

urbanismo
Ayuntamiento de
CALAHORRA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 DEL ÁREA DE REPARTO 8 "LA PLANILLA" CALAHORRA

FASE:

TEXTO REFUNDIDO

Vº Bº POR EL EQUIPO REDACTOR:

PLANO DE:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Vº Bº POR EL AYUNTAMIENTO:

EQUIPO REDACTOR:

J. IGNACIO DE CABO PASCUAL - ARQUITECTO
Mª. ESPERANZA RABANAQUE MALLÉN - ARQUITECTA
PEDRO J. ZORZANO SANTAMARÍA - INGENIERO INDUSTRIAL
NURIA HERRANZ PASCUAL - ABOGADO
Mª. JOSÉ NESTARES EGUIZÁBAL - ABOGADO

COLABORADORES:

IGNACIO AZCÁRATE SEMINARIO - ESTUDIANTE DE ARQUITECTURA
ISABEL ALTUBE LOSÚA - DELINEANTE
SONIA YANGÜELA GARCÍA - DELINEANTE

APROBACIÓN INICIAL

27 - 03 - 2001

B.O.R. 41 de 05 - 04 - 01

APROBACIÓN PROVISIONAL

26 - 09 - 2001

APROBACIÓN DEFINITIVA

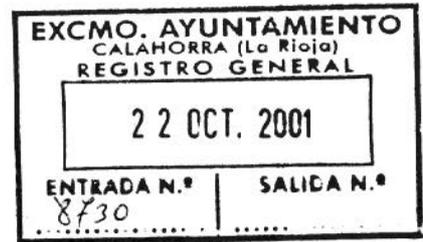
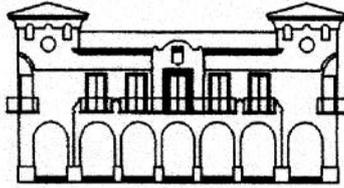
MODIFICADO

ESCALA:

NO EXISTE

PLANOS:

NO HAY



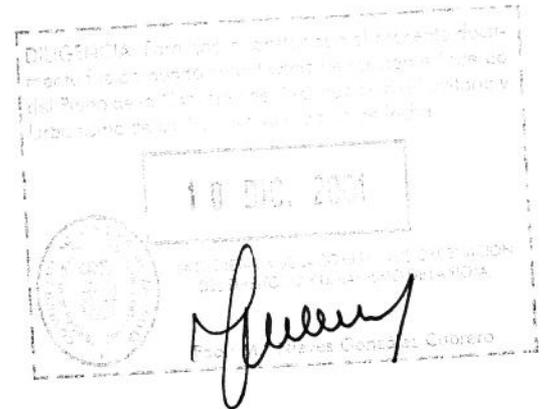
Plan Parcial del Sector S-1

Área de Reparto 8

“La Planilla”

P.G.O.U. de CALAHORRA

Octubre de 2001



Equipo Redactor:

J. Ignacio DE CABO PASCUAL
Esperanza RABANAQUE MALLÉN
Pedro J. ZORZANO SANTAMARÍA
Nuria HERRANZ PASCUAL
M^a Jose NESTARES EGUIZÁBAL

Arquitecto
Arquitecta
Ingeniero Industrial
Abogado
Abogado

Colaboradores:

Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO
Isabel ALTUBE LOSÚA
Sonia YANGÜELA GARCÍA

Estudiante de Arquitectura
Delineante
Delineante

DILIGENCIA.- Se hace constar que los presentes documentos y planos corresponden al Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S-1 del AR-8 "La Planilla", Plan que fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de septiembre de 2.001, recogiendo las modificaciones al documento inicialmente aprobado, acordadas en dicha sesión plenaria.

Calahorra, 22 de octubre de 2.001



PREÁMBULO

El presente documento, denominado Texto Refundido, recoge las modificaciones que se han introducido en la Aprobación Provisional con motivo de las alegaciones presentadas, así como las recomendaciones que desde los Servicios Técnicos Municipales se plantearon. No obstante, conviene señalar que las modificaciones propuestas para el Art. 3.2.a) y 3.2.c) no se han recogido en la documentación escrita por cuanto en los planos, al fijarse un área de movimiento, así como un retranqueo de la misma con respecto a la alineación, no es preciso puntualizar cuándo nos encontramos en uso unifamiliar o en uso colectivo.

Así pues, este documento recoge plenamente el acuerdo de Aprobación Provisional, para que se proceda a la tramitación y Aprobación Definitiva por el Pleno de la C.O.T.U.R.

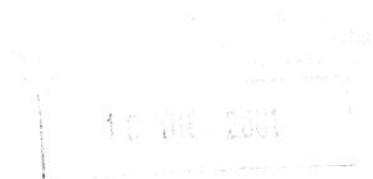


En la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra, se clasificó como Suelo Urbanizable Programado, en el Primer Cuatrienio, el Sector S-1, "La Planilla", dentro del Área de Reparto 8. Para desarrollo del mismo, se redacta el presente Plan Parcial, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra.

Contiene los siguientes documentos:

- I. - Memoria;
- II. - Normas Urbanísticas;
- III. - División en Unidades de Ejecución;
- IV. - Plan de Etapas;
- V. - Evaluación Económica Estimativa;
- VI. - Fichas de Ordenación;
- VII. - Planos.

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

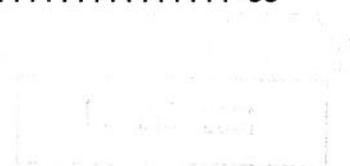


ÍNDICE

	<u>Págs.</u>
I. MEMORIA	7
I.01. Información Urbanística	7
I.01.01. Situación	8
I.01.02. Características naturales de los terrenos	9
I.01.02.01. Descripción	9
I.01.02.02. Características físicas	10
I.01.03. Edificaciones existentes.	11
I.01.04. Estructura de la propiedad del suelo.	12
I.01.05. Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación.	13
I.01.06. Condiciones urbanísticas.	14
I.02. Memoria justificativa de la ordenación.	16
I.02.01. Adecuación de la ordenación al P.G.O.U. de Calahorra y L.O.T.U.R.. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales	16
I.02.01.01. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.	16
I.02.01.02. Aprovechamiento medio y densidad.	17
I.02.01.03. Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas.	18
I.02.01.04. Edificabilidad.	18
I.02.01.05. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior.	19



	<u>Págs.</u>
I.02.01.06.	Red de comunicaciones viaria y peatonal. 23
I.02.01.07.	Servicios urbanos. 24
I.02.01.07.01.	Red de abastecimiento de agua 24
I.02.01.07.02.	Red de riego 24
I.02.01.07.03.	Red de protección contra incendios 25
I.02.01.07.04.	Red de saneamiento 25
I.02.01.07.05.	Red eléctrica 26
I.02.01.07.06.	Red de gas 27
I.02.02.	Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento.
	Justificación de la solución adoptada. 27
I.02.03	Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 31
I.02.03.01.	Situación de los Equipamientos. 31
I.02.03.02.	Coherencia del sistema de espacios libres. 31
I.02.03.03.	Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del P.P. introducirá en el territorio en que se sitúa. 31
I.02.04.	Cuadros 32
I.02.04.01.	Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres. 32
I.02.04.02.	Aprovechamiento medio y niveles de intensidad de los diferentes usos. .. 33
I.02.04.03.	Edificabilidad. 33
II.	NORMAS URBANÍSTICAS 35
Artº 1	Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa complementaria 35
Artº 2	Usos. Disposiciones Especiales 35
Artº 3	Condiciones de Volumen 38



		<u>Págs.</u>
Artº 4	Parcelación	39
Artº 5	Reordenación de volumen. Estudios de Detalle	39
Artº 6	Condiciones estéticas	40
III.	DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN	42
III.01.	División Propuesta	42
III.02.	Elección del Sistema de Actuación	45
IV.	PLAN DE ETAPAS	46
V.	EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA	47
V.01.	Capítulos de la Evaluación Económica Estimativa.	48
V.01.01.	Excavaciones y viales.	48
V.01.02.	Saneamiento.	49
V.01.03.	Abastecimiento y riego.	50
V.01.04.	Alumbrado / Electricidad.	51
V.01.05.	Varios	52
V.01.06.	Cuadro Resumen	53
V.01.07.	Proyectos y direcciones de obra.	54
V.01.08.	Indemnizaciones.	54
V.01.09.	Total Costes de Urbanización estimados	54
V.02.	Repercusión de Gastos de Urbanización por m ² t.	55
VI.	FICHAS DE ORDENACIÓN	



Plano nº

VII. PLANOS

• Planos de **INFORMACIÓN.**

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

• Planos de **ORDENACIÓN.**

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

I. MEMORIA.

I.01. Información Urbanística.

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

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 73.3¹ de la Ley 10/1.998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, L.O.T.U.R.), así como el Art. 58.2.b² del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, R.P.U.), por cuanto es de aplicación hasta la redacción de las disposiciones reglamentarias que desarrollen la L.O.T.U.R., según expresa indicación de la D.F. Primera del citado texto legal. La necesidad de efectuar esta descripción viene determinada, igualmente, por el Art. 4.4.1 del P.G.O.U. de Calahorra, modificado en 1998.

1

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

2

Art. 58.2: *"La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:*

(...) b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

1º. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

2º. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

3º. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. (...)".

I.01.01. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector "La Planilla", para los que se redacta este Plan Parcial, están localizados al Oeste del núcleo urbano, según consta en los planos de



Información. De forma irregular, linda: al Norte con carretera de acceso a Calahorra por la calle Berbricio; al sur con la carretera de Arnedo en su enlace con la Avda. Numancia; al Este con las instalaciones deportivas de "La Planilla" y la calle Pedro Saralegui; y al Oeste con la carretera N-232 de Logroño a Zaragoza y, en gran parte, con la acequia que delimita el Sector en estudio con el Suelo Urbanizable No Programado.

SECRETARÍA DE OBRAS,
TRANSPORTES, URBANISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente en fecha:

10 DIC. 2001



Tiene una superficie total³ de 197.388,44 m²
Está cruzado de Este a Oeste y de Norte a Sur por diversas sendas

que permiten el acceso a las fincas que constituyen el Sector, si bien el acceso circulatorio sólo

3

Aunque en el P.G.O.U. de Calahorra se señala una superficie de 199.253 m², el levantamiento topográfico realizado arroja una superficie total de 197.388,44 m²; ha sido supervisado por los Servicios Técnicos Municipales, habiéndolo considerado conforme, por lo que, para la redacción del Plan Parcial se ha considerado esta última medición.

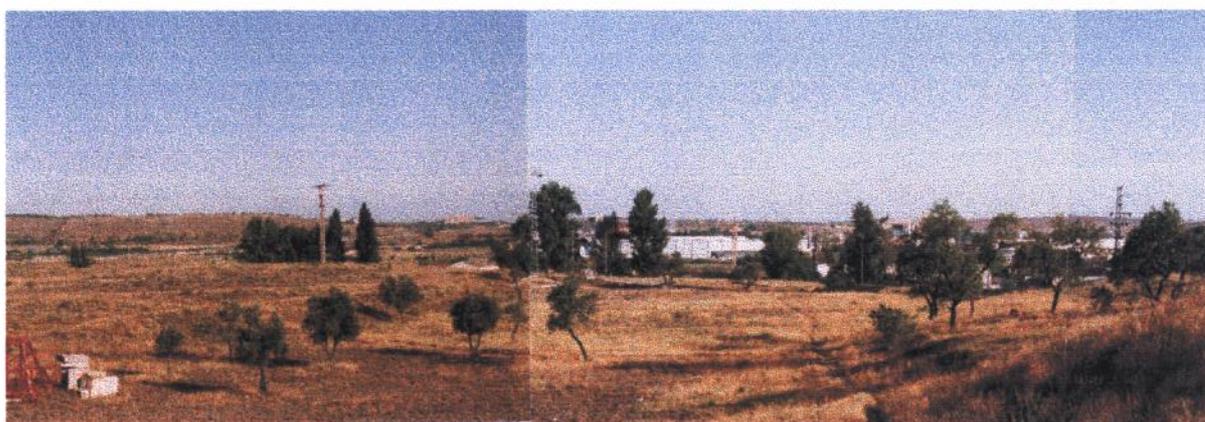
se establece a través de la carretera de Arnedo, rodeando el centro de transformación existente hasta llegar a la calle de acceso a las Instalaciones Deportivas de "La Planilla", para continuar hasta el cementerio y, de ahí, empalmar con la calle Román Subirán y llegar a la calle Pedro Saralegui, a través de la calle Aurelio Redal, bordeando el Centro de Formación.



1.01.02. Características naturales de los terrenos.

1.01.02.01. Descripción.

Se trata de un Sector irregular, en el que no existen plantaciones ni arbolado en gran parte de su superficie.



Existen algunas fincas con almendros y, aisladamente, otros árboles.

COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES, URBANISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente en fecha:

10 DIC. 2001

Se trata de una zona periurbana abandonada, pero no degradada, pese a su carácter residual, debido, seguramente, a su proximidad con el cementerio, aunque se ha pretendido potenciar, ubicando la dotación deportiva de La Planilla.

Como se ha indicado anteriormente, en su zona Noroeste existe una acequia encauzada que sirve de límite del Sector.

1.01.02.02. Características físicas

Las características más importantes del terreno son sus dos desniveles, pronunciados en las zonas Este y zona



Oeste y, curiosamente, situadas al Norte (próximo a la c/ Pedro Saralegui) y, al Sur (en la zona lindante con la carretera N-232), constituyendo el



espacio entre dichos desniveles una meseta con sentido descendente de Sur a Norte; es decir, de la carretera de Arnedo a la c/ Berbricio.



CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE, URBANISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente en fecha:

10 DIC. 2001

I.01.03. Edificaciones existentes.

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

• *Parcela 01* •

Con referencia catastral 4642042, existen construcciones de fábrica de ladrillo sin enfoscar, con alturas de planta baja o planta baja más piso. Gran parte del terreno se destina a aparcamientos de camiones.

• *Parcela 02* •

Con referencia catastral 4642043, son naves de planta baja destinadas a exposición y venta de productos agrícolas manipulados (Conservas "El Gamo"). Son de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado.

• *Parcela 12* •

Con referencia catastral 4642051, tenía una construcción que, en la actualidad, se encuentra derruida.

• *Parcela 19* •

Con referencia catastral 4642019, tiene pista de hormigón y depósitos o piscinas.

• *Parcela 20* •

Con referencia catastral 4642011, construcción de fábrica de ladrillo sin enfoscar a un agua, con cubierta de uralita.

• *Parcela 25* •

Con referencia catastral 4642001, con diversas edificaciones, algunas destinadas a oficinas y otras a almacén de material eléctrico o antiguos centros de transformación. La altura es de una sola planta o planta baja más piso. Existen construcciones (cubierto) para guardar

o proteger vehículos rodados, formados por perfilería metálica o bien paredes de ladrillo sin enfoscar y cubierta de uralita.

• *Parcela 33* •

Con referencia catastral 4642040. Nave de ladrillo enfoscado y pintado, dedicada a exposición y venta de coches de la marca Rover. Es de una sola planta.

• *Parcela 35* •

Con referencia catastral 4642041, con edificación en ladrillo cara vista, con aplacado de planta baja (antiguo uso residencial), con anexo posterior de planta baja más piso en fábrica de ladrillo sin enfoscar.

• *Parcela 36* •

Con referencia catastral 03199541. Edificio de cuatro alturas destinado a uso residencial.



• *Parcela 43* •

Edificios de planta baja y semisótano, en fábrica de ladrillo visto o enfoscado y pintado. Con usos de almacén, residencial o industrial, al existir una panificadora con punto de venta.

I.01.04. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica consta el plano catastral de la zona, según prescribe el Art. 73.3 de la L.O.T.U.R., en el que puede observarse la división parcelaria. Se trata de fincas irregulares, no cultivadas en su mayoría, que miden entre los 214'73 m² la menor, hasta los 15.605'02 m² la mayor.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
TRANSPORTES, URBANISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente en fecha:
10 DIC. 2001

Las sendas o caminos existentes no se encuentran catastradas de una manera individual, sino incluidas en su parte correspondiente en las fincas catastradas.

Consta igualmente incluida parte de las instalaciones deportivas de "La Planilla" y acceso al cementerio (prolongación de Avda. de Los Ángeles). Asimismo, se ha incluido la acequia que constituye en su mayoría el lindero Oeste.

1.01.05. Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación.



Dado que en el Sector existen propiedades pertenecientes a IBERDROLA que albergan centros de transformación,

éste se ve atravesado por seis líneas, la mayor parte de media tensión, salvo una de alta tensión.

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES, URBANISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente en fecha:

10 DIC. 2001



Respecto a las redes de saneamiento, de conformidad con la información facilitada por el Excmo. Ayuntamiento, hay que señalar que, a pie de Sector, no existen, por lo que será necesario ir a buscar la que se encuentra en la Avda. de Numancia; si bien, dada la orografía, deberán crearse dos redes que vayan hacia el Sector que se ubica al Sur de la carretera de Arnedo, y otra red que irá por la carretera de acceso a Calahorra por el límite Norte.

En cuanto a la red de abastecimiento, dado que tanto por el Norte como por el Sur hay posibilidad de empalmar con las redes existentes, así como por su límite Este, no representa problema alguno la creación de los correspondientes anillos, si bien se debe ser consciente de que los diámetros que tienen las redes existentes no son los más adecuados.

I.01.06. Condiciones urbanísticas.

En la Revisión del P.G.O.U. de Calahorra, fue clasificado este Sector como Suelo Urbanizable incluido en el Área de Reparto 8.

Tiene las siguientes características:

- Superficie⁴ total 199.283 m²
- Área de reparto 8
- Uso característico Residencial V.P.O.
- Aprovechamiento Tipo 0'75 U.A./m²
- Aprovechamiento lucrativo 182.795 U.A.
- Aprovechamiento apropiable 133.237 U.A.

El levantamiento topográfico realizado por ITC Vértice y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía en el mes de diciembre de 1999, arrojó una superficie global del Sector de 197.388'44 m². Efectuada consulta a los Servicios Técnicos Municipales, fue aceptada la medición y delimitación del levantamiento topográfico, plasmada a escala mayor y, por tanto, más precisa que la planimetría del P.G.O.U. que, por el ámbito que constituye su objeto, ha de ser realizada a escala menor. Se adopta, por tanto, esta superficie total, aunque se mantiene el aprovechamiento global señalado por el Plan General.

- Exceso de Aprovechamiento 49.558 U.A..
- Altura máxima B+5 y B+2+Ec
- Determinaciones:

Normas de diseño

Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

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

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

En las viviendas unifamiliares las parcelas mínimas serán de 150 m², pudiendo realizarse cualquiera de los tipos de unifamiliar: aislada, adosada y/o pareadas. La planta baja de las viviendas unifamiliares podrá ubicarse a una altura de 1'50 m, medida desde el punto medio de la acera a la que dé frente la parcela.

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

I.02. Memoria justificativa de la ordenación.

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto I.1.6, se diseña en este Plan Parcial la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido como su adecuación a la legalidad urbanística vigente y a las bases establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra.

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

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

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

I.02.01.01. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

De conformidad con lo señalado en el Art. 44 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en concordancia con lo señalado en el Art. 15.5 B de las citadas normas, se tiene que:

- Para la aprobación del Plan Parcial hay un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U.

- Para los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el plazo es de nueve años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U..
- Un plazo de catorce años para el otorgamiento de licencia y uno de dieciséis años para la conclusión de las obras, todo ello desde la aprobación definitiva del P.G.O.U.

Dado que el Sistema de Actuación es el de Cooperación, estos plazos podrán ser reducidos por el Ayuntamiento.

Al tratarse de un planeamiento de desarrollo, su posibilidad de redacción está establecida por el Art. 83.1⁵.

1.02.01.02. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas por Sector, se prevé un aprovechamiento lucrativo total de 182.795 U.A., referidos al uso característico de residencial para viviendas de protección oficial. Por otro lado, el aprovechamiento apropiable es de 133.237 U.A. ($197.388'44 \text{ m}^2 \times 0'75 \text{ U.A./m}^2 \times 90\%$), lo que hace que exista un exceso de 49.558 U.A..

Así pues, si el aprovechamiento medio del Sector es superior al aprovechamiento medio del Área de Reparto, de ello se concluye que el Sector "La Planilla" es excedentario de aprovechamiento, con los efectos previstos en el Art. 117 de la L.O.T.U.R., esto es, la compensación a los propietarios de terrenos incluidos en Unidades de Ejecución que se

encuentren en la situación inversa (deficitarias de aprovechamiento), o de terrenos destinados a dotaciones locales o sistemas generales no incluidos en unidades de ejecución.

Respecto a la densidad, señalar que la Modificación del P.G.O.U. modificó la densidad de viviendas que, en un principio, fijaba el P.G.O.U., manteniendo el mismo aprovechamiento, lo que hace que el número máximo de viviendas sea de 591, lo que supone una densidad de 30 viviendas/Ha., frente a las 1.828 viviendas de P.O., que se deducen de lo señalado en el Art. 36 de las Normas Urbanísticas.

1.02.01.03. Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas.

Las determinaciones detalladas para el Sector de "La Planilla" indican que el uso característico es el residencial para vivienda de protección oficial. No obstante, para el cálculo del aprovechamiento lucrativo total se han utilizado los usos de local comercial, la vivienda libre y la vivienda unifamiliar en parcelas menores de 300 m², utilizando para ello los coeficientes de homogeneización para el Área de Reparto 8 que se fijan en el Art. 37 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. También existen los usos públicos correspondientes a viales, dotaciones y espacios libres.

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

1.02.01.04. Edificabilidad.

De conformidad con lo señalado en el plano O-1-2, donde se recoge la calificación pormenorizada, y en virtud de las previsiones de cálculo efectuadas en el plano O-3 para las

Unidades de Aprovechamiento de las Unidades Básicas, se puede decir que la edificabilidad permitida no superará los 110.926 m²⁶.

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

Señala el Plan General⁷ que las reservas obligatorias que han de realizarse en el Sector en cumplimiento de los estándares legales, se referirán a la Ley del Suelo y al Reglamento de Planeamiento.

En las determinaciones particulares del Sector "La Planilla" que fijaba el P.G.O.U. de Calahorra, antes de la Modificación llevada a cabo, se señalaban las siguientes cesiones obligatorias:

- Zona de cesión de 14.600 m² en la que se incluyen:
 - a) Parque de 7.783 m²;
 - b) Solar para dotación de 2.682 m².
- Zona deportiva pública de 15.783 m² a incorporar a la ya existente.
- Zona verde de interés visual de 29.400 m².
- Boulevard peatonal con dimensiones fijadas en planos.

6

Edificabilidad permitida con la ordenación propuesta. Ello, sin perjuicio de que, según se indica en Fichas, pueda variarse la ordenación de Unidades Básicas mediante Estudio de Detalle (lo que podría modificar la edificabilidad sin superar el aprovechamiento máximo).

7

En el apartado B.1 de las determinaciones del sector "La Planilla" antes de la Modificación Puntual del P.G.O.U. se señala: "El futuro Plan Parcial podrá contabilizar las cesiones marcadas en el Reglamento de Planeamiento (jardines, E.G.B., etc.) en las reseñadas en los puntos anteriores."

Con la entrada en vigor de la L.O.T.U.R., la referencia legal debe entenderse sustituida por ésta norma autonómica, habida cuenta de la división competencial establecida por la Constitución Española, interpretada por la S.T.C. 61/97.

Ésta es, igualmente, la opinión de los Técnicos Municipales en esta materia, quienes han estado de acuerdo en que las reservas obligatorias del Plan Parcial vengan determinadas por el Art. 24 de la L.O.T.U.R.⁸

El Plan Parcial prevé una superficie de 35.767'82 m² de espacios libres de uso y dominio público, y 31.460'38 m² de uso dotacional público, lo que hace un total de cesiones de 67.228'20 m² de suelo en un Sector de 197.388'44 m². Si la exigibilidad legal es del 15 % de la superficie total del mismo, ello arrojaría un cifra mínima de 29.608'27 m², de los que al menos 19.738'85 m² deberían estar destinados a zonas verdes y espacios de uso y dominio público.

Se justifica con ello el cumplimiento de las cesiones establecidas en la Ley del Suelo. Respecto al Reglamento de Planeamiento al que alude el P.G.O.U. antes de la Modificación, cabe señalar lo siguiente:

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

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

8

Art. 24. "Deberes y derechos en suelo urbanizable.- (...) 2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:

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

b) Ceder, gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones y demás servicios a los que el Plan Parcial atribuya el carácter de bienes de dominio público.

El porcentaje de terrenos destinados a dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público será como mínimo:

Municipios con población comprendida entre 1.000 y 25.000 habitantes: el 15 por 100 de la superficie total ordenada, se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca."

cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan a la presente Ley."

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

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

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

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

Sin embargo, la L.O.T.U.R., como ha quedado expresado, prevé las cesiones en un porcentaje mínimo fijo (15 % de la superficie del Sector) sea cual sea el número de viviendas estimado. De ese 15 %, al menos el 10 % será destinado a zonas

verdes y espacios de uso y dominio público. El desarrollo reglamentario fijará, en su día, la proporción que haya que dedicar a cada uso.

En tanto en cuanto no se redacte dicho Reglamento, entendemos que no puede aplicarse el R.P.U. en su lugar, habida cuenta de las diferencias existentes entre uno y otro.

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

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

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

- En este sentido, manifestar que la L.O.T.U.R. no exige la dedicación exclusiva de ninguna superficie mínima de uso comercial, por cuanto lo que señala es un mínimo del 15 % de la superficie total destinada a zonas verdes y equipamientos, sin especificación de uso concreto.

El presente Plan Parcial, a la hora de efectuar los correspondientes cálculos, ha previsto 4.680'47 m² construidos de uso comercial, que supera con creces la referencia del Reglamento de Planeamiento, que, sin considerarlo vinculante, para el número de viviendas previsto sería suficiente con un comercio de 1.182 m², cifra inferior a la prevista por el presente Plan Parcial, considerándolo más adecuado

destinarlo al uso privado, por la propia dinámica comercial característica de la ciudad de Calahorra.

1.02.01.06. Red de comunicaciones viaria y peatonal.

En la trama viaria se distinguen tres viales principales:

- La prolongación de la Avda. de Los ángeles, que atraviesa el Sector de Este a Oeste y que tiene una anchura de 22 m. hasta la intersección con el vial que va de Norte a Sur, estrechándose hasta 20 m. en el resto de su trazado. Este vial está previsto su trazado por el actual cementerio, por lo que su ejecución parcial quedará pendiente del traslado de aquél.
- Un vial que va de Sur a Norte, hasta el encuentro con la prolongación de la calle Antonio Machado. La anchura de esta calle es de 22 m hasta la intersección con el trazado del vial citado anteriormente, manteniendo posteriormente hacia el Norte una anchura de 18 m.
- El tercer vial une la carretera de Arnedo con el acceso a Calahorra desde Logroño, desde sus respectivas rotondas y por la zona Oeste del Sector. La anchura es de 20 m, excepto en la zona lindante con la dotación deportiva, cuya anchura es de 18 m desde la Avda. Numancia hasta la confluencia con el anterior vial.

Además de estos tres viales, el Plan Parcial prevé una trama ortogonal secundaria de inferior dimensión, viales perpendiculares y paralelos, con una anchura de 18 m.

Respetando el primitivo diseño del P.G.O.U., se ha trazado un boulevard con una anchura de 28 m, permitiéndose la prolongación de viales existentes, como el de García Lorca y Antonio Machado, así como de nueva apertura.

1.02.01.07. Servicios urbanos.

Los servicios urbanos que ahora se detallan se han previsto de conformidad con las instrucciones de los Servicios correspondientes del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, así como la información facilitada por las compañías suministradoras. Si bien sólo es exigible la elaboración de los esquemas, el Equipo Redactor ha considerado oportuno efectuar un predimensionamiento, sin que ello impida que en el Proyecto de Urbanización se ajusten más los cálculos, con el fin de que la Evaluación Económica resulte lo más real posible.

1.02.01.07.01 Red de abastecimiento de agua.

La red se ha previsto siguiendo las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales del Servicio correspondiente, los cuales tras analizar la propuesta de ordenación, alturas, orografía del terreno, etc., recomendaron efectuar las tomas de las redes sitas en la c/ Bebricio y Avda. Numancia, pese a que los diámetros de acometida son inferiores a los de la malla prevista.

El dimensionamiento se ha efectuado para el número máximo de viviendas previstas en el ámbito de actuación, así como posibles conexiones o ampliaciones.

Se ha considerado un consumo medio de 945 litros por vivienda y día; el trazado es el que se refleja en el plano correspondiente.

1.02.01.07.02 Red de riego.

La red de riego se ha efectuado partiendo de las redes de abastecimiento existentes, según datos facilitados por los Servicios Municipales y creando una red principal de la que han

ido partiendo distintos distribuidores, los cuales abastecen a un número determinado de bocas de riego, recomendándose no sobrepasar más de 12-13, los cuales no están separadas más de 40 m, colocándose en general a tresbolillo. En el plano correspondiente se puede comprobar lo expuesto.

Se ha previsto que existan ramificaciones del trazado principal para el riego de las amplias zonas verdes (parques, jardines, juegos, etc, ...) pero que será en la fase de Proyecto de Urbanización donde se detalle su ubicación.

1.02.01.07.03·Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 m. Su ubicación se encuentra reflejada en el plano correspondiente. Esta red se abastece de las redes existentes en la Avda. de Los Ángeles y Avda. Numancia, al tiempo que se completa la malla con una toma de la red de abastecimiento descrita en el punto 1.02.01.07.01.

1.02.01.07.04·Red de saneamiento.

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

La tubería será de P.V.C. UNE 53332 para diámetro entre 30 y 60 cm., siendo de hormigón para diámetros mayores.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 m. de largo.

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

1.02.01.07.05-Red eléctrica.

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

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

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

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

Los niveles mínimos de luminosidad serán los siguientes:

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

Todo el tendido de cables, dentro del ámbito del Plan Parcial, será subterráneo, ubicándose los centros de transformación donde los señale la compañía suministradora y los centros de mando en lugares accesibles, no sujetos a servidumbre, y donde lo indiquen los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

1.02.01.07.06-Red de gas.

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

Se han realizado dos tomas desde la red existente en la prolongación de la c/ Bebricio, así como de la calle actual que da acceso a las instalaciones deportivas, así como la Avda. Numancia.

**1.02.02. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento,
justificación de la solución propuesta.**

El Plan se concibe como un instrumento flexible capaz de dar respuesta a las demandas que vayan surgiendo comprendiendo definiciones estructurales y elementos propios de la ordenación arquitectónica.

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Calahorra.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

- La integración del sector en la trama urbana del municipio de Calahorra, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por las vías transversales a la c/ Pedro Saralegui, cuya prolongación constituye el eje de referencia para el trazado de las vías Sur Norte, sino por la que se muestra como la más importante: La prolongación de la c/ de Los Ángeles. Por otra parte, el espacio dotacional deportivo constituye la rótula sobre la que giran los viales más importantes del Sector. Esta articulación es la nota diferencia en cuanto a la propuesta orientativa que se hacía por parte de los redactores del P.G.O.U.
- Se ha respetado el trazado del vial ascendente por el límite Oeste propuesto desde el P.G.O.U., si bien se ha reforzado la edificación de su entorno.
- Con el fin de potenciar el boulevard previsto desde un principio, se ha procurado que las dotaciones, al igual que los bloques en altura, se ubicasen a su alrededor, para que en esa zona puedan aparecer zonas comerciales que le den servicio. Se ha sido consciente de que al otro lado del boulevard existen manzanas de uso totalmente residencial con sus anexos, y de muy poca altura, pero que en nada impide que, en un futuro, se pudiese hacer otro tipo de propuestas dentro de un planeamiento de reforma interior.

Este boulevard llega a su confluencia con la prolongación de la c/ Bebricio con una altura considerable, cuyo desnivel se salva mediante escaleras.

- La manzana surge como resultado del trazado viario, aunque lejos de constituirse como una pantalla edificatoria continua estrictamente ligada a la alineación de la calle,

se plantea como una unidad residencial compleja que integra bloques de distintos tipos, articulando las diversas piezas que se coordinan, buscando el equilibrio entre edificación y espacio libre, en unidades urbanas de orden superior, que permiten la generación de un orden de conjunto. De este modo, las edificaciones podrán variar, permitiendo un proyecto arquitectónico más libre, sin alterar el orden estructural.

- Se procura una articulación adecuada de usos, concentrándose las zonas dotacionales alrededor de la dotación deportiva existente y que se vertebran alrededor de uno de los extremos del boulevard. Es preciso también señalar que, siendo importante lo expuesto anteriormente, la existencia del actual cementerio también condiciona el futuro del uso a ubicar. Asimismo, y como se ha dicho anteriormente, el uso comercial se ubicará alrededor del paseo.

- En cuanto a los espacios libres públicos, se ha pretendido respetar la propuesta efectuada desde el P.G.O.U. para el tratamiento del límite Oeste, en virtud de:
 - a) El desnivel existente;
 - b) Crear un colchón de transición con el Suelo Urbanizable No Programado.

La otra gran zona se ubica en uno de los extremos del boulevard por los motivos expuestos anteriormente respecto al cementerio.

- En todas las manzanas se ha pretendido potenciar el espacio libre privado que, si bien parece lógico en las viviendas unifamiliares, se ha procurado incorporar estos espacios a las manzanas de vivienda colectiva, que en las zonas colindantes con los viales su uso se podrá terminar haciendo público, aunque la propiedad sea privada.

- Respecto a los volúmenes previstos y Normas Urbanísticas de aplicación en el Sector, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas y las Normas Urbanísticas Generales. Serán tanto menos vinculantes cuanto mayor sea el ámbito de actuación proyectual y, por tanto, menor el peligro de fragmentación formal que pudiera conducir a un resultado final caótico. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura y, en general, se han seleccionado los elementos que deben fijarse rigurosa e invariablemente para constituir la referencia común y los que son susceptibles de variación y reinterpretación posterior. Por ello, se permite la reordenación de los volúmenes previstos en el Plan en dos niveles, el primero desvincula la actuación de algunos parámetros si comprende toda la Unidad Básica; el segundo, de mayor alcance, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle.
- En resumen, se puede señalar que el Plan Parcial que se presenta es el resultado de respetar en líneas generales el trazado viario y de equipamientos propuesto por los autores de este trabajo en las propuestas efectuadas en su día al Ayuntamiento, así como el tratamiento de las laderas sitas al Suroeste y Oeste del Sector con viviendas unifamiliares, que se señalaban en la propuesta del P.G.O.U., si bien esta idea se ha extendido a gran parte del terreno, excepto en las zonas colindantes con el boulevard, siguiendo las recomendaciones dadas desde el Ayuntamiento de Calahorra, tras el análisis que éste efectuó de las ideas presentadas por este Equipo Redactor.

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

I.02.03.01. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales dos grandes parcelas en la zona Central y Sur del Sector, una de ellas inmersa en el espacio dotacional deportivo existente, y la otra, también de considerables dimensiones, en los ejes principales, descritos en el punto precedente.

Se respetan en principio las previsiones marcadas desde el P.G.O.U. de Calahorra, incluso superándose en cuanto a superficies se refiere.

I.02.03.02. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos del presente Plan Parcial han sido ubicados, de un lado siguiendo las recomendaciones del P.G.O.U. y de otro completándolas en función del uso actual que tienen los terrenos del cementerio y su articulación con el boulevard previsto.

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

Habida cuenta de la situación ambiental en que ya se encuentra el Sector, tal y como se ha expresado en el punto I de esta Memoria, se considera que la ejecución del presente planeamiento producirá una recualificación de la zona. La potenciación del límite Oeste y su entorno producirá la creación de un espacio urbano residencial medioambientalmente correcto, máxime si tenemos en cuenta que en el desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado puede incrementar este espacio.

Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta la existencia del mencionado espacio, así como de la inmediatez del Suelo Urbanizable No Programado, a fin de que ésta tenga en cuenta las posibles ampliaciones que puedan efectuarse, evitando perjuicios que puedan originarse por falta de previsión.

I.02.04. Cuadros.

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

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

	L.O.T.U.R.	P.P.
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	Mínimo 10%	18'12 %
	19.738'85 m²s	35.767'82 m²s
DOTACIONES	Mínimo 15 % (entre dotaciones y sistema de espacios libres)	15'94 %
		31.460'38 m²s
TOTAL SUELO RESERVAS	Mínimo 15 %	34'06 %
	29.608'27 m²s	67.228'20 m²s

PLAZAS	L.O.T.U.R.	ART. 7 ANEXO R.P.	P.P.
APARCAMIENTO	No se define	50% 296	515

Las plazas de aparcamiento necesarias según lo dispuesto en el Art. 63.4 del P.G.O.U. para viviendas colectivas, así como las indicadas en el Art. 7 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial para las viviendas unifamiliares, así como las correspondientes a las dotaciones, no podrán ser inferiores a 1.306 plazas.



1.02.04.02. Aprovechamiento medio y niveles de intensidad de los diferentes usos.

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	197.388'44 m ² s
• APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	182.795 U.A.
• Nº DE VIVIENDAS, SEGÚN CÁLCULO PREVISTO	591 Viv.

1.02.04.03. Edificabilidad.

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente Cuadro.

Unidad Básica	Superficie (m ²)	Edificabilidad Orientativa (m ² t) (no vinculante)	Espacio Libre Privado (m ²)	Área Movimiento Edificable	Aprovechamiento Total (U.A.)	Nº de viviendas máximo
01	2.376,22	3.578,99	1.335,25	1.040,97	6.441	15
02	702,02	1.596,06	486,01	216,01	2.037	11
03	7.323,31	9.729,66	4.488,03	2.835,28	17.639	42
04	1.809,23	4.794,70	1.125,13	684,10	6.092	35
05	9.325,72	11.988,91	5.844,49	3.481,23	21.780	51
06	3.842,16	5.402,95	2.273,93	1.568,23	9.761	23
07	2.938,02	8.222,83	1.752,24	1.185,78	10.432	64
08	5.268,91	17.729,63	1.423,76	3.845,15	22.391	138
09	2.874,57	4.301,79	1.643,62	1.230,95	7.744	19
10	3.702,10	5.197,83	2.194,63	1.507,47	9.392	23
11	2.472,53	3.826,53	1.366,21	1.106,32	6.876	17
12	3.822,44	5.854,18	2.136,82	1.685,62	10.525	26
13	3.011,63	4.712,83	1.645,24	1.366,39	8.464	21
14	4.948,79	7.711,08	2.719,91	2.228,88	13.852	34
15	3.757,38	4.559,02	2.438,09	1.319,29	8.314	19
16	2.746,56	4.273,00	1.509,06	1.237,50	7.676	20
17	4.805,37	7.446,17	2.654,50	2.150,87	13.379	33
Total	65.726,96	110.926,16	37.036,92	28.690,04	182.795	591

II. **NORMAS URBANÍSTICAS.**

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

Las presentes Normas Urbanísticas, parte integrante de este Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Calahorra en sus aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas.

Artº 2 - Usos. Disposiciones específicas.

1. Con carácter general, se permitirán los usos pormenorizados determinados en Planos, con las compatibilidades establecidas en el Art. 28 del Plan General, con las siguientes excepciones:
 - a) Se prohíbe el uso de surtidores de gasolina, estaciones de servicio, discotecas y salas de baile;
 - b) Los usos de comercio y de ocio, no prohibidos expresamente, podrán tolerarse, debiendo cumplir, además, en el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, las siguientes condiciones:
 - 1ª) Se deberá disponer, al menos, de tres parcelas mínimas.
 - 2ª) Se retranquearán de las parcelas colindantes un mínimo de 5 m.
2. En el caso de modificación de los usos pormenorizados, se estará a lo señalado en el Art. 27 del Plan General sobre la compatibilidad de usos.
3. En las áreas en que se determina genéricamente "uso dotacional" se permite cualquiera de los usos dotacionales con las compatibilidades establecidas en el Art. 28 del Plan General.
4. **Zonas libres de uso y dominio público.**
 - a) Se admiten exclusivamente edificaciones de uso y dominio público que no superen una ocupación del 5 % de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3'00 m, admitiéndose elementos singulares, así como elementos de mobiliario urbano.
 - b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se permitirá la ejecución de viales, aunque éstos transcurran por espacio calificado por este Plan Parcial como zona verde. Todo ello, de

forma que el espacio libre resultante, descontando la superficie de dichos viales, no sea inferior a los estándares determinados en la L.O.T.U.R..

La ejecución de los viales indicados en este punto precisará la previa redacción de Estudio de Detalle.

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

5. Zonas libres de uso y dominio privado.

- a) Se permiten bajo rasante los aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas, no pudiendo ocupar más del 20% de la parcela calificada como zona libre de uso y dominio privado.
- a) Sobre rasante sólo se permiten los usos de aparcamiento al descubierto (parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado.
- a) Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3'00 m y una ocupación inferior al 5 % de la zona calificada como libre de uso y dominio privado.
- d) Toda edificación del apartado c) tendrá tratamiento de fachada.
- e) Si existiese coincidencia con los usos permitidos bajo rasante cuando se construyere una piscina, ésta podrá sobresalir, al igual que su zona perimetral, hasta una altura no superior a 1'50 m, sólo en un 50 % de la superficie que ocupa el vaso y su zona perimetral.
- f) Se permitirá la cesión gratuita al Ayuntamiento de parte del espacio libre privado que integra una Unidad Básica, siempre que se trate de frentes completos de manzana, debiéndose producir la cesión de la superficie correspondiente urbanizada según criterios establecidos por el Ayuntamiento. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Unidad Básica. Ello llevará consigo la reordenación del volumen en el sentido indicado en el Art. 5 de estas Normas Urbanísticas. El espacio cedido, desde que se acepte por el Ayuntamiento, pasará a regirse por las Normas Urbanísticas del espacio libre público, siendo recogida esta nueva calificación en la siguiente Revisión del P.G.O.U. que se produzca.

Artº 3 - Condiciones de Volumen.

1. Voladizos.

- a) El vuelo máximo será del 10% de la anchura de la calle, plaza o espacio abierto, público o privado, con un máximo de 1'20 m.
- b) Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada, debiéndose separar un mínimo de 60 cm de los límites de parcela.
- c) Tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3'00 m con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada, y a una altura mínima de 2'60 m por encima de dicha rasante si el vuelo se realiza sobre espacio libre privado, excepto que se llevase a cabo lo dispuesto en el apartado f) del Art. 2 de estas Normas Urbanísticas, en cuyo caso la altura sería de 3'00 m.

2. Retranqueos.

- a) Las alineaciones de parcela son vinculantes y se deberán respetar a nivel de cierre o línea de fachada, según se determina en Planos para cada Unidad Básica y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 5 de estas Normas Urbanísticas.
- b) Dentro de las áreas de movimiento donde el uso pormenorizado sea el de vivienda unifamiliar, se podrán separar de las parcelas colindantes, con un retranqueo mínimo de 3'00 m.
- c) El retranqueo a frente de fachada para salida de garaje será, en todos los casos, el señalado en el plano de alineaciones y área de movimiento. En todos los casos, la superficie plana sensiblemente horizontal para salida de garaje tendrá unas dimensiones de 5'00 m de largo por 3'00 m de ancho.
- d) Se admiten retranqueos en la última planta, a modo de áticos, siempre que se garantice el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes. Donde el uso pormenorizado sea el de vivienda unifamiliar y/o donde se permitan las entrecubiertas, no se admiten retranqueos en la última planta, salvo a fachada interior a zona libre privada.

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

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

3. Alturas.

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

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

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

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

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

Artº 4 - Parcelación.

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

En las edificaciones colectivas, la parcela mínima será de 250 m², siendo su frente de fachada de 15'00 m. como mínimo.
2. En el caso de agrupación o segregación de parcelas, se cumplirán, además, las siguientes condiciones:
 - a) No podrá superarse el número de viviendas fijado.
 - b) En el caso de no contactar con otros edificios o parcela colindante, en el uso de vivienda unifamiliar el retranqueo mínimo será de 3'00 m.
 - c) Se realizará el número de plazas de aparcamiento que correspondieren antes de la segregación o agrupación, si su número fuese mayor.

Artº 5 - Reordenación de volumen. Estudios de Detalle.

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

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

Su ámbito comprenderá una o varias Unidades Básicas completas. En el segundo caso, la suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, sin vinculación a la adscripción de aprovechamientos contenida en el P.P. para cada Unidad Básica, aunque sin superar dicha suma.

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

Artº 6 - Condiciones estéticas.

1. Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, tanto las recayentes a vía pública como las que recaen a espacio libre público o privado y los medianiles cuando los colindantes no se encuentran edificados.
2. Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. A este respecto, el proyecto justificará de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con la documentación gráfica señalada en el apartado siguiente. Asimismo se justificarán los materiales de fachada a utilizar, concretando su color y textura, en relación a los utilizados en el resto de la Unidad Básica, debiendo ser estos de las siguientes características:
 - a) Los revocos continuos y pinturas, en colores blancos, ocre o tierras.
 - b) Los ladrillos, caravista color tostado y no vitrificado.
 - c) Las piedras naturales, calizas o areniscas sin pulir.

- d) Las cubiertas, con tejas curva, en colores rojo o pardo.
- No se permitirá la decoración exterior de los edificios mediante el empleo de elementos estilísticos inadecuados.
3. La memoria del proyecto expondrá los mecanismos utilizados para conseguir la integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y colindantes, pudiéndose sustituir el alzado completo de los colindantes por esquemas y fotografías.
- La integración general se consigue a través de los espacios públicos urbanizados, los cierres uniformes de parcela, la disposición de las cubiertas perpendiculares a fachada y la composición volumétrica. La integración por unidad básica tendrá en cuenta los tratamientos de fachada, textura, materiales, colores, las carpinterías, barandillas, etc., pudiendo el Ayuntamiento exigir un Estudio de Detalle por Unidad Básica para resolver esto.
4. Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan soportales no previstos en el Plan Parcial, también deberán responder a criterios de integración, tanto en materiales como en composición, con el resto de la fachada y con las colindantes, debiéndose abarcar toda la Unidad Básica.
5. El que edifique primero respecto a los colindantes, o después, y deje zonas vistas, éstas tendrán el tratamiento de fachadas.
6. Las cubiertas serán inclinadas, sin hastiales y a dos aguas o más aguas, siendo sus pendientes perpendiculares a la vía pública. No se permiten superficies aterrazadas por encima del nivel de la planta primera, salvo lo indicado en el párrafo siguiente.
- La cubierta no podrá tener barandillas y los huecos en planta segunda abuhardillada tendrán, como máximo, un fondo de 1'50 m, aterrazados, y la longitud no superará el 50% de la fachada.
7. La altura máxima de los cerramientos será de 2'50 m, con una parte maciza de altura no superior a 1 m que se completará con otros tratamientos transparentes, si bien se permite el control de vistas mediante elementos vegetales.
- Los cerramientos de parcelas se ejecutarán con el carácter de obra terminada y tendrán un tratamiento uniforme, realizándose los cierres de fachada a calle de forma obligatoria con el

zócalo de piedra de laja de Yanguas con malla rígida rectangular, entre piquetas del tipo Beckaert o similar, en color verde. A cada lado de la puerta se permitirán paños ciegos de 1'00 m. de ancho como máximo, para alojar los contadores de los servicios.

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

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

Artº 7 - Aparcamientos

En las parcelas cuyo uso pormenorizado sea el de vivienda unifamiliar, será obligatorio contar con un espacio para dos plazas cubiertas en el interior del edificio.

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

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

Artº 8 - Alteraciones en las fachadas de los edificios

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

III. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

III.01. División Propuesta

Se considera en el Sector una Unidad de Ejecución, en ejercicio de la facultad establecida en el Art. 73.2.j de la L.O.T.U.R., en relación con el Art. 111⁹ del mismo texto legal, Art. 31¹⁰, del P.G.O.U..

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

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

"1. No podrán delimitarse unidades de ejecución que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 25%, en relación con el

9

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

10

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

aprovechamiento medio del correspondiente sector en suelo urbanizable, en los municipios con población superior a 25.000 habitantes.

2. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sin incluir, en las referidas unidades, la parte correspondiente de dichos terrenos".

En el mismo sentido, habrá que tener en cuenta, en lo que no se oponga a lo anterior, lo establecido en el Art. 36.2¹¹ del R.G., que remite al Art. 117.2¹² de la Ley del Suelo de 1976, que literalmente dice así:

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

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

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

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

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

1º. La unidad de ejecución planteada permite el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios

11

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

12

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

y cargas (Art. 110.4 L.O.T.U.R.), cuya superficie es 197.388'44 m², con un aprovechamiento de 182.795 U.A., que supone un **aprovechamiento tipo de 0'75 U.A./m²**.

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

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

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

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

Como se reflejará más adelante en la Evaluación Económica Estimativa, el desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá ser factible tanto técnica como económicamente, habida cuenta de que la repercusión estimada por U.A. de los costes de urbanización en el ámbito de todo el Plan Parcial es de 9.751'28 Ptas. (16.069'11 Ptas./m²t orientativamente).

III.02. Elección del Sistema de Actuación.

Tanto en el apartado D de las determinaciones particulares del A.R-8 "La Planilla" del P.G.O.U. como el Art. 115.2¹³ de la L.O.T.U.R. establecen la necesidad de que en la delimitación de las Unidades de Ejecución se haga constar el Sistema de Actuación por el cual se prevé su desarrollo.

En este supuesto, se ha elegido como Sistema de Actuación de la Unidad de Ejecución el de Cooperación, por considerarse más acorde con la finalidad que el presente Sector persigue; si bien en un principio el P.G.O.U. tenía fijado el Sistema de Compensación.

En este sentido, el Art. 115.1 señala:

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

13

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

IV. PLAN DE ETAPAS.

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

Como instrumento de planeamiento de rango superior, en la definición de las Etapas que se establezca, habrá que tener en cuenta lo dispuesto al respecto en el P.G.O.U. de Calahorra. En este sentido, su Art. 15.D) 5.b) señala que el Área de Reparto nº 8, en la que está incluida este Sector, tiene como plazo de desarrollo el de **nueve años** contados a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.U., que tuvo lugar el 5 de diciembre de 1996 (B.O.R. de 29 de abril de 1997). Esto supone que al finalizar ese plazo, lo que sucederá el 29 de abril de 2006, han de estar aprobadas, al menos, las siguientes fases:

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

Sobre esta base, y la delimitación de la Unidad de Ejecución prevista, se establece el Plan de Etapas siguiente, teniendo en cuenta que los plazos temporales en él indicados se comenzarán a contar desde la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial:

1ª etapa: Urbanización de la totalidad de los terrenos del Plan Parcial, excepto los ocupados por el actual cementerio.

2ª etapa: Urbanización de los terrenos ocupados por el actual cementerio.

Por el desglose de etapas, se puede comprender fácilmente el que se haya delimitado una sola Unidad de Ejecución, con la intención de que las oportunas cesiones y equidistribuciones se hagan unitariamente, desglosando la urbanización en dos etapas, las cuales deberán reflejarse detalladamente en cuanto a compromisos, sobre todo económicos, de cara a la urbanización, en la fase del Proyecto de Reparcelación, en el cual se deberá reflejar que a quien corresponde desarrollar en el tiempo la urbanización de la segunda etapa es al Ayuntamiento, sin que ello suponga que esos costes pertenecen al mismo, sino a toda la Unidad de Ejecución, al tiempo que permitan dar por concluidos, en el plazo fijado de nueve años, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de los propietarios adjudicatarios de la primera etapa, aunque no se haya finalizado la segunda etapa.

V. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA

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

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

V.01. Capítulos de la Evaluación Económica Estimativa.

V.01.01. Excavaciones y viales.

Nº	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total
01		EXCAVACIONES Y VIALES			
1.1.	m³	Excavación mecánica en terrenos compactos, con roca hasta 10% del volumen, incluso retirada de tierras a zona de empleo.	127.490	131	16.701.190
1.2.	m³	Relleno, extendido y compactado de tierras procedentes de excavación, incluso regado y compactado hasta 100% proctor.	886.690	267	236.746.230
1.3.	m²	De ejecución de calzada, incluso cajeadado de calle, relleno compactado a base de zahorras naturales, solera de hormigón armada de HA25 de 15 cm de espesor y pavimento asfáltico de 5 cm, totalmente terminada.	50.115	4.971	249.121.665
1.4.	m²	De ejecución de acerado incluso excavación y perfilado, relleno compactado con zahorras naturales, solera de HM20 de 10 cm de espesor y pavimento a base de baldosa hidráulica tipo Ayto de Calahorra, y p.p. de bordillos prefabricados de hormigón.	14.319	4.605	65.938.995
1.5.	ud.	Arbolado en aceras, formado por plantación de árbol tipo, incluso alcorque prefabricado de hormigón de 120x120.	735	9.419	6.922.965
Total excavaciones y viales					575.431.045

V.01.02. Saneamiento.

Nº	Ud.	Descripción	Nº	Precio	Total
02		SANEAMIENTO	Uds.		
2.1.	ml	Red de saneamiento de fecales realizadas con tubería de PVC UNE 53332 de 300 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil tipo Aytº de Calahorra, excavación de zanja con retirada de las tierras, incluso p.p. de pozos con desagüe, solera de hormigón, relleno de arena y/o hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminado.	3.970	14.653	58.172.410
2.2.	ml	Red de saneamiento de aguas pluviales realizadas con tubería de PVC UNE 53332 de 300 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón, con tapas de fundición dúctil tipo Aytº de Calahorra, excavación de la zanja con retirada de tierras, incluso p.p. de relleno de arena y/o hormigón, relleno y compactación de zanjas con tierras de la excavación, y p.p. de sumideros, conexiones a pozo, totalmente terminado.	258	13.625	3.515.250
2.3.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 350 mm	568	14.240	8.088.320
2.4.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 400 mm	1.336	15.699	20.973.864
2.5.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 500 mm.	487	19.886	9.684.482
2.6.	ml	Idem 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 600 mm.	353	26.165	9.236.245
2.7.	ml	Red de saneamiento de aguas pluviales realizadas con tubería de hormigón armado clase III D=800mm, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón, con tapas de fundición dúctil tipo Aytº de Calahorra, excavación de la zanja con retirada de tierras, incluso p.p. de relleno de arena y/o hormigón, relleno y compactación de zanjas con tierras de la excavación, y p.p. de sumideros, conexiones a pozo, totalmente terminado.	330	24.072	7.943.760
Total saneamiento					117.614.331

V.01.03. Abastecimiento y riego.

Nº	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total
03		ABASTECIMIENTO Y RIEGO			
3.1.	ml	Red de abastecimiento en tubería de fundición dúctil de diámetro (d) 350, 150 y 100 mm en red mallada, incluso p.p. de apertura y cierre de zanjas, piezas especiales, válvulas de compuerta asiento blando, tes, derivaciones, reducciones, tapones, desagües de la red, incluso p.p. de arquetas y registros con tapas de fundición dúctil. Incluso p.p. de pruebas reglamentarias, totalmente colocada y puesta en funcionamiento, según indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.	6.680	12.095	80.794.600
3.2.	ml	Red principal de riego en tubería de polietileno alta densidad 10atm, d=150mm, con manguitos electrosoldables, incluso p.p. de apertura y cierre de zanjas, piezas especiales, válvulas de compuerta asiento blando, tes, derivaciones, reducciones, tapones, incluso p.p. de arquetas y registros con tapas de fundición dúctil. Incluso p.p. de pruebas reglamentarias, totalmente colocada y puesta en funcionamiento, según indicaciones S.T. del Ayuntamiento.	2.210	9.629	21.280.090
3.3.	ml	Red distribución de riego en tubería de polietileno alta densidad 10 atm, d=80 mm, idem anterior, incluso p.p. de bocas de riego enterradas tipo Aytº de Calahorra y derivaciones en tubería de polietileno d=40mm, totalmente colocadas y en funcionamiento.	5.120	4.082	20.899.840
3.4.	ud.	Boca de incendios tipo Aytº de Calahorra en "columna seca", colocada, incluso p.p. de tubería de fundición dúctil d=100mm, conexiones, llaves, registros, según Servicios Técnicos Aytº y NBE-CPI-96.	11	261.653	2.878.183
Total abastecimiento y riego					125.852.713

V.01.04. Alumbrado / Electricidad.

Nº	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total
04		ALUMBRADO / ELECTRICIDAD			
4.1.	ud.	Retirada de líneas eléctricas aéreas existentes con p.p. de centros de transformación e instalaciones complementarias, y creación de nuevas líneas enterradas, incluso obra civil de canalizaciones, conductores, centros de transformación, arquetas, etc; según prescripciones de compañía suministradora Iberdrola, incluso excavaciones, rellenos, compactados, etc.; totalmente instalada y en funcionamiento.	1		163.576.730
4.2.	ud.	Luminaria sobre báculo a partir de 12 metros de altura, en acero galvanizado, incluida luminaria y lámpara SAP de hasta 400W, incluso p.p. de circuito de alumbrado (noche y día), canalizaciones, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cuadro de mando, conexiones, material eléctrico, excavaciones, rellenos y compactaciones de zanjas, totalmente instalado y en funcionamiento.	170	156.992	26.688.640
4.3.	ud.	Luminaria sobre poste de 4 m de acero galvanizado pintado color negro, incluso luminaria y lámpara SAP hasta 250w incluso idem 4.2.	325	71.169	23.129.925
Total iluminación-electricidad					213.395.295

V.01.05. Varios.

Nº	Ud.	Descripción	Nº Uds.	Precio	Total
05		VARIOS			
5.1.	m²	Urbanización de parques y jardines, con p.p. de zonas peatonales, plantaciones de árboles, césped, instalación de riego por aspersión, red de iluminación, con luminarias sobre poste de hasta 4 metros de altura con lámparas de VMCC hasta 250 W, incluso p.p. red de protección contra incendios, red de saneamiento pluviales, etc. totalmente terminado.	35.768	2.093	74.862.424
5.2.	ud.	Mobiliario urbano con papeleras, bancos, señalizaciones, carteles informativos, fuentes, áreas de juego de niños, etc, totalmente instalado.	1		8.360.987
5.3.	ud.	Entubamiento de acequia existente con tubería de hormigón de 150 cm.	540	48086	25.966.440
Total varios					109.189.851

V.01.06. Cuadro Resumen.

Nº	CUADRO RESUMEN	TOTALES (Ptas.)
01	EXCAVACIONES Y VIALES	575.431.045
02	SANEAMIENTO	117.614.331
03	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	125.852.713
04	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	213.395.295
05	VARIOS	109.189.851
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL .		1.141.483.235
GASTOS GENERALES 16%		182.637.318
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%		68.488.994
TOTAL CONTRATA		1.392.609.547
IVA 16%		222.817.528
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		1.615.427.075

V.01.07. Proyectos y direcciones de obra.

Honorarios de Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra, Proyecto de Gestión y Proyecto de Plan Parcial.	76.047.922 Ptas.
---	------------------

V.01.08. Indemnizaciones.

Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones.	91.009.996 Ptas.
--	------------------

V.01.09. Total costes de urbanización estimados.

COSTES DE URBANIZACIÓN	1.615.427.075 Ptas.
COSTES DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS ...	76.047.922 Ptas.
INDEMNIZACIONES	91.009.996 Ptas.
TOTAL	1.782.484.993 Ptas

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

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por U.A. de **9.751'28 Ptas.** (16.069,11 Ptas./m² construido, aproximadamente).

FINAL.

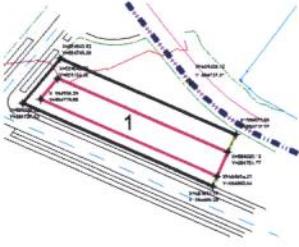
Éste es el documento que se redacta para la fase de Texto Refundido del Plan Parcial "La Planilla" del Sector S-1 del Área de Reparto 8 "La Planilla".

Logroño, Octubre de 2001.

Por el Equipo Redactor,

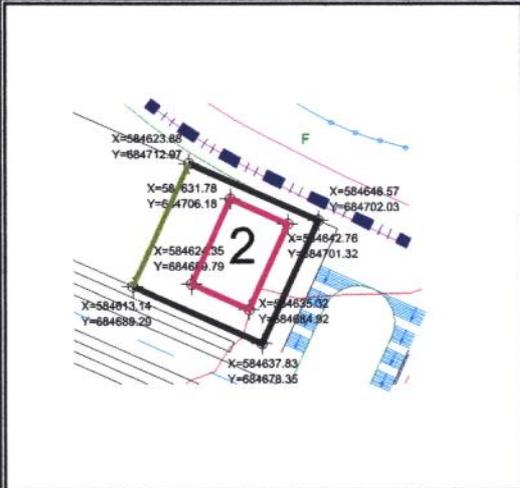
J. Ignacio de Cabo Pascual

FICHAS DE ORDENACIÓN

UNIDAD BÁSICA	1	PLANO Nº O-3
Superficie 2.376'22 m ²	Aprovechamiento máximo 6.441 U.A.	
Nº máximo de viviendas 15	Tipología Vivienda Unifamiliar	
Titularidad Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.040'97 m ²
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.335'25 m ²
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
	Superficie mínima	150 m ²
	Longitud fachada mínima	4'50 m
	Retranqueo alineación parc.	5 y 9 m, según planos
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)
	USOS	
	Característico	Residencial V.P.O.
	Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.	
CONDICIONES DE VOLUMEN		
	MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	3.578'99 m ²	-
Nº de plantas	B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)	9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>		
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS		
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>		
OBSERVACIONES		
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p>		
<p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>		

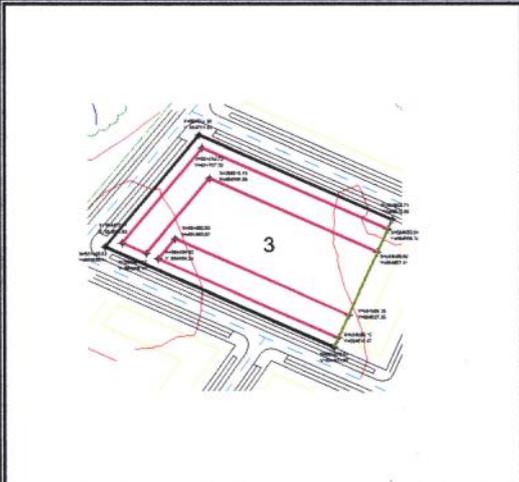
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE, TURISMO Y VIVIENDA
Aprobada definitivamente en fecha:

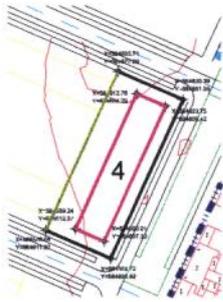
10 DIC. 2001

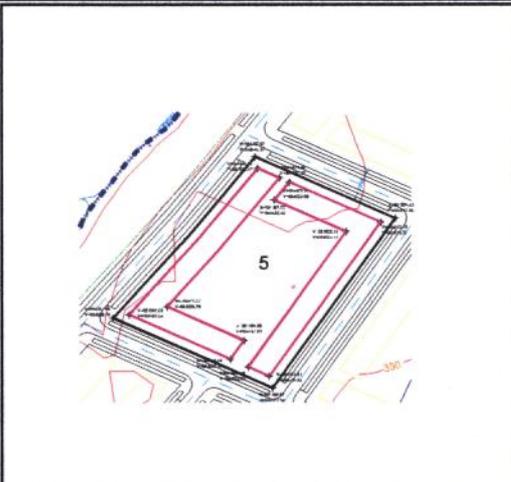
UNIDAD BÁSICA	2	PLANO Nº O-3
Superficie 702'02 m ²	Aprovechamiento máximo 2.037 U.A.	
Nº máximo de viviendas 11	Tipología Bloque Aislado	
Titularidad Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 216'01 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 486'01 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
	Superficie mínima Según P.G.	
Longitud fachada mínima 4'50 m		
Retranqueo alineación parc. 3 y 5 m, según planos		
Retranqueo mínimo a linderos (b) Según planos		
USOS		
Característico Residencial V.P.O.		
Pormenorizado Vivienda libre. Comercial en P.B.		
Equivalente Según Art. 28 del P.G.		
Tolerado Según Art. 28 del P.G.		
Prohibidos Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	MÁXIMO	MÍNIMO
Nº de plantas	1.596'06 m ²	-
Altura de cornisa (1)	B+5	B+5 (1)
Fondo Edificable	21 m	21 m (1)
	Según planos	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
1) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.		
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS		
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.		
OBSERVACIONES		
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.		
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.		

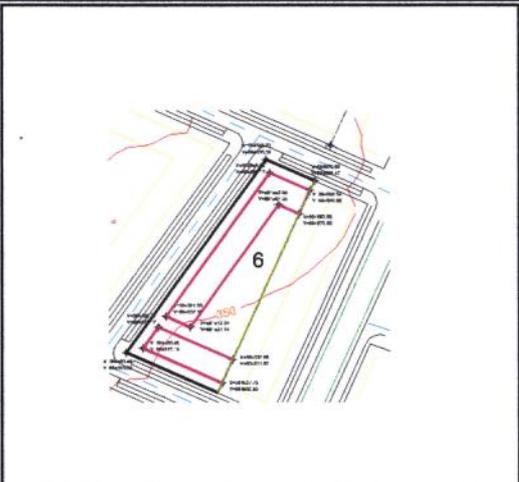
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE, URBANISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente en fecha:

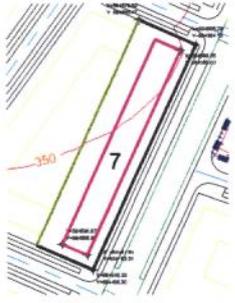
10 DIC. 2001

UNIDAD BÁSICA		3	PLANO Nº O-3
Superficie	7.323'31 m ²	Aprovechamiento máximo	17.639 U.A.
Nº máximo de viviendas	42	Tipología	Vivienda Unifamiliar
Titularidad		Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		2.835'28 m ²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		4.488'03 m ²	
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)		
	Superficie mínima	150 m ²	
	Longitud fachada mínima	4'50 m	
	Retranqueo alineación parc.	5 y 9 m, según planos	
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)	
USOS			
Característico	Residencial V.P.O.		
Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²		
Equivalente	Según Art. 28 del P.G.		
Tolerado	Según Art. 28 del P.G.		
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN			
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	9.729'66	-	
Nº de plantas	B+2 + Ec	B+2 (1)	
Altura de cornisa (1)	9'80 m	9'80 m (1)	
Fondo Edificable	12'00 m	-	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>			
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS			
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>			
OBSERVACIONES			
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p> <p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>			

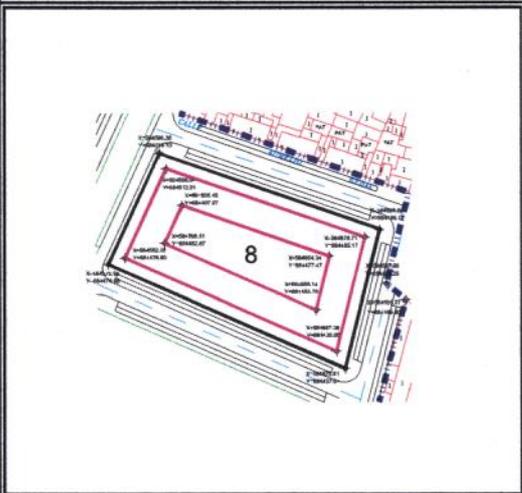
UNIDAD BÁSICA	4	PLANO Nº O-3
Superficie	1.809'23 m ²	Aprovechamiento máximo 6.092 U.A.
Nº máximo de viviendas	35	Tipología Bloque Aislado
Titularidad Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		684'10 m ²
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.125'13 m ²
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
	Superficie mínima Según P.G.	
	Longitud fachada mínima 4'50 m	
	Retranqueo alineación parc. 5 m	
	Retranqueo mínimo a linderos (b) Según planos	
	USOS	
	Característico Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado Vivienda libre. Comercial en P.B.	
	Equivalente Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	MÁXIMO	MÍNIMO
Nº de plantas	4.794'70 m ²	-
Altura de cornisa (1)	B+5	B+5 (1)
Fondo Edificable	21 m	21 m (1)
	12 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>		
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS		
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>		
OBSERVACIONES		
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p> <p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>		

UNIDAD BÁSICA		5	PLANO Nº O-3	
Superficie	9.325'72 m ²	Aprovechamiento máximo	21.780 U.A.	
Nº máximo de viviendas	51	Tipología	Vivienda Unifamiliar	
Titularidad		Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		3.481'23 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		5.844'49 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)			
	Superficie mínima	150 m ²		
	Longitud fachada mínima	4'50 m		
	Retranqueo alineación parc.	5 m		
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)		
	USOS			
	Característico	Residencial V.P.O.		
	Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²		
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.		
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.		
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.			
VOLUMEN		CONDICIONES DE	MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)			11.988'91 m ²	-
Nº de plantas			B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)			9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable			12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS				
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>				
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS				
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>				
OBSERVACIONES				
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p>				
<p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>				

UNIDAD BÁSICA		6	PLANO Nº O-3
Superficie	3.842'16 m ²	Aprovechamiento máximo	9.761 U.A.
Nº máximo de viviendas	23	Tipología	Vivienda Unifamiliar
Titularidad		Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.568'23 m ²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		2.273'93 m ²	
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)		
	Superficie mínima	150 m ²	
	Longitud fachada mínima	4'50 m	
	Retranqueo alineación parc.	5 m	
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)	
	USOS		
	Característico	Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²	
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)		5.402'95 m ²	-
Nº de plantas		B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)		9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable		12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>			
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS			
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>			
OBSERVACIONES			
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p> <p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>			

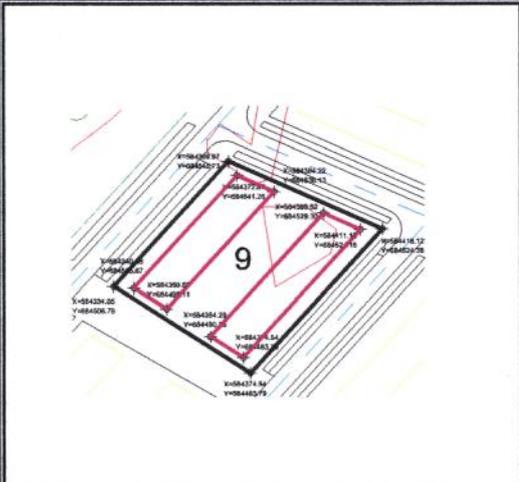
UNIDAD BÁSICA	7	PLANO Nº O-3	
Superficie 2.938'02 m ²	Aprovechamiento máximo 10.432 U.A.		
Nº máximo de viviendas 64	Tipología Bloque Aislado		
Titularidad Privada			
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.185'78 m ²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.752'24 m ²	
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)		
	Superficie mínima	Según P.G.	
	Longitud fachada mínima	4'50 m	
	Retranqueo alineación parc.	5 m	
	Retranqueo mínimo a linderos	(b) Según planos	
	USOS		
	Característico	Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado	Vivienda libre. Comercial en P.B.	
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)		8.222'83 m ²	-
Nº de plantas		B+5	B+5 (1)
Altura de cornisa (1)		21 m	21 m (1)
Fondo Edificable		12 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
1) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.			
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.			
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.			

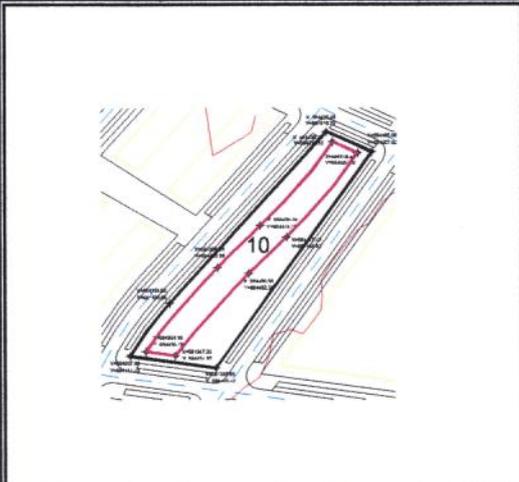
10 DIC. 2001

UNIDAD BÁSICA		8	PLANO Nº O-3
Superficie	5.268'41 m ²	Aprovechamiento máximo	22.391 U.A.
Nº máximo de viviendas	138	Tipología	Manzana cerrada
Titularidad			Privada
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		3.845'15 m ²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.423'26 m ²	
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)		
	Superficie mínima	Según P.G.	
	Longitud fachada mínima	4'50 m	
	Retranqueo alineación parc.	5 m	
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)	
USOS			
Característico	Residencial V.P.O.		
Pormenorizado	Vivienda libre. Comercial en P.B.		
Equivalente	Según Art. 28 del P.G.		
Tolerado	Según Art. 28 del P.G.		
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)		17.729'63 m ²	-
Nº de plantas		B+5	B+5 (1)
Altura de cornisa (1)		21 m	21 m (1)
Fondo Edificable		12 m, excepto P.B.	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.			
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.			
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.			

COMUNIDAD DE CIUDADES PÚBLICAS,
TRANSPORTE, TURISMO Y RECREACIÓN
Aprobada definitivamente en fecha:

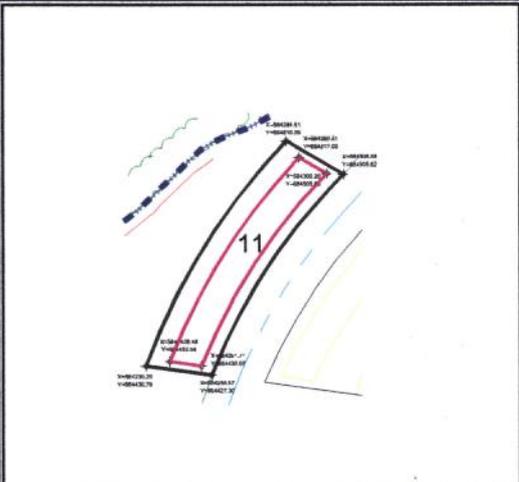
10 DIC. 2001

UNIDAD BÁSICA	9	PLANO Nº O-3
Superficie 2.874'57 m ²	Aprovechamiento máximo 7.744 U.A.	
Nº máximo de viviendas 19	Tipología Vivienda Unifamiliar	
Titularidad Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 1.230'95 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 1.643'62 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
	Superficie mínima 150 m ²	
	Longitud fachada mínima 4'50 m	
	Retranqueo alineación parc. 3 y 5 m, según planos	
	Retranqueo mínimo a linderos (b)	
	USOS	
	Característico Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado Unifamiliar en parcela < 300 m ²	
	Equivalente Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	MÁXIMO	MÍNIMO
Nº de plantas	4.301'79 m ²	-
Altura de cornisa (1)	B+2 + Ec	B+2 (1)
Fondo Edificable	9'80 m	9'80 m (1)
	12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.		
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS		
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.		
OBSERVACIONES		
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.		
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.		

UNIDAD BÁSICA	10	PLANO Nº O-3
Superficie 3.702'10 m ²	Aprovechamiento máximo 9.392 U.A.	
Nº máximo de viviendas 23	Tipología Vivienda Unifamiliar	
Titularidad Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 1.507'47 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 2.194'63 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
	Superficie mínima 150 m ²	
	Longitud fachada mínima 4'50 m	
	Retranqueo alineación parc. Según planos	
	Retranqueo mínimo a linderos (b)	
	USOS	
	Característico Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado Unifamiliar en parcela < 300 m ²	
	Equivalente Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		
	MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	5.197'83 m ²	-
Nº de plantas	B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)	9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>		
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS		
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>		
OBSERVACIONES		
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p> <p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>		

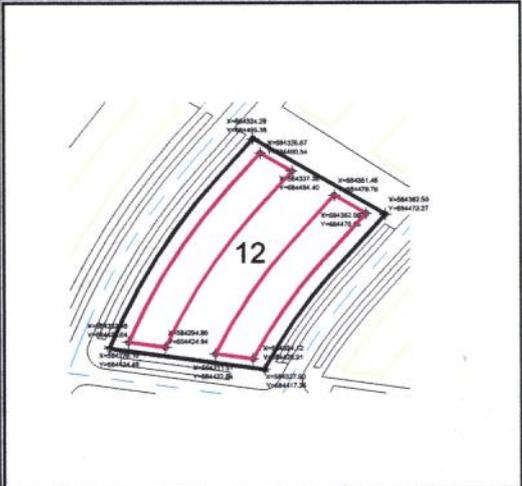
CONFIRMA DE COPIAS PÚBLICAS,
TRANSPARENCIA DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA
Aprobación de la actuación en fecha:

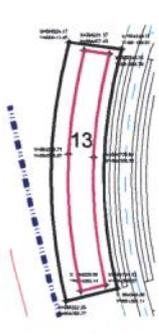
10 DIC. 2001

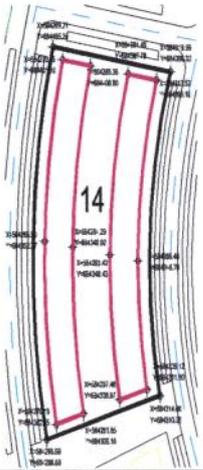
UNIDAD BÁSICA		11	PLANO Nº O-3
Superficie	2.472'53 m ²	Aprovechamiento máximo	6.876 U.A.
Nº máximo de viviendas	17	Tipología	Vivienda Unifamiliar
Titularidad		Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.106'32 m ²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.366'21 m ²	
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)		
	Superficie mínima	150 m ²	
	Longitud fachada mínima	4'50 m	
	Retranqueo alineación parc.	3, 5 y 8 m	
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)	
	USOS		
	Característico	Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²	
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.		
VOLUMEN		CONDICIONES DE	MÁXIMO
			MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)			3.826'53 m ²
Nº de plantas			B+2 + Ec
Altura de cornisa (1)			9'80 m
Fondo Edificable			12'00 m
ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>			
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS			
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>			
OBSERVACIONES			
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p>			
<p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>			

CONFERENCIA DE ORDENANZAS PUBLICAS,
TRANSFERENCIA DE COMPETENCIA A LA
Aprobación definitiva por el Ayuntamiento

10 DIC. 2001

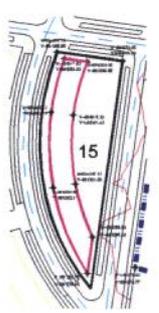
UNIDAD BÁSICA		12	PLANO Nº O-3
Superficie	3.822'44 m ²	Aprovechamiento máximo	10.525 U.A.
Nº máximo de viviendas	26	Tipología	Vivienda Unifamiliar
Titularidad		Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.685'62 m ²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		2.136'82 m ²	
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)		
	Superficie mínima	150 m ²	
	Longitud fachada mínima	4'50 m	
	Retranqueo alineación parc.	3 y 5 m	
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)	
USOS			
Característico	Residencial V.P.O.		
Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²		
Equivalente	Según Art. 28 del P.G.		
Tolerado	Según Art. 28 del P.G.		
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)		5.854'18 m ²	-
Nº de plantas		B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)		9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable		12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
1) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.			
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.			
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.			

UNIDAD BÁSICA		13	PLANO Nº O-3	
Superficie	3.011'63 m ²	Aprovechamiento máximo	8.464 U.A.	
Nº máximo de viviendas	21	Tipología	Vivienda Unifamiliar	
Titularidad		Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.366'39 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.645'24 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)			
	Superficie mínima	150 m ²		
	Longitud fachada mínima	4'50 m		
	Retranqueo alineación parc.	3, 5 y 8 m		
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)		
	USOS			
	Característico	Residencial V.P.O.		
	Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²		
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.		
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.		
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.			
VOLUMEN		CONDICIONES DE	MÁXIMO	
			MÍNIMO	
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)			4.712'83 m ²	
Nº de plantas			B+2 + Ec	
Altura de cornisa (1)			9'80 m	
Fondo Edificable			12'00 m	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS				
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>				
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS				
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>				
OBSERVACIONES				
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p>				
<p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>				

UNIDAD BÁSICA		14	PLANO Nº O-3
Superficie	4.948'79 m ²	Aprovechamiento máximo	13.852 U.A.
Nº máximo de viviendas	34	Tipología	Vivienda Unifamiliar
Titularidad		Privada	
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		2.228'88 m ²	
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		2.719'91 m ²	
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)		
	Superficie mínima	150 m ²	
	Longitud fachada mínima	4'50 m	
	Retranqueo alineación parc.	3 y 5 m	
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)	
	USOS		
	Característico	Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²	
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)		7.711'08 m ²	-
Nº de plantas		B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)		9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable		12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
1) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.			
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.			
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.			

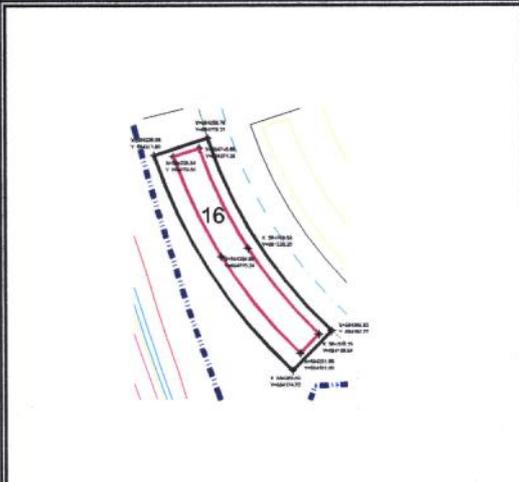
COMISIÓN DE DECRETOS PÚBLICOS,
TRANSPORTE, URBANISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente en sesión de:

10 DIC. 2001

UNIDAD BÁSICA	15	PLANO Nº O-3
Superficie 3.757'38 m ²	Aprovechamiento máximo 8.314 U.A.	
Nº máximo de viviendas 19	Tipología Vivienda Unifamiliar	
Titularidad Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 1.319'29 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 2.438'09 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
	Superficie mínima 150 m ²	
	Longitud fachada mínima 4'50 m	
	Retranqueo alineación parc. 3 y 5 m, según planos	
	Retranqueo mínimo a linderos (b)	
	USOS	
	Característico Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado Unifamiliar en parcela < 300 m ²	
	Equivalente Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		
	MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	4.559'02 m ²	-
Nº de plantas	B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)	9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
1) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.		
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS		
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.		
OBSERVACIONES		
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.		
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.		

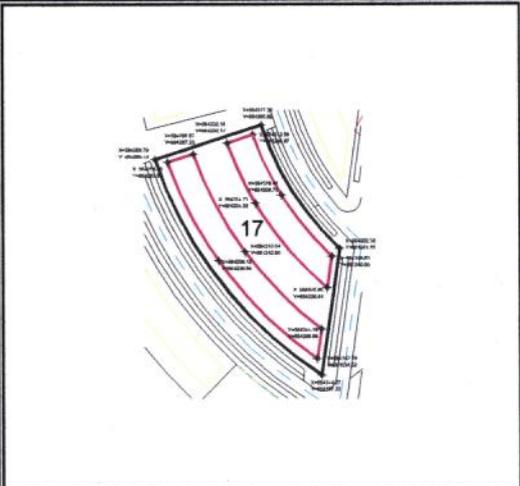
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Aprobada definitivamente en 10/12/01

10 DIC. 2001

UNIDAD BÁSICA		16	PLANO Nº O-3	
Superficie	2.746'56 m ²	Aprovechamiento máximo	7.676 U.A.	
Nº máximo de viviendas	20	Tipología	Vivienda Unifamiliar	
Titularidad		Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.237'50 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P.		1.509'06 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)			
	Superficie mínima	150 m ²		
	Longitud fachada mínima	4'50 m		
	Retranqueo alineación parc.	3, 5 y 8 m		
	Retranqueo mínimo a linderos	(b)		
	USOS			
	Característico	Residencial V.P.O.		
	Pormenorizado	Unifamiliar en parcela < 300 m ²		
	Equivalente	Según Art. 28 del P.G.		
	Tolerado	Según Art. 28 del P.G.		
Prohibidos	Según Art. 28 del P.G.			
CONDICIONES DE VOLUMEN		MÁXIMO	MÍNIMO	
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)		4.273 m ²	-	
Nº de plantas		B+2 + Ec	B+2 (1)	
Altura de cornisa (1)		9'80 m	9'80 m (1)	
Fondo Edificable		12'00 m	-	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS				
<p>l) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.</p>				
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS				
<p>1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.</p>				
OBSERVACIONES				
<p>a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.</p> <p>b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.</p>				

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
TRANSPORTE URBANO Y SERVICIOS
Aprobado en sesión de fecha:

10 DIC. 2001

UNIDAD BÁSICA	17	PLANO Nº O-3
Superficie 4.805'37 m ²	Aprovechamiento máximo 13.379 U.A.	
Nº máximo de viviendas 33	Tipología Vivienda Unifamiliar	
Titularidad Privada		
ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICABLE SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 2.150'87 m ²		
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGÚN ORDENACIÓN DEL P.P. 2.654'50 m ²		
	PARCELACIÓN Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (a)	
	Superficie mínima 150 m ²	
	Longitud fachada mínima 4'50 m	
	Retranqueo alineación parc. 3 y 5 m	
	Retranqueo mínimo a linderos (b)	
	USOS	
	Característico Residencial V.P.O.	
	Pormenorizado Unifamiliar en parcela < 300 m ²	
	Equivalente Según Art. 28 del P.G.	
	Tolerado Según Art. 28 del P.G.	
Prohibidos Según Art. 28 del P.G.		
CONDICIONES DE VOLUMEN		
	MÁXIMO	MÍNIMO
Edificabilidad orientativa según ordenación del P.P.(no vinculante)	7.446'17 m ²	-
Nº de plantas	B+2 + Ec	B+2 (1)
Altura de cornisa (1)	9'80 m	9'80 m (1)
Fondo Edificable	12'00 m	-
ORDENANZAS ESPECÍFICAS		
1) Se podrá dividir, como máximo en dos tramos, el frente de fachada de la U.B. para cada uno de los cuales se señalará una rasante longitudinal media, aunque la posible parcelación dé frentes de inferior longitud.		
REORDENACIÓN DE VOLUMEN Y VARIACIÓN DE PARÁMETROS		
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Básica completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.		
OBSERVACIONES		
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Art. 5 de las Ordenanzas del P.G.		
b) El retranqueo se refiere a linderos con otras Unidades Básicas. No es de aplicación en parcelaciones posteriores que fragmenten un bloque determinado por el P.P. o E.D. posteriores.		

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE, TURISMO Y VIVIENDA
Aprobado definitivamente el 12 de

10 DIC. 2001