS.	16
4.11	OTRAS DETERMINACIONES MUNICIPALES.	16
5	NORMAS DE PROTECCIÓN.	17
5.1	TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS.	17
5.2	CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.	17
5.3	CUBIERTAS.	17
5.4	CERRAMIENTO DE PARCELAS.	17
5.5	AJARDINAMIENTO DE PARCELAS.	18
5.6	CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.	18
5.7	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.	18
6	FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN.	19

Ordenanza y de la Cartografía, y para la identificación de errores por cuanto contiene los criterios que soportan el Plan.

Así mismo, tienen carácter vinculante los apartados de Memoria relativos a:

- Delimitación de la Unidad de Ejecución y Sistema de Actuación.
- Ponderación de los usos y aprovechamiento medio.
- Parcelación del sector

2 NORMAS DE USO

2.1 DENOMINACIONES

Son las correspondientes al Plan General.

2.2 USO PORMENORIZADO

El uso o usos Pormenorizados, característicos de cada Zona, se señalan en la ficha de ordenación correspondiente.

Toda modificación de usos Pormenorizados deberá tramitarse como modificación de Plan Parcial.

2.3 USOS DETALLADOS

Este Plan Parcial determina los usos Detallados autorizados en cada Zona; se señalan en la ficha de ordenación correspondiente todos los de cada zona. Los usos no considerados como Detallados en cada Zona tienen el carácter de usos prohibidos.

Toda modificación de usos Detallados deberá tramitarse como modificación de Plan Parcial.

2.4 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO ANEJO A USO PORMENORIZADO O DETALLADO

Mínimo, en el interior de la propiedad:

- Vivienda Colectiva (ord A): 1,5 plazas/vivienda.
- Vivienda Unifamiliar Agrupada (ord B, C, D): 2 plazas/vivienda.
- Vivienda Unifamiliar Mixta (ord E): 2 plazas/vivienda.
- Vivienda Unifamiliar Adosada/aislada (ord F,G,H): 2 plazas/vivienda.
- Terciario/Comercial (ord I): 1 plaza/100 m²c.
- Comercial en Ord. J: Garaje subterráneo coincidente con delimitación de solar.
- Se reservarán el 2% de las plazas para minusválidos.

2.5 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO ANEJO A USO DOTACIONAL PÚBLICO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

Se considera que los terrenos zonificados en el Plan Parcial con uso

dotacional público tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias resueltas en el viario público en particular en el estacionamiento de borde del Parque Dotacional, Viario V1.

Se reservarán el 2% de las plazas para minusválidos.

2.6 REGULACIÓN DEL USO DESPACHO PROFESIONAL ANEJO A VIVIENDA EN ZONAS DE ORDENACIÓN A, B, C, D, E, F, G, H.

Tiene la consideración de Despacho Profesional -o Taller- Anejo a Vivienda el espacio de ésta destinado a las actividades profesionales de sus moradores que cumple las siguientes condiciones:

- 1ª Su superficie útil es inferior al 20% de la superficie construida real, y siempre menor de 50m² útiles.
- 2ª No se realiza actividad de atención al público.
- 3ª No cuentan con personal empleado.

Los Despachos o Talleres u Oficinas para actividades profesionales artesanales o artísticas que no pudieran cumplir la totalidad de tales condiciones encuentran acogida en las ordenanzas I y J.

64.001.004/24

3.5 TIPOS EDIFICATORIOS

EDIFICACIÓN AISLADA:

La edificación se encuentra separada de todos sus linderos

EDIFICACIÓN ADOSADA:

La edificación se encuentra separada obligadamente de las alineaciones de parcela con espacios públicos y del lindero de fondo, pero se puede adosar a los linderos laterales.

En determinadas zonas, previo acuerdo con el/los colindantes la edificación puede adosarse a determinados linderos

EDIFICACIÓN AGRUPADA:

La edificación -correspondiente formalmente a varias viviendas unifamiliares- se desarrolla en una parcela indivisible con servicios comunes, con tenencia del suelo en proindiviso; parte del suelo libre de edificación tiene un objeto de uso y disfrute privativo y el resto tiene uso y disfrute colectivo.

3.6 ALINEACIONES

3.6.1 LINDERO DE FACHADA

Tiene la consideración de lindero de fachada el de separación de las parcelas edificables con los viarios y con los espacios libres públicos. Quedan señalados como alineaciones de parcela en el plano de Alineaciones.

No se permiten accesos rodados a las parcelas desde los espacios libres públicos.

No se permiten accesos rodados a las parcelas desde el viario de borde V1, excepto a los usos dotacionales incluidos entre éstos los usos de guardería que se autorizan con determinadas condiciones en la zona H.

No se permiten accesos rodados a las parcelas desde el viario bulevar V9.3.

No se permiten vuelos de ningún tipo fuera de la alineación oficial, excepto aleros.

3.6.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO.

Es el lindero entre dos parcelas edificables, sean públicas o privadas. Todos los linderos que tienen su origen en la alineación de fachada de parcela a vía o espacio público tendrán la consideración de lindero lateral o medianero.

3.6.3 ALINEACIÓN OBLIGADA

La posición de la fachada de la edificación al espacio público, puede quedar definida en algunas Zonas o Unidades Básicas mediante el establecimiento de una línea, retranqueada de la alineación de parcela, que señala la obligación de establecer en ella el paramento exterior de la fachada real o aparente en al menos el 50% de su longitud y el 50% de la altura permitida, incluso mediante falsa fachada.

Las alineaciones obligadas se señalan en el plano de Alineaciones y rasantes, y en la correspondiente ficha de Zona de Ordenación.

3.6.4 RETRANQUEO

El Fichero de Zonas de Ordenación determina los retranqueos de la edificación a los distintos linderos de la parcela; los espacios de retranqueo deben quedar libres de edificación sobre rasante, incluso cualquier tipo de vuelos, excepto aleros y las construcciones de elementos ligeros señaladas a continuación.

3.6.4.1 APARCAMIENTO AJUSTADO A ALINEACIÓN OFICIAL EN LAS ORDENANZAS E. F. G. H.

En las ordenanzas E, F, G, H, en la cartografía del Plan Parcial plano 11.1 "VIARIO: DENOMINACIÓN/ALINEACIONES Y RASANTES/ALTURAS/POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN", se señalan los espacios adyacentes al viario, en el interior de la propiedad, que deben ser destinados obligadamente a aparcamiento privado (sin perjuicio de otros en el interior de la propiedad).

Handwritten notes and a signature box at the bottom right of the page.

En ellos, el posible cerramiento en la alineación del viario estará constituido por cancelas o puertas, permeables o macizas, con una altura máxima de 2 m, manteniendo el paso de 5 m en la totalidad de su frente; el cerramiento de esta zona de aparcamiento privado con el resto de la parcela tendrá las características del cerramiento al viario público; la cubierta, si la hubiera, se resolverá de forma plana, horizontal, preferiblemente ligera, o mediante empogolados para soporte de vegetación.

3.6.4.2 ELEMENTOS LIGEROS

En los espacios de retranqueo podrán instalarse elementos ligeros, pérgolas, cenadores, barbacoas, juegos, deportes, etc. de construcción autónoma, no adosados a la edificación principal.

3.6.4.3 GARAJES SUBTERRÁNEOS

En los espacios de retranqueo podrán realizarse los accesos a garajes y cualquier edificación bajo rasante. Estas construcciones, en la zona de retranqueo obligado, no podrán tener -en cada punto de su cubierta- una cota superior a la de la rasante real del viario o espacio libre en el punto más cercano a él, independientemente de la rasante de referencia del resto de la edificación.

3.7 ESTUDIOS DE DETALLE

Será precisa la elaboración y tramitación de Estudios de Detalle que precisen la localización de los volúmenes que albergan las superficies edificables de los usos detallados de cada ordenanza cuando se pretenda agrupar parcelas de distinta unidad básica, sometidas por tanto a distinta regulación.

3.8 OCUPACIÓN DE PARCELA

El fichero de zonas de ordenación regula la máxima ocupación de la parcela,

por la edificación sobre rasante, mediante un porcentaje que establece la proporción entre la superficie ocupada y la totalidad del solar.

No se considera ocupación de la parcela la producida por los elementos autorizados en los espacios de retranqueo.

Sí se considera ocupación la proyección horizontal de los vuelos sobre rasante, excepto aleros de cubierta.

3.9 RASANTE DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN

La cota media del perímetro viario de cada parcela -o del espacio libre público cuando la edificación se deba ajustar a él obligadamente, o la combinación de ambos cuando proceda- constituye la rasante de referencia para establecer la cota del pavimento de planta baja.

El pavimento de la planta baja estará a una altura sobre la rasante de referencia ni superior a +1,5 m. ni inferior a - 1,0 m.



4 NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1 PAVIMENTACIÓN

El viario contará con bases y subbases, flexibles o rígidas, adecuadas al tipo e intensidad de tráfico que hayan de soportar.

El acabado superficial de las calzadas del viario de borde V1 y de la vía V2 se realizará en aglomerado asfáltico.

El acabado del resto de viario se resolverá preferentemente en hormigón, en masa, grabado o en piezas prefabricadas encajadas. Este acabado será preceptivo:

- a) en la totalidad de la longitud y sección (sin bordillos) de los viarios V4, V5, V6, V7 y V8 (incluso en su cruce con las calzadas y zonas terrazas de V9.3)
- b) en las aceras y en la franja central del andén del bulvar V9.1, V9.2, V9.3.
- c) en los itinerarios peatonales:
 - de acceso desde la Avenida de Numancia a la plaza V9.1
 - V10
- d) en los itinerarios ciclistas
- e) en las orejas que se forman para acceso a garajes, a aparcamiento y a calles peatonales en vía de borde
- f) en los cruces del bulvar V9.3
- g) en los cruces peatonales de las vías rodadas

Las franjas laterales del andén central de bulvar y las bandas adyacentes a la edificación en el viario V9.3 serán terrazas, para plantación.

Las dos plazas V.9.1 y V.9.2 compatibilizarán pavimentos pétreos; de hormigón, piedra artificial y suelos terrazos de forma adecuada a los usos y actividades previstos.

El plano 11.2 "VIARIO: CARACTERIZACIÓN/SENTIDO DE CIRCULACIÓN/SECCIONES TIPO", indica las secciones caracterizadoras del viario y las alturas relativas de las distintas calzadas, en su discurrir paralelo y en sus cruces: no existirá solución de continuidad en el cruce de los viario V4, V5 y V6 con las calzadas y el andén central del bulvar, manteniéndose la cota y material de aquéllos

Handwritten notes and a signature box at the bottom right of the page, including a date '1/30'.

sobre la de la calzada asfaltada, deprimida entre bordillos, que deberá ascender/descender con la transición adecuada hasta/desde la cota peatonal. La misma solución se utilizará en el dado su excepcionalidad y carácter invasor del resguardo peatonal.

Las barbacanas de ascensión a vías peatonales, garajes, a plaza comercial para servicio a comercios, etc. viario V2 cuando se establezca el enlace peatonal entre las plazas V9.1 y V9.2 se resolverán con pendientes, hasta del 50%, en la inmediatez de los bordillos, en la franja terriza y en el espacio entre alcorques, manteniendo la continuidad del plano de la acera sin alabeos innecesarios.

Los pasos de peatones resolverán adecuadamente el tránsito de personas con movilidad reducida e invidentes.

El enlace con la Avenida de Numancia deberá ser aprobado y autorizado por la Dirección General de Carreteras en su calidad de administradora de la Carretera de Arnedo (LR 134).

4.2 ENERGÍA ELÉCTRICA.

Los centros de transformación se instalarán en el interior de las edificaciones localizadas en los espacios determinados en la ordenación, ordenanza K, o en subterráneo bajo viario público en régimen de concesión de uso del suelo. El Proyecto de Urbanización redefinirá las redes de MT y BT necesarias siguiendo los convenios y normativa de la empresa suministradora. Siempre serán subterráneas en el interior del sector, permitiéndose los tendidos aéreos en MT solo desde la Subestación hasta el Parque Norte y desde el Parque Fluvial hacia otros núcleos exteriores al casco.

4.3 TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Toda la canalización se realizará subterránea, discurriendo bajo aceras o aparcamientos en zonas pavimentadas, o bajo caminos en espacios libres. Se autoriza una torre ligera, de la altura necesaria, para la instalación de antenas en la zona L2.

COPIA
L. 131

4.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Además de atender a las Normas Municipales sobre esta materia, el Proyecto de Urbanización atenderá:

Las tuberías irán enterradas preferentemente por las aceras y de fundición dúctil.

Las redes serán malladas, disponiendo de rótulas de corte, para sectorizar las calles, y válvulas de desagüe en los puntos bajos.

En el cálculo de los tubos se contemplará no solo las necesidades de las edificaciones futuras, sino los caudales de riego e hidrantes de incendio.

4.5 RIEGO.

La red será automatizada, con tuberías preferentemente de fundición para diámetros iguales o mayores de 80 mm y polietileno para diámetros inferiores.

Será objeto del Proyecto de Urbanización, el estudio y análisis minucioso del sistema de captación, depósito, decantación, regulación, distribución, bombeo, etc.

4.6 SANEAMIENTO.

Tanto la red de pluviales como la de fecales se realizará con conductos tubulares prefabricados, preferentemente de hormigón con junta elástica y diámetro mínimo 250 mm, instalados preferentemente en el eje de calzadas. Las pendientes mínimas serán del 0,50%.

Las aguas superficiales se encauzarán en calles y paseos pavimentados mediante el correcto estudio y ejecución de pendientes, penetrando a la red subterránea a través de imbornales con rejilla de fundición. En los parques y zonas terrazas se diseñará un sistema de cunetas en los bordes de caminos y sendas, con desagües en arquetones con arenero que permitan la decantación de sólidos pesados y su posterior limpieza.

El vertido de la red de pluviales se realizará al río Cidacos. El vertido de la red de fecales se realizará conforme a las prescripciones de Convenio y Plan General excepto si se ejecutara otra infraestructura de carácter comarcal que garantizara, en el tiempo, la prestación del servicio de saneamiento y

depuración, en cuyo caso ésta sustituirá en el P.Urbanización a la prevista inicialmente.

4.7 ALUMBRADO.

Los centros de protección y mando para alumbrado público se instalarán en el interior de las edificaciones localizadas en los espacios determinados en la ordenación (parcela K).

Los parámetros luminosos se establecen dentro del siguiente marco:

Tipo de vía	Luminancia	Uniformidad
Calzadas rodadas V1, V2		20/30 lux 0,30/0,40
Calzadas rodadas V3, V9.3		15/25 lux 0,30/0,40
Calzadas Peatonales: andén de bulevar V9.3 y vías residenciales V4, V5, V6, V7, V8, V10		5/15 lux 0,15/0,20
Calzadas Peatonales en Espacios libres		4/7 lux 0,10/0,15

Las conducciones se canalizarán bajo tubos y discurrirán bajo aceras o senderos peatonales.

Se instalarán redes equipotenciales que enlace las farolas, con una pica de toma de tierra instalada en arqueta señalizada, en cada farola.

Las luminarias se dispondrán con las interdistancias que exigen los niveles de iluminación y uniformidad establecidos en este Plan Parcial y, excepto en el viario de borde, con altura reducida.

Los circuitos contarán con célula fotoeléctrica para encendido y reductores temporizados de potencia.

Las luminarias evitarán la contaminación lumínica dirigiendo el flujo hacia el pavimento.

4.8 GAS

La red discurrirá bajo aceras pavimentadas o peatonales terrizos con protección mecánica suficiente.

133

4.9 BASURAS

Se concertarán con el Ayuntamiento las condiciones y construcciones necesarias para el servicio de recogida de basuras.

4.10 ACOMETIDAS

El Proyecto de Urbanización se encargará de situar en las parcelas las acometidas de todos los servicios de forma que se evite la rotura sistemática de aceras y calzadas para las conexiones futuras.

4.11 OTRAS DETERMINACIONES MUNICIPALES

El ayuntamiento podrá establecer otras determinaciones sobre criterios y materiales de urbanización con objeto de homogeneizar las infraestructuras y servicios urbanísticos del municipio.

5 NORMAS DE PROTECCIÓN

Se estará a lo dispuesto en el PGOU.

5.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS

Quedan prohibidos:

Los tendidos aéreos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación.

El paso de cables y conductos eléctricos, telefónicos y de antenas sobre las fachadas de la edificación en instalaciones interiores de parcela, debiendo ser su instalación enterrada o empotrada.

5.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

Todos los paramentos exteriores, incluso los medianeros laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

Las fachadas contarán con el aislamiento acústico necesario, según NBE-CA, en especial frente al ruido producido por la carretera N-232 y la autopista A-68.

5.3 CUBIERTAS

Se limita la pendiente de cubiertas al 50%.

5.4 CERRAMIENTO DE PARCELAS

En el cerramiento a linderos exteriores, cuando la edificación no se sitúa en la alineación, y entre parcelas, se recomienda la utilización de setos vegetales y trepadoras sobre enrejados, entramados, mallas, etc. hasta una altura máxima de 2m.

Se permite otro tipo de cerramiento, siempre que no supere los 2 m de altura total, con una base maciza de altura máxima de 1 m, siendo ejecutado el resto con las condiciones señaladas en el párrafo anterior: la base maciza se realizará, siempre, con bloque de mortero tipo split, de 20 x 40cm, color tostado, con la cara rugosa al exterior, vía pública o espacio libre.

5.5 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas de la edificación mediante especies vegetales autóctonas y el mantenimiento, en lo posible, de la actual vegetación del ámbito.

Será obligada la plantación y mantenimiento de, al menos, 1,5 árboles por cada 100 m² de superficie de parcela.

5.6 CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas defectuosas así como, cada cuatro años, renovar la pintura de aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

5.7 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Se limita la emisión acústica al exterior de los locales y parcelas a 50dB(A) en periodo diurno -desde las 08h a las 22h- y a 40dB(A) en periodo nocturno -desde las 22h a las 08h-.

La medición se realizará, durante un periodo de 60 segundos, mediante sonómetro integrador situado en el exterior de la propiedad, a 1,50m del límite de la propiedad y a 1,20m de altura sobre el suelo

6 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN



ZONA DE ORDENACIÓN

A

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL COLECTIVA
	DETALLADO		VIVIENDA COLECTIVA (*) GARAJE VINCULADO EN BAJOS Y SÓTANO
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	2.500
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	1,08
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	16
	PLANTAS	Nº	B+4
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario V2	m	25
	otros viarios	m	0 (la altura máxima edificable será de 3 plantas en una profundidad de 12m)
	lateral	m	0 (ajuste obligado a lindero)
	fondo	m	
	otros	m	3 (ajuste obligado a una línea situada a 3m de la alineación a espacios libres L1)

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(*) El número de "viviendas tipo" por parcela mínima de 2.500 m² es de 20 viviendas, a razón de 1 viv/125 m² solar.

El máximo número de viviendas admisible por aplicación de la mecánica del art. 36 del PGOU será de 24 viviendas por parcela mínima de 2.500 m², a razón de 1 viv/104 m² de solar, manteniéndose en todo caso la edificabilidad de 1,08 m²/m², ya fueren transformaciones de la dimensión de vivienda en una parcela mínima o en agrupaciones parcelarias.

Cada vivienda contará con un trastero de superficie útil inferior a 6m² y un tendedero que deberá tener resuelta la obstrucción de vistas desde el exterior, calle o espacios libres.

ZONA DE ORDENACIÓN

B

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA > 300 m ²
	DETALLADO		VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN (TIPOLOGÍA AGRUPADA, SITUACIÓN BULEVAR) GARAJE EN SÓTANO
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	5.200 CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	7
	PLANTAS	Nº	B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETANQUEO		
	viario	m	5
	lateral	m	5
	fondo	m	5
	otros	m	25(*) (a alineaciones interiores desde alineaciones públicas y linderos medianeros)

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

El número máximo de viviendas es de 34 viviendas por parcela no pudiéndose superar esta cifra por ningún motivo.

Podrá quedar vinculado a uso privativo de las viviendas (edificación más jardín privativo) hasta el 50% del suelo, siendo el resto del solar para uso y disfrute colectivo, independientemente del estatuto de propiedad, mancomunada, de la totalidad del solar.

(*) Se determinan cuatro alineaciones interiores, a 25 m del perímetro de la parcela, que definen un espacio interior de 50 x 46m, con carácter de retranqueo libre de edificación para uso colectivo (deportes, juegos, piscinas, jardines), no privatizable, sin perjuicio del resto de espacios que resultasen de uso colectivo.

El garaje será colectivo con 1 ó 2 accesos para cada solar.

ZONA DE ORDENACIÓN

C

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA > 300 m ²
	DETALLADO		VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN (TIPOLOGÍA AGRUPADA, SITUACIÓN ESTÁNDAR) GARAJE EN SÓTANO
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	2.500
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0,50
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	1250
			CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	7
	PLANTAS	Nº	B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
		viario	m 5
		lateral	m 5
		fondo	m 5 (0m por acuerdo de colindantes)
		otros	m

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

El número máximo de viviendas por parcela mínima de 2500 m² es de 8 viviendas a razón de 1 viv/312,5 m² solar, no pudiéndose aumentar esta proporción por ningún concepto.

Podrá quedar vinculado a uso privativo de las viviendas (edificación más jardín privativo) hasta el 50% del suelo, siendo el resto del solar para uso y disfrute colectivo, independientemente del estatuto de propiedad, mancomunada, de la totalidad del solar.

El garaje será colectivo con 1 ó 2 accesos para cada solar. (Por ud. de 2500m²)

ZONA DE ORDENACIÓN

D

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA > 300 m ²
	DETALLADO		VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN (TIPOLOGÍA AGRUPADA, SITUACIÓN DE BORDE) GARAJE EN SÓTANO
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	indivisible
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0,41
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	7
	PLANTAS	Nº	B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	5
	lateral	m	5 (*)
	fondo	m	5 (*)
	otros	m	7,5 a V1

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

La zona ordena tres unidades básicas D1, D2 y D3 de diferente dimensión que se constituyen como parcelas indivisibles con capacidad para 20, 13 y 13 viviendas respectivamente.

Podrá quedar vinculado a uso privativo de las viviendas (edificación más jardín privativo) hasta el 60% del solar, siendo el resto del solar para uso y disfrute colectivo, independientemente del estatuto de propiedad, mancomunada, de la totalidad del solar.

El garaje será colectivo con 1 ó 2 accesos para cada solar.

(*) 0m, por acuerdo con colindantes.

ZONA DE ORDENACIÓN

E

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	DETALLADO		VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN (TIPOLOGÍA MIXTA: AISLADA/ADOSADA Ó AGRUPADA) GARAJE VINCULADO AL USO.
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	429,25
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	7
	PLANTAS	Nº	B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	5
	lateral	m	
	fondo	m	5 (*)
	otros	m	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

La zona ordena 4 unidades básicas de dos tamaños diferentes (debido a chaflanes en dos de ellas) todas con capacidad para 8 parcelas de tipología Viviendas Aislada o Adosada, a razón de 1 viv/441,75 m² de solar, no pudiéndose aumentar esta proporción más que en las siguientes circunstancias: Sólo en caso de agrupación en una única parcela de todos los terrenos integrados en cada unidad básica para su desarrollo unitario, éste podrá ser realizado en tipología Agrupada en régimen de tenencia mancomunada, para cuyo caso - en relación con la transformación del número de viviendas contemplado en el PGOU- se establece el límite de 12 viviendas por unidad básica, no pudiéndose aumentar este número por ningún concepto.

En el caso de desarrollo en tipología Agrupada, el aparcamiento se resolverá en subterráneo, colectivo, en el interior de la propiedad, prescindiéndose de los espacios señalados como aparcamientos adyacentes a viario; podrá quedar vinculado a uso privativo de la vivienda (edificación más jardín privativo) hasta 150 m² de suelo, siendo el resto del solar de uso y disfrute colectivo, independientemente del estatuto de propiedad, mancomunada, de la totalidad del solar.

(*) En caso de desarrollo en tipología Aislada/Adosada, el retranqueo de fondo podrá ser nulo y la edificación adosarse a él mediante acuerdo con el propietario colindante.

SECTOR CIDACOS

ZONA DE ORDENACIÓN

F

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA > 300 m ²
	DETALLADO		VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN (TIPOLOGÍA AISLADA O ADOSADA) POSICIÓN BULEVAR) GARAJE VINCULADO AL USO
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	441,75
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	233,74 CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	7
	PLANTAS	Nº	B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	5
	lateral	m	
	fondo	m	5 (*)
	otros	m	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(*) El retranqueo de fondo podrá ser nulo y la edificación adosarse a él mediante acuerdo con el propietario colindante.

143

ZONA DE ORDENACIÓN

G

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA > 300 m ²	
	DETALLADO		VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN (TIPOLOGÍA AISLADA O ADOSADA POSICIÓN ESTÁNDAR) GARAJE VINCULADO AL USO	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	475	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²		
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	241,67	
			CUADRO PARCELACIÓN	
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	7	
	PLANTAS	Nº	B+1	
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO			
		viario	m	5
		lateral	m	
		fondo	m	5 (*)
		otros	m	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(*) El retranqueo de fondo podrá ser nulo y la edificación adosarse a él mediante acuerdo con el propietario colindante.

ZONA DE ORDENACIÓN

H

USO	PORMENORIZADO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA > 300 m ²
	DETALLADO		VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN (TIPOLOGÍA AISLADA O ADOSADA POSICIÓN BORDE) GARAJE VINCULADO AL USO DOTACIONAL GUARDERÍA (USO CONDICIONADO)
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	indivisible
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	7
	PLANTAS	Nº	B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	35
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	5
	lateral	m	
	fondo	m	
	otros	m	7.5 (a V1)

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

La ordenanza abarca 9 unidades básicas con un total de 21 parcelas determinadas por el Plan Parcial que tienen, cada una, el carácter de parcelas indivisibles; pueden agruparse dos o más parcelas (con una sola vivienda en la parcela resultante).

Si se pretendiera posteriormente una segregación, ésta sólo podrá realizarse por los límites parcelarios señalados por el Plan Parcial, correspondiendo siempre una única vivienda por parcela.

USO DOTACIONAL GUARDERÍA O ESCUELA INFANTIL. La implantación del uso queda condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1ª Solo se podrán destinar a este uso las parcelas de superficie inferior a 939m².

2ª Solo se podrán destinar a este uso las parcelas que tengan, como máximo, un lindero de colindancia con otras parcelas.

3ª Solo contarán con acceso desde la vía borde V1 quedando prohibido todo tipo de acceso desde las vías residenciales interiores V3, V4, V5, V6, V7, V9.

195

ZONA DE ORDENACIÓN

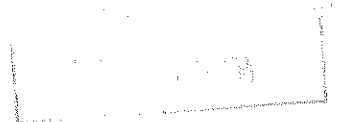
11

USO	PORMENORIZADO	ECONÓMICO TERCIARIO, DOTACIONAL		
	DETALLADO	OFICINA (TC) ESPECTÁCULOS Y CENTROS DE REUNIÓN (TC)(*) RESIDENCIA ASISTIDA COMERCIO (TC) CENTROS CULTURALES DOCENTES/ SANITARIOS/DEPORTIVOS (TC) RESIDENCIA EVENTUAL (TC) BAR/RESTAURANTE (TC) RESIDENCIA COMUNITARIA (TC) VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (2 VIV.) GARAJE VINCULADO		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	500	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0,84	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO PARCELACIÓN	
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	16	
	PLANTAS	Nº	B+3	
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	50	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO			
		viario	m	0 (ajuste obligado a alineación de V2 y V9.1)
		lateral	m	
		fondo	m	
		otros	m	3 (ajuste obligado a una línea situada a 3m de la alineación a espacios libres L1)

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(TC)= Todas las categorías del grupo según cuadro art. 28 PGOU.

(*)= Se limita el aforo de la instalación a 300 espectadores.



146

ZONA DE ORDENACIÓN

12

USO	PORMENORIZADO	ECONÓMICO TERCIARIO, DOTACIONAL		
	DETALLADO	OFICINA (TC) ESPECTÁCULOS Y CENTROS DE REUNIÓN (TC)(*) RESIDENCIA ASISTIDA COMERCIO (TC) CENTROS CULTURALES DOCENTES/ SANITARIOS/DEPORTIVOS (TC) RESIDENCIA EVENTUAL (TC) BAR/RESTAURANTE (TC) RESIDENCIA COMUNITARIA (TC) GARAJE VINCULADO		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	3.100 indivisible	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	VER CUADRO PARCELACIÓN	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO PARCELACIÓN	
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	16	
	PLANTAS	Nº	B+3	
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	75	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO			
		viario	m	0 (ajuste obligado a alineación V2 y V9.1)
		lateral	m	
		fondo	m	
		otros	m	3 (ajuste obligado a una línea situada a 3m de la alineación a espacios libres 01)

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(TC)= Todas las categorías del grupo según cuadro art. 28 PGOU.

(*)= Se limita el aforo de la instalación a 300 espectadores.

147

ZONA DE ORDENACIÓN

J

USO	PORMENORIZADO DETALLADO	ECONÓMICO: COMERCIAL COMERCIO (TC) BAR/CAFETERÍA/RESTAURANTE OFICINA EN BAJOS CENTROS DE REUNIÓN RECREATIVOS <200 m² CENTROS CULTURALES EN BAJOS CENTROS SANITARIOS EN BAJOS DEPORTIVO PRIVADO TALLERES ARTESANALES GARAJE VINCULADO	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m²/m²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m²	900 CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	4
	PLANTAS	Nº	B
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	3 (ajuste obligado de edificación s/rasante a retranqueo V.9.2. interior)
	lateral	m	0 (ajuste obligado de edificación a alineación V2 y V3)
	fondo	m	4 (ajuste obligado de edificación s/rasante al retranqueo a lindero con Ordenanza B)
	otros	m	3 (ajuste obligado del retranqueo de cerramiento de locales (soportales) respecto del retranqueo a viario V9.2)

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

El acceso de vehículos a garajes se realizará por rampas de dominio privado desde los viarios V2 y V3; se autoriza la doble conexión de los garajes J1 y J2 bajo la plaza, en régimen de concesión administrativa, para funcionamiento unitario con anillo interior horario.

El espacio de 4 m adosado a la parcela Ordenanza B (franjas de 4x100 m desde V2 a V3) sólo puede destinarse a rampas descubiertas de acceso a garaje subterráneo (ver en plano 11.2 sección vía V9.2).

Sólo el garaje/rampas puede ocupar la profundidad total de 15 m desde V9.2.

El soportal, de 3m, quedará retranqueado 3 m de la alineación al viario V9.2. En este retranqueo sólo se podrán instalar elementos ligeros, pérgolas, sombrillas, mesitas de bar, etc. y accesos peatonales a garaje.

La línea de cornisa del forjado de cubierta de cada solar J será continua, sin escalones de ningún tipo, paralela a la rasante viaria V9.2 con pendiente longitudinal del 1%. Será unitario el tratamiento de la cubierta, de los pilares de formación del soportal.

El retranqueo y el soportal serán de libre acceso y uso público permanente.

148

ZONA DE ORDENACIÓN

K

USO	PORMENORIZADO	ECONÓMICO: SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	
	DETALLADO	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS KIOSCOS	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	Indivisible
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	1,00
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	4
	PLANTAS	Nº	B
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	100 (obligada)
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
		viario	m
		lateral	m
		fondo	m
		otros	m
			0 (ajuste obligado a alineaciones)

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

La zona contiene 7 minúsculas unidades básicas de 9 m² y 15 m² que deben alojar los centros de transformación, de alumbrado o de otros servicios (que, caso de ser públicos, serán cedidos a los correspondientes dominios públicos) o para albergar los usos.

De forma cúbica, de hormigón y acero oxidado, su definición constructiva se realizará en el Proyecto de Urbanización.

ZONA DE ORDENACIÓN

L

USO	PORMENORIZADO		DOTACIONAL PÚBLICO	
	DETALLADO		ESPACIO LIBRE JARDINES ÁREAS DE JUEGO ÁREAS PEATONALES EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	indivisible	
EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COM.		m ² /m ²	0,04	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	2.413,17 CUADRO PARCELACIÓN	
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	8	
	PLANTAS	Nº	B+1	
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	4	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO			
		viario	m	7.5 a V1
		lateral	m	
		fondo	m	
		otros	m	LC

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Las construcciones auxiliares del uso estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras en relación con la carretera N-232.

La edificabilidad establecida sobre la zona y está destinada a equipamientos Social y Comercial del Sector (Reglamento de Planeamiento) y a los asociados a la utilización de los espacios libres, templetos, kioscos, aviarios, invernaderos, casetas de jardinería, cocinas asadores, aseos etc., si bien, dadas las características físicas y dimensionales de las distintas delimitaciones, sólo serán ejecutables, en los lugares que fueren oportunos procurando las menores afecciones sobre la vegetación existente, y en todo caso fuera de los espacios cuya ocupación se prohíbe en cartografía.

En el ámbito L2 de la cornisa, se autoriza la instalación de una estructura de soporte y tratamiento de señal de antenas de telecomunicación para servicio de sector.

No se autoriza los usos de bares ni ningún otro uso que pudiera desvirtuar el de espacio libre público del área.

El Proyecto de Urbanización procurará el mantenimiento e integración de la vegetación existente en la zona, en particular del arbolado de ribera del río Cidacos.

Conforme al criterio de la DG de Medio Natural, el tratamiento a realizar en esta zona de vegetación ribereña deberá consistir en una mejora de la actual arbolada, con limpieza de basuras y vertederos, acompañado de un incremento de la masa arbórea, compatible en todo momento con su uso recreativo como zona verde, por lo que se considera necesario que el Proyecto de Urbanización contemple la conservación de la vegetación arbolada existente.

ZONA DE ORDENACIÓN

M

USO	PORMENORIZADO		DOTACIONAL PÚBLICO
	DETALLADO		CENTROS DOCENTES
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	5.484 INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0,55
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	
ALTURA	EDIFICACIÓN	m	8
	PLANTAS	Nº	B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	40
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	7.5 (a viario V1)
	lateral	m	5
	fondo	m	5
	otros	m	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

150
 150

ZONA DE ORDENACIÓN

N

USO	PORMENORIZADO DETALLADO		DOTACIONAL PÚBLICO PARQUE DEPORTIVO JARDINES ÁREAS DE JUEGO ÁREAS PEATONALES POLIDEPORTIVO OTROS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	16.174 INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0,00 sobre N1 0,30 sobre N2
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO PARCELACIÓN
ALTURA	EDIFICACIÓN PLANTAS	m Nº	12 B+1
OCUPACIÓN	SUPERFICIE MAX	%	30 sobre N2
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	7.5 (a V1)
	lateral	m	
	fondo	m	
	otros	m	LC

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Las construcciones del uso estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras en relación con la carretera N-232.

DOCUMENTO 5

P L A N O S

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de ... hojas numeradas de la n.º ... a la n.º ... fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en su reunión de fecha

04 JUN. 2004

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

... Pérez-Aradros.



I N D I C E P L A N O S

INFORMACIÓN:

- 1 SITUACIÓN
- 2 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CALAHORRA EN EL ÁMBITO AR-9, Nº 1; PLANO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA, PLANO O.3.3.
- 3 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN PGOU.
- 4.1 HIPSOMÉTRICO.
- 4.2 CLINOMÉTRICO.
- 5.1 ESTADO ACTUAL (FOTOGRAFÍA).
- 5.2 USOS/EDIFICACIONES/VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.
- 6 CATASTRAL.

ORDENACIÓN:

7. DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN/SISTEMA/ETAPAS.
8. PLANTA ACOTADA.
9. ZONIFICACIÓN/USOS PORMENORIZADOS.
10. ORDENACIÓN/UNIDADES BÁSICAS.
- 11.1 VIARIO: DENOMINACIÓN/ALINEACIONES Y RASANTES/ALTURAS/ POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
- 11.2 VIARIO: CARACTERIZACIÓN/SENTIDO DE CIRCULACIÓN/SECCIONES TIPO.
- 11.3 VIARIO: PERFIL LONGITUDINAL VIA1
12. CESIONES.
13. PARCELACIÓN.
- 14.1 RED DE ABASTECIMIENTO/HIDRANTES
- 14.2 RED DE RIEGO/ACEQUIA.
15. RED DE SANEAMIENTO.
16. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
17. RED DE GAS.
18. RED DE TELECOMUNICACIONES.
19. RED DE ALUMBRADO.
20. VEGETACIÓN.