

EXCMO. AYUNTAMIENTO	
CALAHORRA	(va)
REGISTRO	AL
30 ABR. 2003	
ENTRADA N.º	FOLIO N.º
4377	

PLAN PARCIAL

SECTOR INDUSTRIAL SI.1 "RIFONDO"

DEL P.G.O.U. DE CALAHORRA

APROBACIÓN PROVISIONAL

PROMOTORES:

AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA.

PONTIGO S.A.

ABRIL, 2.003.

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

10 OCT. 2003

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Ido.: A.ª Nieves González Cabrero

EQUIPO REDACTOR:

Juan Esteban Ameyugo Marrodán, Arquitecto.
Nuria Herranz Pascual, Abogada.

ANTECEDENTES:

Mediante Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra en Suelo No Urbanizable se procedió a la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado del Sector Industrial Rifondo. Dicha Modificación Puntual fue aprobada definitivamente el día 25 de Abril de 2.003 por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Como desarrollo del mismo se redacta el presente Plan Parcial, por encargo del Ayuntamiento de Calahorra y de la mercantil Pontigo S.A., que ostentan la propiedad de la práctica totalidad del Sector, como más adelante se señalará, conteniendo los siguientes documentos:

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

Cada uno de estos documentos está, a su vez, dividido sistemáticamente en sus correspondientes apartados, según orden que se expresa en el Índice acompañado a continuación, hasta integrar un proyecto tramitable completo que reúne las determinaciones exigidas por la Ley 10/1.998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y demás normativa urbanística y sectorial de aplicación.

El Ayuntamiento de Calahorra ha procedido por Resolución de Alcaldía de fecha 27 de Febrero de 2003 a la aprobación inicial del presente Plan Parcial, resolución que fue publicada en el B.O.R. numero 31 de fecha 13 de marzo de 2003.

En la citada aprobación inicial se establecían las siguientes condiciones:

- § La fachada de las parcelas de Intensidad I, que dan frente al vial paralelo a la N-232, deberán retranquearse 12,00 mtrs. Para ajustarse al mismo retranqueo de Tejerías.
- § Las parcelas de Intensidad I, deben tener una parcela mínima de 350 M² para ajustarse a la misma parcelación del Polígono Industrial Tejerías.
- § La red de alcantarillado deberá ser separativa.
- § Se deberán especificar las condiciones de urbanización del espacio (uso vial) situado en zona urbana, que se incluyo entre las determinaciones obligatorias en el expediente de Modificación Puntual del P.G.O.U. de este Sector.

De acuerdo con todo ello se recoge en este documento el texto y planos refundidos para la tramitación y aprobación del presente Plan Parcial.

INDICE

I. MEMORIA

I.1. Información Urbanística

I.1.1.- Situación.

I.1.2.- Características naturales de los terrenos.

I.1.2.1.- Descripción.

I.1.2.2.- Características físicas.

I.1.3.- Edificaciones existentes.

I.1.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

I.1.5.- Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación.

I.1.6.- Condiciones urbanísticas.

I.2. Memoria justificativa de la ordenación

I.2.1. Adecuación de la ordenación al P.G.O.U. de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.

I.2.1.1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

I.2.1.2. Aprovechamiento medio y densidad.

I.2.1.3. Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas.

I.2.1.4. Edificabilidad.

I.2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstos en el planeamiento de rango superior.

I.2.1.6. Red de comunicaciones viaria y peatonal.

I.2.1.7. Servicios urbanos.

I.2.1.7.1. Red de abastecimiento de agua.

I.2.1.7.2. Red de riego.

I.2.1.7.3. Red de protección contra incendios.

I.2.1.7.4. Red de saneamiento.

I.2.1.7.5. Red eléctrica.

I.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución adoptada.

I.2.3. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

I.2.3.1. Situación de los Equipamientos.

I.2.3.2. Coherencia del sistema de espacios libres.

I.2.3.3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del P.P. introducirá en el territorio en que se sitúa.

I.2.4. Cuadros.

I.2.4.1. Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres.

I.2.4.2. Aprovechamiento medio y niveles de intensidad de los diferentes usos.

I.2.4.3. Edificabilidad.

II NORMAS URBANÍSTICAS.

Fichas de ordenación.

III DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

III.1. División Propuesta.

III.2. Elección del Sistema de Actuación.

IV PLAN DE ETAPAS.

V EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.

V.1. Capítulos de la Evaluación Económica Estimativa.

V.1.1. Excavaciones y viales.

V.1.2. Saneamiento.

V.1.3. Abastecimiento y riego.

V.1.4. Alumbrado / Electricidad.

V.1.5. Varios.

V.1.6. Cuadro Resumen.

V.1.7. Proyectos y direcciones de obra.

V.1.8. Indemnizaciones.

V.1.9. Total Costes de Urbanización estimados.

V.2 Repercusión de Gastos de Urbanización por m².

VI PLANOS

§ Planos de **INFORMACIÓN.**

I-1 Situación. Previsiones del P.G.O.U.

I-2 Emplazamiento.

I-3 Infraestructuras. Estado actual.

I-4 Topográfico. Ambito de actuación.

I-5 Estructura de la propiedad.

§ Planos de **GESTION.**

G-1 Ambito Delimitado

§ Planos de **ORDENACIÓN.**

O-1 Calificación del suelo y Superficies.

O-2 Alineaciones y rasantes. Viario. Coordenadas U.T.M.

O-3 Alineaciones, Alturas y Edificabilidad. Aprovechamiento.

O-4 Perfiles Longitudinales y Transversales.

O-5 Esquema Red de Electricidad.

O-6 Esquema Red de Alumbrado.

O-7 Esquema Red de Saneamiento.

O-8 Esquema Red de Gas.

O-9 Esquema Red de Abastecimiento de Agua.

O-10 Esquema Red de Riego.



I. MEMORIA.

I.1. 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.

I.1.1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector Industrial Rifondo, para los que se redacta este Plan Parcial, están localizados al Sureste del núcleo urbano, según consta en los planos de Información, y al Este del actual Polígono Industrial Tejerías, del que el presente Sector será una continuación al haber agotado su capacidad por estar edificado en su práctica totalidad.

De forma irregular, linda: de Noreste a Sureste, con la línea férrea Castejón - Bilbao; de Noroeste a Suroeste, con el Canal de Lodosa, excepto dos prolongaciones que se observan en el trazado de dicho Sector, en las que se atraviesa dicho canal, quedando integrado en el Sector, hasta lindar con la actual Calle Campo Bajo, en un caso, y con la N-232 en su P.K. 357, en el otro lado; éste último situado al Suroeste del Sector.

Con una superficie total de 267.387³ m², constituye el Sector que la Modificación Puntual del Plan General denomina SI.1 "Sector Rifondo". Constituye el único Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso Industrial existente en el Plan General de Calahorra.

Las vías de comunicación naturales de este Sector, por tanto, son los dos viales trazados desde la Modificación Puntual del P.G.O.U. y, por tanto, vinculantes para el presente Plan Parcial, que le unen por un lado a la C/ Campo Bajo, esquina con C/ San

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:

1. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. (...)@

³ Según levantamiento topográfico realizado por el Topógrafo D. Pablo Ruiz de Gordo.

Lázaro (ambas pertenecientes al Polígono Industrial Tejerías), y la que parte de la vía de servicio de la N-232, a la altura de su P.K. 357, si bien el acceso desde la N-232 al Sector no será directamente a través de la semi rotonda existente en ese punto, sino a través de la rotonda que se ha construido recientemente para el acceso a Tejerías, y que queda fuera del ámbito delimitado por el presente Plan parcial.

Estos viales son los ejes vertebradores de este Plan Parcial que, como puede verse, constituyen sus vías naturales de penetración. Habida cuenta de las cotas que se aprecian en todo el Sector, no existen problemas de accesibilidad desde ninguna de ellas.

I.1.2. Características naturales de los terrenos.

I.1.2.1. Descripción.

Se trata de un Sector, contiguo al Polígono Industrial de Tejerías, que conforma una figura irregular, estando sin cultivar en toda su superficie, que no tiene apenas arbolado y con una topografía de suaves pendientes, como se verá en el punto siguiente.

Llama la atención que, a pesar de tratarse de una zona periurbana, ésta se encuentra aún sin degradar, ya que no presenta las características propias de las zonas de borde de núcleos de población con cierta importancia, tales como depósitos de inertes, existencia de ciertas construcciones de aspecto y uso marginal, y el impacto visual que las propias traseras de las edificaciones ubicadas en el núcleo urbano suelen producir. Tampoco encontramos en esta zona desorden en cuanto a ordenación y mezcla de usos existente en otras zonas periurbanas, así como dificultades de conexión que ello suele conllevar. Las únicas dificultades provienen de las infraestructuras existentes, tales como el Canal de Lodosa y la Vía férrea.

Existen además de las infraestructuras citadas una línea eléctrica que atraviesa el Sector de Este a Oeste, siendo ésta de Alta Tensión. De la misma sale hacia el Sur una derivación aproximadamente a la altura de la C/ Campo Bajo. Un poco más al Este de dicha derivación de la línea eléctrica, cruza el Sector de Norte a Sur una línea de gas natural.

También, por el límite del Sector, junto a la línea férrea y paralela a la misma, discurre un cable coaxial de comunicaciones en dirección Este - Oeste.

Prácticamente todo el Plan Parcial agrupa terrenos de regadío, existiendo diversos regadíos y acequias, derivaciones todas ellas del Canal de Lodosa. Como consta en los planos de Información, paralelo a dicho Canal de Lodosa, pero dentro del Sector al que se refiere este P.P., sus terrenos son recorridos por una acequia en dirección Este - Oeste; de la misma parten cuatro derivaciones hacia el Norte del Sector. Otra acequia discurre al Sur de dicho Canal de Lodosa, cercana al P.K. 357 de la carretera N-232.

I.1.2.2. Características físicas.

La característica más destacada de los terrenos que forman este Sector vendría dada, sin duda, por su limpia topografía con suaves desniveles tanto respecto a sus linderos como en el interior del Sector. La zona que presenta la cota más alta se ubica en el límite Noroeste del Plan Parcial, junto a la curva que hace el Canal de Lodosa antes

de sobrepasar este Sector, donde hay 316,70 m de altitud descendiendo suavemente hacia el Sur y el Este hasta alcanzar 308,40 m en el Sureste del Sector y 311,50 m en la zona Sur regada por el Canal de Lodosa. El otro punto más alto está ubicado en el límite Sur del Plan Parcial, con 315,40 m, junto a la N-232. Es decir, la diferencia de cota entre los puntos más altos y más bajos del Sector no superan los 8 metros y medio de altura.

Todo ello se puede observar en los planos de Información.

I.1.3. 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 inexistencia en el Sector de edificaciones.

I.1.4. 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, apoyadas las sucesivas divisiones en los caminos que cruzan el Sector de Norte a Sur.

La relación de fincas catastrales incluidas total o parcialmente en el Sector es la siguiente:

- Polígono 46: Parcelas 63, 67, 68, 69^a, 70, 71, 233, 242, 249a, 249b, 9003, 9006 y 9007.
- Polígono 16: Parcelas 1, 2a, 2b, 192, 202, 203, 204, 9011, 9012, 9013 y 9026

Las sendas o caminos y acequias existentes se encuentran catastrados de forma individual, en el primer caso a favor del Ayuntamiento de Calahorra y en el caso de las acequias en nombre de la Confederación Hidrográfica del Ebro

I.1.5. Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación.

De la información facilitada por los planos topográficos, así como por el Servicio de Iberdrola S.A., cruza el Sector de Oeste a Este una línea eléctrica, de alta tensión, con postes situados a una distancia media de 50 metros.

Respecto a la red existente de abastecimiento de agua, los planos de Información del P.G.O.U. de Calahorra señalan que ésta viene del Polígono Tejerías a través del vial de servicio paralelo a la N-232.

Respecto a la red de saneamiento, en la misma documentación gráfica de la Información del P.G.O.U., consta de redes existentes tanto en el vial de servicio paralelo a la N-232 como en el nuevo vial a urbanizar parcialmente y que discurre perpendicular a la calle Campo Bajo.

En los planos de Ordenación del P.G.O.U. se prevé, como es lógico, que estas redes de abastecimiento y saneamiento discurren por los viales públicos, indicándose su trazado.

I.1.6. Condiciones urbanísticas.

En la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra que fue aprobada definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el día 25 de Abril de 2.003, fue clasificado este Sector como Suelo Urbanizable Delimitado.

Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 267.387 m²
- Uso característico: Industrial.
- Aprovechamiento Global del Sector: 200.540,25 U.A.
- Aprovechamiento Medio del S-I.1: 0,75 m²/m²s.
- Usos complementarios: Los señalados por el Plan Parcial correspondiente.
- Usos compatibles: Los señalados por el Plan Parcial correspondiente.
- Usos incompatibles: Residencial, salvo vinculado a industria, y los que determine el Plan Parcial.
- Tipología: Industrias aisladas y entre medianeras, según ordenación que establezca el Plan Parcial.
- Coeficientes de homogeneización: Son los indicados en el art. 28 del Título I de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., en concreto, para uso de Industrial, el coeficiente de vuelo es 1,00 y el de suelo es 0,10.
- Parcela mínima: Los Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones, la delimitación de las Unidades Básicas para la totalidad del Sector. La Ficha del Sector no contiene indicación alguna al respecto, por lo que la parcela mínima se determina en el presente Plan Parcial.
- Alturas: La que determine el Plan Parcial.
- Además de todo ello, hay que tener en cuenta las determinaciones de diseño vinculantes que establece la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra, descritas en la misma Ficha "Sector S.I-1", relativas a la previsión de la continuación hasta el límite Norte del Plan Parcial de los viales Prolongación de C/ Campo Bajo y del que sale de la vía de servicio de la N-232, a la altura del P.K. 357.
- Por último, los enlaces y accesos a la futura variante de la carretera LR-134, requerirán autorización de la Dirección General de Carreteras de la C.A. de La Rioja, en el momento de su posible ejecución.

I.2. Memoria justificativa de la ordenación.

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en la modificación puntual del P.G.O.U. para este Sector, señalada en el punto I.1.6, se diseña en este Plan Parcial su ordenación pormenorizada, atribuyendo a cada punto del terreno su 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.2.1. 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 la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra por la que se clasifica este Sector como Suelo Urbanizable Delimitado. La documentación de que consta, reseñada en el Índice que se contiene en las primeras páginas del mismo, es la requerida por el Art. 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 todo lo no que se oponga, también se atiene a lo señalado en el Art. 45 y ss. del R.P.U., como se irá viendo a continuación.

Como cuestión previa, señalar que en estos momentos se está procediendo por el Ayuntamiento de Calahorra a realizar la adaptación del P.G.O.U. a la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja⁴, sin que se haya producido todavía la aprobación definitiva. A pesar de ello, en aplicación de la D.T. 2ª del mismo texto legal, en tanto no se produzca dicha adaptación, el suelo urbanizable programado existente se regirá por las disposiciones de esta Ley relativas al Suelo Urbanizable Delimitado, esto es, Art. 22 y ss. de este cuerpo legal. No obstante, dado que la Modificación Puntual del P.G.O.U. por la que se clasifica este Sector fue redactada y aprobada bajo la vigencia de la L.O.T.U.R., éste fue ya clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado, con la regulación que consta en las Ordenanzas Específicas para dicho Suelo que se establecieron en la mencionada Modificación Puntual.

I.2.1.1.Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

El Art. 2 de las Normas Específicas del Suelo Urbanizable Delimitado de la Modificación Puntual al P.G.O.U. señala que el plazo para la redacción y aprobación del planeamiento preciso (Plan Parcial) es de cuatro años que comenzaron a contarse a partir del día siguiente a la publicación en el B.O.R. de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual al Plan General de Calahorra, lo que sucedió el díade 2003 Así pues este día, dio comienzo el plazo para la redacción del presente Plan Parcial, que finalizará el díade 2007 por lo que nos encontramos dentro del periodo que el Plan establece para su redacción.

Esto supone que al finalizar este cuatrienio, lo que sucede el indicado díade 2007, ha de estar aprobada, al menos, la siguiente fase: Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Se trata de un planeamiento de desarrollo, cuya posibilidad de redacción está establecida por el Art. 88⁵ de la L.O.T.U.R.

4 La D.T. 1ª de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece la obligación de todo el planeamiento vigente a su entrada en vigor de proceder a la adaptación a la misma en plazo máximo de dos años.

5 Art. 88 L.O.T.U.R. Formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle: "Los planes

I.2.1.2. Aprovechamiento medio.

La Ficha del Sector SI-1 "Sector Rifondo" de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra, señala que el mismo tiene un **aprovechamiento lucrativo** que consta a continuación, referido al uso industrial, característico del sector. El total de Unidades de Aprovechamiento (U.A.) de uso lucrativo que constan en el Plan General son de 200.540,25 U.A.

El **aprovechamiento medio** (A.M.) establecido por el P.G.O.U. para este Sector que conforma este Plan Parcial es el que resulte del cálculo señalado en el artículo 63⁶ de la L.O.T.U.R., lo que supone un A.M. de **0,75 U.A/m²s**, según se verá en el Cuadro 1.

El **aprovechamiento medio de este Sector** es, por tanto, de **0,75 m²t/m²s**. referidos a uso industrial.

Dado que la Modificación Puntual que clasifica este Sector como Suelo Urbanizable Delimitado no establece la posibilidad de proceder a compensaciones de aprovechamiento con otros Sectores de Suelo Urbanizable Programado, y que teniendo en cuenta esta circunstancia la propia Modificación Puntual estableció para este suelo el mismo aprovechamiento que tuvo en su día el Sector Tejerías, hay que indicar que a los efectos previstos en el Art. 117⁷ de la L.O.T.U.R., **no se producen compensaciones entre Sectores** ni existe un aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado y/o Programado (si bien por ser el único Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, es evidente que el A.M. del Sector coincide con el A.M. de todo el Urbanizable Delimitado). En este sentido, por tanto, el Sector S.I-1 Rifondo no es excedentario ni deficitario de aprovechamiento.

Así pues, el aprovechamiento máximo permitido para este Sector se recoge en el Cuadro 1:

CUADRO 1.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO

SECTOR	SUPERFICIE M ² S	APROVECHAMIENTO MEDIO U.A/M ² S	APROVECHAMIENTO REAL U.A.
S.I-1	267.387	0,750	200.540,25

parciales, planes especiales y estudios de detalle podrán ser promovidos por los Ayuntamientos, por otros órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo".

6 Art. 63.1 L.O.T.U.R. Cálculo del aprovechamiento medio: *"El aprovechamiento medio de un área de suelo urbano no consolidado o de un sector urbanizable se obtendrá dividiendo el aprovechamiento total del mismo, excluido el dotacional público, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característica, entre su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes".*

7 Art. 117 L.O.T.U.R.: *"Cuando el aprovechamiento medio de un sector exceda del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado en municipios con población superior a los 25.000 habitantes, los excesos corresponderán a la administración actuante.- En los municipios con población comprendida entre los 1.000 y los 25.000 habitantes, sólo podrán producirse compensaciones entre unidades de ejecución de suelo urbanizable, si así lo establece expresamente el planeamiento municipal".*

I.2.1.3. Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas.

Tanto la documentación escrita de la modificación puntual del P.G.O.U., como los correspondientes planos de ordenación indican que el uso dominante o global de este Sector es industrial. Como uso característico, se señala el industrial.

Los usos pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Sector son dos: Industrial para implantación de naves grandes e Industrial para construcción de naves más pequeñas o nido. Además, se añaden a los mismos los usos públicos correspondientes a viales, dotaciones públicas y zonas verdes.

I.2.1.4. Edificabilidad.

En puntos anteriores de esta Memoria y en el Cuadro 1 del Sector se expresa que el aprovechamiento referido al uso industrial es de 200.540,25 m²t, lo que equiparamos a **200.540,25 U.A.**⁸. En este caso, para transformar este aprovechamiento que hemos cifrado en 200.540,25 U.A. en la edificabilidad del uso y tipología edificatoria industrial hay que proceder a la aplicación de los coeficientes de homogeneización que nos indiquen a cuántos metros cuadrados de techo de uso industrial corresponden las 200.540,25 U.A. de uso industrial, teniendo, además, en cuenta que el espacio libre privado también consume aprovechamiento en la forma señalada en los Coeficientes de Homogeneización del Plan General.

El Art. 37 del Plan General y las Normas Específicas de A.R.- A.P.A. 4, establecen una Tabla de Equivalencias mediante la cual podemos calcular cuánto aprovechamiento consumen las edificabilidades de cada uso pormenorizado que hemos diseñado en el Plan Parcial. Se reproduce a continuación el referido Cuadro 2, para los usos pormenorizados previstos en la ordenación propuesta.

CUADRO 2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR USOS

USOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE VUELO	COEFICIENTE SUELO
INDUSTRIAL	1,00	0,10

Siendo la superficie con edificabilidad permitida en el presente Plan Parcial de 217.444 m²s. (ya que el resto de la superficie se invierte en espacios libres públicos) se cumplen los estándares máximos señalados por el planeamiento general. Se expone a continuación un breve esquema al que hay que referir el Cuadro de Homogeneización anterior para computar el aprovechamiento que las indicadas edificabilidades consumen:

⁸ Art. 36.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Calahorra: "La unidad de medida del Aprovechamiento urbanístico está expresada en Unidades de Aprovechamiento (U.A.)."

SECTOR S.I-1

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m ² s)	APROVECHAMIENTO (m ² t de uso Industrial)	EDIFICABILIDAD (m ² t industriales)
INDUSTRIAL	216.593	200.540,25	178.841,40

I.2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior.

Dado que el Plan General no está adaptado a la L.O.T.U.R., las reservas obligatorias que han de realizarse en los Sectores en cumplimiento de los estándares legales, serán las establecidas en la legislación vigente, determinadas por Art. 24 de la L.O.T.U.R.⁹

El Plan Parcial prevé una superficie de 40.108 m² de espacios libres públicos, lo que supone por parte de la propuesta de ordenación que realizamos el estricto cumplimiento de la exigibilidad legal, que es del 15 % de la superficie total ordenada. Así: 267.387 m²s x 15% = 40.108 m²s

El cumplimiento de las exigencias legales se justifica en tanto que no habiendo sido aprobado desarrollo reglamentario, ese 15% de cesiones se destina en su integridad y conjuntamente a zonas verdes y espacios libres públicos.

CUADRO 3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS LEGALES

SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PUBLICA (m ² s)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (m ² s)	DOTACIONES PÚBLICAS sin uso específico (m ² s)	TOTAL RESERVAS (%)
S.I-1	267.387		41.412		15,4876

Se justifica con ello el cumplimiento de las cesiones establecidas en la Ley del Suelo. Respecto al Reglamento de Planeamiento, señalar lo siguiente:

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

⁹ 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 mil y veinticinco mil 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. "

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

Parece, por tanto, que la Ley autonómica deja claro 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 que ascienden en total al 14% de la superficie total ordenada, de la que el 10% se destinará a espacios libres de uso y dominio público, y el 4% serían equipamientos de interés público y social, siendo, de ellos, el 2% de carácter deportivo, el 1% de carácter comercial y el 1% de carácter social.

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), en función de la población del término municipal en el que se localice la actuación. Ese 15 % será destinado a zonas verdes, dotaciones 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, siendo éstas superiores a las establecidas por el Reglamento de Planeamiento. No obstante, entendiendo que la distribución entre espacios libres, zonas verdes y dotaciones precisa un desarrollo reglamentario, se ha señalado la zona de reserva del 15% indicado con carácter genérico; esto es, el

Ayuntamiento de Calahorra podrá destinar esta reserva a las necesidades que tenga por conveniente, de acuerdo con un futuro desarrollo reglamentario.

1.2.1.6.Red de comunicaciones viaria y peatonal.

En la trama viaria se distinguen dos viales principales que estructuran el Sector:

1.El que saliendo de la esquina de la C/ Campo Bajo con la C/ San Lázaro, ambas del Polígono Industrial de Tejerías, cruza el Canal de Lodosa y permite el acceso al nuevo Sector, comunica con la zona verde y da entrada a las parcelas de la zona Norte del mismo. Tiene prevista una anchura de 13,00 metros.

2.El otro que cruza de Noreste a Suroeste el Sector, conectando la vía de servicio de la N-232 en su P.K. 357, y dando acceso a las parcelas de uso industrial de la mitad Sur del Sector. Tiene prevista una anchura de 13,00 metros.

3.A este vial descrito en segundo lugar, que supone el eje estructurante del Sector, le cruza en perpendicular otro vial de 13,00 metros de anchura, que lo conecta con la C/ Campo Bajo y, por ende, con el Polígono Tejerías, paralelo al Canal de Lodosa.

4.Es importante volver a destacar que gran parte de este vial transversal se encuentra fuera del Sector, esto es, incluido en Suelo Urbano. La Modificación Puntual que clasifica este Sector establece como una de sus obligaciones urbanísticas la urbanización de este vial transversal, incluida la parte que queda fuera del Sector (5.062 m²), siempre que el Ayuntamiento de Calahorra ponga a disposición del ente urbanizador, en su caso, los terrenos indicados para ser urbanizados.

Con la trama viaria señalada, este nuevo Sector industrial tendrá asegurada no solo su conexión con el suelo urbano actual (Polígono Tejerías y núcleo urbano), sino que también tiene resuelto su acceso a la N-232 como vía supramunicipal de comunicación a través de la vía de servicio de la misma que se construyó para servicio del Polígono Tejerías. Todas las parcelas que resultan de la ordenación, incluida la zona verde, tienen acceso a través de los viales previstos.

Se ha respetado el esquema del viario principal señalado en la Modificación Puntual del Plan General, y sus conexiones con los accesos exteriores al Plan Parcial, por ser determinación vinculante.

En total, se califican como vial público un total de 9.382 m².

1.2.1.7.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 predimensionado, 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.

1.2.1.7.1 Red de abastecimiento de agua.

La red se ha previsto siguiendo las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales.

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

Se ha considerado un consumo medio de 40 M³ por hectárea y día. El trazado es el que se refleja en el plano correspondiente.

1.2.1.7.2 Red de riego.

La red de riego se prevé creando una red principal de la que se abastecen un número determinado de bocas de riego, las cuales no estarán separadas más de 50 m. Se colocarán al tresbolillo en cada una de las aceras de las calles. En el plano correspondiente se puede comprobar lo expuesto.

Se ha previsto que existan ramificaciones del trazado principal para el riego de las zonas verdes pero que será en la fase de Proyecto de Urbanización donde se detalle su ubicación.

1.2.1.7.3 Red de protección contra incendios.

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

Se abastecerá de la red de agua a efectuar.

1.2.1.7.4 Red de saneamiento.

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

La tubería será de PVC, tipo teja UNE-53332, para diámetros de entre 300 y 500 mm.

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.

1.2.1.7.5 Red eléctrica.

El Sector se ve atravesado por una línea eléctrica, lo que hace que se hayan seguido las instrucciones de la compañía suministradora IBERDROLA S.A. Con el fin de efectuar su canalización, ubicar los Centros de Transformación así como la canalización y distribución en baja tensión.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases y reductor de flujo en cabecera de línea.

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

Potencia mínima de alumbrado publico 15 Kw.

Todo el tendido de cables, dentro del ámbito del Plan Parcial, será subterráneo, ubicándose los centros de transformación donde permita un más adecuado servicio a las parcelas edificables, siguiendo, además, los criterios que 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 y la línea existente aérea deberá modificarse su trazado pasando a efectuarlo en canalización subterránea.

Asimismo se tendrá en cuenta que los niveles mínimos de iluminación son los que a continuación se describen:

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

1.2.1.7.6 Red de gas natural.

Pese a no ser preceptiva su inclusión, se procede a graficar los esquemas de la posible red de gas, con el fin de que el proyecto de urbanización contemple su inclusión por parte de la compañía suministradora.

Se realizarán tomas desde la propia red existente en el polígono industrial Tejerías, en sus puntos más próximos.

1.2.2. 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 industrial de desarrollo futuro, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, conectada con la trama urbana de Calahorra, con el actual Polígono Industrial, con el que es previsible que tenga relaciones comerciales y de abastecimiento, y principalmente, con la N-232, como vía de transporte de materias primas y productos manufacturados.

En un entorno fragmentario, característico de periferias urbanas, en el que se encuentran distintos usos y tramas incompletas, se ha pretendido realizar una ordenación a partir de una cuidadosa lectura del lugar. El desarrollo del Plan deberá tener un efecto recualificador sobre su entorno.

A partir de la existencia de nuevas edificaciones, la práctica ausencia de

elementos distorsionantes y casi nula degradación ambiental, se ha pretendido poner en valor las cualidades geográficas y topográficas del área.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

- § La integración correcta del Sector en la ordenación territorial del municipio, posibilitando también su acceso desde la trama urbana industrial existente en la actualidad en el municipio de Calahorra, procurando las conexiones necesarias para ello.
- § Se ha respetado respecto a la propuesta del Plan General, todas las conexiones del sistema viario principal, haciendo coincidir las penetraciones a la zona con los viales existentes o prolongaciones de los mismos.
- § Se ha pretendido minimizar el impacto visual que las industrias producirán, para lo que se ha planteado la zona verde y espacios libres en el perímetro que circunda el Sector, paralelo al ferrocarril. Con ello, de un lado, se preservan las distancias legales de edificación establecidas por la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres; y por otro lado, se crea un colchón verde circundante al Sector que puede impedir la vista desde el Suelo No Urbanizable si se trata este espacio con especies arbóreas adecuadas.
- § Se procura una articulación adecuada de usos. Las parcelas más cercanas a la N-232, de tamaño más pequeño que las localizadas al Norte, más allá del Canal de Lodosa, permiten la instalación de industrias de inferior tamaño y tipología más acorde con las naves nido o naves adosadas.
- § 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, estableciendo unos parámetros edificatorios mínimos a los que ha de atenerse la construcción de las naves.

I.2.3. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

I.2.3.1. Situación y coherencia de ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres.

Se califica como parcela de espacios libres y dotaciones, que será cedida al Ayuntamiento de Calahorra en el proyecto de gestión que desarrolle este Sector, una franja de suelo que discurre junto a la vía férrea, y se ensancha en la confluencia del ferrocarril con el Canal de Lodosa.

Esta parcela enmarca el Sector por sus límites Norte y Oeste.

A esta parcela de uso público se accede a través del vial que atraviesa el Sector de Noreste a Suroeste y que parte de la vía de servicio de la N-232.

La ubicación de esta parcela en esta situación cumple tres funciones:

- a) Por un lado, sirve de pantalla desde el exterior (suelo no urbanizable), de forma que un tratamiento vegetal arbolado adecuado pueda eliminar el impacto visual del nuevo Polígono.
- b) Por otro lado, sirve de pantalla desde el interior hacia el exterior, de forma que

ese tratamiento vegetal pueda eliminar el impacto visual y sonoro de la vía férrea respecto a las industrias que en esa zona se ubicarán.

- c) Por último, se aleja la zona de construcción industrial de la vía férrea, respetando así unas distancias de edificación muy superiores a las establecidas en la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre.

I.2.3.2. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Tal y como se ha expresado en el punto I de esta Memoria, se considera que la ejecución del presente planeamiento no producirá una disminución del valor ambiental y paisajístico de la zona, que hasta el momento no se ha visto degradado por la cercanía del suelo urbano.

La potenciación del entorno producirá la creación de un espacio urbano industrial medioambientalmente correcto, a la vez que se preservará la zona de los usos inadecuados a que habitualmente se ven sometidas las áreas de borde de las poblaciones. También creemos que se producirá una recualificación del área, sobre todo en el borde de la línea férrea en la que se prevé la ubicación de los espacios libres.

Con independencia de ello, en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta la conveniencia de la plantación de pantallas de arbolado y la cercanía del suelo no urbanizable que actualmente conserva en gran medida sus valores naturales, a fin de que ésta origine los mínimos perjuicios en ambos.

I.2.4. Cuadros.

I.2.4.1. 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 del Sector S.I.1, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

	SECTOR SI.1		
	SEGÚN L.O.T.U.R.		SEGÚN P.P.
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES	40.108 (15%)		41.412 (15,4876%)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	L.O.T.U.R.	REGLAMENTO PLANEAMIENTO.	PLAN PARCIAL
	No se Limita	1 plaza/ 100 m ² de edificación = 1.788	1788

I.2.4.2. 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.

ZONA	SUPERFICIE M ² s	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL M ² t (Uso Industrial).	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIO N	APROVECHAMIENTO U.A.
Tipo I	27.835	27.835,00 (1,00 m ² t/m ² s)	1,00	27.835,00
Tipo II	188.758	151.006,40 (0,80 m ² t/m ² s)	1,00	151.006,40
T. I + II	216.593	-----	0,10	21.659,30
TOTAL	216.593	178.841,40	-----	200.500,70

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I - VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.

Artículo 1 - Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del Sector SI.1 "Rifondo" del P.G.O.U. de Calahorra. Las presentes Normas Urbanísticas, parte integrante de este Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 2 - Relación con el planeamiento superior.

En todos los aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas, será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra, y en concreto, la normativa aplicable al Polígono Industrial de Tejerías, denominadas Normas Específicas de A.R.- A.P.A. 4.

Artículo 3 - Vigencia y obligatoriedad.

Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.

Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional de acuerdo con lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 10/98, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, siempre que quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta, sin que por ningún concepto pueda suponer menoscabo para la misma.

Artículo 4 - Carácter del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial es de iniciativa conjunta pública municipal y privada.

Artículo 5 - Documentación del Plan Parcial.

La documentación que compone el Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas.
- División en Unidades de Ejecución.
- Plan de Etapas.
- Evaluación Económica Estimativa.
- Planos.

Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial, y sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 6 - Interpretación de los documentos.

Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan Parcial expresados en la Memoria.

Salvo en los casos en que expresamente lo indican estas Normas, en orden a interpretar cualquier duda, la jerarquía de documentos será la siguiente:

- 1º. Documentos gráficos, planos o esquemas.
- 2º. Fichas de Ordenación.
- 3º. Normas Urbanísticas.
- 4º. Textos explicativos y descripciones de las Memorias.

En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala priman sobre los de menor.

En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición en cotas interpretando la diferencia geométrica como errata fehaciente.

En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización, tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

- Trazado de viario.
- Condiciones y características generales de las redes.

Tendrán carácter indicativo las determinaciones referentes al desarrollo técnico específico de:

- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado.

Artículo 7 - Remisión al Plan General.

A efectos de su referencia al marco de planeamiento urbanístico general del municipio, estas Ordenanzas se remiten a:

- Las del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Las demás Ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no contradigan con el Plan Parcial.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 8 - Competencias.

La redacción y tramitación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Calahorra.

Artículo 9 - Desarrollo: planes especiales.

Para el desarrollo de elementos significativos del sistema de espacios libres o infraestructuras, podrán redactarse planes especiales, a tenor de lo establecido en el art. 76.2 de la Ley 10/98, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Artículo 10 - Estudios de Detalle.

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 Fichas de Ordenación y en este artículo:

Su ámbito comprenderá una o varias parcelas pertenecientes a la misma Unidad Homogénea.

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 Zona, 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, siempre que tal modificación de alineación se refiera a la totalidad de las parcelas con frente al vial que se modifica.

El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Zona, aunque ello suponga la modificación de la ocupación máxima permitida en ese Area Homogénea.

En ningún caso podrá esto suponer disminución de la dimensión de los viales previstos.

Artículo 11 - Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial delimita una sola Unidad de Ejecución, según consta en los correspondientes Planos de Gestión, sin perjuicio de que después de la aprobación de este Plan Parcial pueda subdividirse en dos o más mediante el procedimiento establecido en el art. 111 de la L.O.T.U.R. y con los requisitos establecidos en el art. 112 del mismo texto legal. Esta división de la Unidad de Ejecución que ahora se delimita en ningún caso supondrá Modificación del Plan Parcial por tratarse de un instrumento de ejecución del Plan que no modifica la ordenación.

Artículo 12 - Proyectos de urbanización.

La ejecución de cualesquiera obras de infraestructura previstas en el Plan

requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución en que se ubiquen.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización por el Sector, que deberá ajustarse a las determinaciones del Plan Parcial, permitiéndose - en función de la adaptación a las condiciones topográficas, de la edificación existente, y de otros posibles elementos materiales -, un grado de desviación con relación a la descripción del Plan Parcial, que como máximo afecten a un 5% de la superficie de cada unidad de zona.

La conclusión de las obras correspondientes, conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a los efectos del otorgamiento de licencias.

Artículo 13 - Parcelación.

Se permite la subdivisión de parcelas, siempre que las parcelas segregadas cumplan el requisito de parcela mínima, fachada mínima y ancho mínimo establecido en el Area Homogénea en el que se localicen.

Precisa previa obtención de licencia municipal, para lo que deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación, en el cual habrán de constar de los documentos siguientes:

a) La Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base del Plan Parcial, de las dimensiones de las parcelas o de los lotes para cada zona.

b) El Plano Parcelario a escala adecuada que detalle tanto las parcelas divisibles como las indivisibles e indique el emplazamiento de zonas verdes, de espacios libres, de dotaciones, de equipamientos, de servicios y de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Sector.

c) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no estuviesen matriculadas, se indicará la circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará la descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación y emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

e) Plano topográfico de entonación a escala 1:500, en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones del Plan Parcial

f) Plano de parcelación a la misma escala en el que se reflejen los datos que consten en la Memoria.

El Proyecto de parcelación deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de la edificabilidad fijados por el Plan Parcial en lo referente a la edificabilidad total.

En ningún caso podrán autorizarse parcelaciones en las que cualesquiera de las parcelas resultantes tras la misma incumpla la superficie mínima u otras determinaciones establecidas en las ordenanzas generales o en las particulares de cada uso.

Artículo 14 - Agregación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayor dimensión, aplicándose todas las prescripciones de las presentes Ordenanzas a la nueva unidad constituida de esta manera. La parcela resultante de la agrupación deberá cumplir las ordenanzas particulares del Área Homogénea en el que se encuentre.

Artículo 15 - Agrupación de empresas en una parcela.

Se admite la agrupación de varias empresas con la finalidad de utilizar, como propietario y en común, el suelo e instalaciones de una parcela. Esto supondrá la utilización conjunta del acceso a la parcela, aparcamiento, zona de carga y descarga y maniobra, muelle, etc..., así como, opcionalmente, la organización de las propias naves de fabricación y almacenaje en un mismo edificio, aunque compartido, y la agrupación de todos los servicios administrativos y complementarios en un edificio único.

El edificio único de fábrica que se hace mención en el párrafo anterior podrá albergar todas las naves industriales que sean necesarias de acuerdo con lo que prescriben las presentes Ordenanzas. El régimen de propiedad de cada nave de este único edificio permite que cada propietario pueda escriturar su propiedad, participando en común y pro indiviso, tanto de los servicios generales que pertenecieran a la comunidad de Propietarios, en su caso, a los servicios de la fábrica principal y que se crea pertinente y necesario ser concretados.

Artículo 16 - Licencias.

Es de aplicación la correspondiente Ordenanza de Licencia de Obras del P.G.O.U. de Calahorra.

TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 17 - Ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y niveles de intensidad a todo el ámbito del mismo mediante las siguientes técnicas: calificación del suelo, asignación de la edificabilidad y ordenación de volúmenes.

La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes; en caso de diferencias, prevalecerá la más restrictiva.

Artículo 18 - Calificación del suelo.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo incluido en su ámbito, de acuerdo con las determinaciones vinculantes del P.G.O.U. de Calahorra. El Plan califica el suelo en sistemas y zonas. El Plan califica como zonas aptas para usos públicos aquellos suelos que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, dotaciones y espacios libres. El Plan califica como zonas para usos privados los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.

Los sistemas son: el Viario, el de Equipamientos Colectivos y el de Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes.

Las zonas de dominio privado son: desarrollo industrial de intensidad I y de intensidad II.

CAPITULO I - SISTEMAS

Artículo 19 - Sistema General

No existen en este Plan Parcial, por lo que todos los sistemas calificados tienen la consideración de sistemas locales.

Artículo 20 - Sistema Viario.

Los viales serán de 9 m, de anchura de calzada y 2 m, de acera, excepto en los cruces, tal como quedan especificados en la documentación gráfica.

En el espacio destinado a ser urbanizado y servir de vial, conectando en dirección Noreste-Sureste el viario definido en el presente Plan Parcial con la calle Campo Bajo, que tiene una anchura total de 13 metros, se ejecutará una calzada destinada al tráfico rodado de 9 metros, su acera lateral izquierda en la dirección indicada tendrá el mismo tratamiento que el resto del acerado del sector y, sin embargo, existirá una banda situada en el lateral derecho de la calzada de 2,00 metros de anchura que deberá ser tratada

como una zona verde, con su correspondiente dotación de riego y plantación de arbolado y césped.

Artículo 21 - ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Usos permitidos: En las áreas así calificadas se admite cualquiera de los usos dotacionales, con las compatibilidades establecidas en el Plan General de Calahorra, así como edificaciones públicas complementarias de este uso, tales como oficinas, aseos, pequeñas instalaciones de bar, cafetería o restaurante, quioscos así como uso de espectáculos, en este último caso siempre que no se trate de edificaciones cerradas, Centros de Transformación, Antenas Colectivas y Centros de Telecomunicaciones, etc. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona de equipamiento.

Usos prohibidos: el resto.

Tipo de la edificación: edificación aislada consistente en instalaciones de cualquier tipo dotacional u oficinas de apoyo a ese uso, así como pequeños quioscos de música, bares, cafeterías o restaurantes, auditorios o similares, o instalaciones o edificaciones no permanentes. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales que deberá respetar y a la integración en el sector en que se ubique

Ocupación máxima de suelo: El total de las edificaciones permitidas en cada área no superará el 60% de la superficie de la parcela destinada a ese uso.

Parcela mínima: no se limita.

Alineaciones: dentro del contorno de la zona, la edificación es libre.

Altura máxima: 12 m, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, ...) que rebasen dicha altura así como elementos aislados de mobiliario urbano hasta un máximo de 18 m

Intensidad neta de la edificación: 1 m²t / 1 m²s.

Artículo 22 - ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES.

Usos permitidos: En las áreas así calificadas se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos, tales como aseos, pequeñas instalaciones de bar, cafetería o restaurante, quioscos así como uso de espectáculos, en este último caso siempre que no se trate de edificaciones cerradas. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona verde.

Usos prohibidos: el resto.

Carácter de la edificación: consiste en pequeños quioscos de música, bares, cafeterías o restaurantes, auditorios o similares, o instalaciones o edificaciones no permanentes (barracas, mercadillos, etc.,...).

Ocupación máxima de suelo: 0,3% de la parcela.

Parcela mínima: 27.000 m².

Alineaciones: dentro del contorno de la zona, la edificación es libre.

Altura máxima: será de 3 m al alero, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, ...) que rebasen dicha altura así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc., ...).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se permitirá la ejecución de viales peatonales, aunque éstos transcurran por espacio calificado por este Plan Parcial como zona verde. La ejecución de los viales indicados en este punto no precisará la previa redacción de Estudio de Detalle. Se permitirán asimismo instalaciones de servicios urbanos siempre que se garantice la ausencia de impacto paisajístico negativo.

Artículo 23 - Disposición común al sistema de espacios libres y zonas verdes y al de equipamientos colectivos.

Mientras la parcela de cesión al Ayuntamiento de Calahorra en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones siga siendo unitaria, sin distinción de uso de espacios libres y dotaciones, le será de aplicación la Ordenanza Específica del Sistema de Espacios Libres y zonas Verdes establecida en el artículo 22.

CAPITULO II - ZONAS

Artículo 24 - Zona de Desarrollo Industrial de Intensidad I.

Es la zona dedicada a industrias entre medianeras. Se regulará mediante las siguientes normas:

Coefficiente neto de edificabilidad de la parcela: 1 m²t/m²s.

La superficie mínima de parcela será de 350 m².

Frente mínimo de fachada: 8 m

Condiciones de edificación:

La distancia mínima de la edificación al frente de la parcela será de 8 m., excepto en aquellas parcelas que den frente al vial paralelo a la Carretera N-232, que deberán retranquearse 12 m. Al ser industria entre medianeras, en los restantes linderos no será necesario ningún retranqueo, no obstante si el propietario de la parcela optara por no agotar esta posibilidad, el retranqueo mínimo será de 3 metros.

La altura reguladora máxima se fija en 8,50 metros. Por encima de esta altura solo se permitirá la cubierta inclinada y/o elementos técnicos. En todos los casos la altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el arranque de la cubierta si es de tipo industrial o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana.

Número de plantas: se podrán edificar como máximo 2 plantas. La altura libre en oficinas será de 2,70 metros.

La cubierta será unitaria con las mismas pendientes y alturas.

Artículo 25 - Zona de Desarrollo Industrial de Intensidad II.

Es la zona dedicada a industrias aisladas que se rige por la siguiente normativa:

1. Coeficiente neto de edificabilidad de la parcela: 0,80 m² t/m² s.

Superficie mínima de parcela: 2.500 m².

El frente mínimo de parcela se fija en 35 m

Condiciones de edificación:

La distancia mínima de la edificación al frente de la parcela será de 12 m, y a los restantes linderos, de 6 m

La altura reguladora máxima se fija en 10 m. Por encima de esta altura, solo se permitirá la cubierta inclinada y/o elementos técnicos.

Número de plantas: se podrán edificar como máximo 2 plantas. La altura libre en oficinas será de 2,70 metros.

La cubierta será unitaria con las mismas pendientes y alturas.

CAPITULO III - CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL.

Artículo 26 - Regulación de usos

Los usos industriales serán regulados por todas las determinaciones incluidas en las NN.UU. Generales sobre usos y compatibilidades del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra. A título enumerativo y no exhaustivo y en tanto en cuanto no contradiga lo especificado en las NN.UU. Generales se enumeran las siguientes:

Usos compatibles: Vivienda unifamiliar, Hoteles y moteles. Talleres independientes. Industria ligera, media, grande. Grandes instalaciones industriales de más de 50.000 m². Cochera, Hangares. Exposición y venta, mercados mayoristas. Talleres del automóvil. Naves y almacenamiento general. Mataderos y centrales lecheras. Estación de servicio. Estación terminal de transportes. Financieras, bancos y seguros. Oficinas comerciales. Servicios profesionales y técnicos. Formación Profesional y Artes y Oficios. Consultorios y Dispensarios. Restaurantes y bares. Instalaciones deportivas. Guarda de aperos y almacenes agrícolas. Bodegas. Champiñoneras. Centros investigación agronómica.

Usos incompatibles: Vivienda colectiva. Residencia ancianos y R. infantiles. Residencia de subnormales. Pensiones y casa de huéspedes. Estación de autobuses. Mercado de Abastos. Preescolar y E.G.B. Centros de bachillerato. Educación media y superior. Educación especial. Clínicas y hospitales. Clubes. Salas de bailes, cines y teatros. Centros culturales. Zoológicos y parques de atracciones. Campings. Conventos y monasterios. Cuarteles y prisiones. Manicomios. Centros parroquiales y capillas. Granjas y establos. Grandes almacenes agrícolas de más de 1.000 m². Extracción de áridos, minas y canteras. Plantas bituminosas, hormigoneras y lavado de áridos.

Artículo 27 - Condiciones especiales de las empresas agrupadas

Las agrupaciones que se definen en el Art. 14 serán objeto de autorización previa del Ayuntamiento. Con ésta finalidad, el promotor presentará anteproyecto vinculativo en el que se hará constar:

- El aprovechamiento del solar (superficie y volumen).
- La previsión de servicios comunes.
- El sistema de accesos, carga y descarga y maniobra de vehículos.
- El estudio de las necesidades de aprovechamiento, dotación de agua, energía eléctrica y depuración de aguas residuales.
- Condiciones de ruidos y vibraciones que se fijen para industrias con vecinos dentro de la Agrupación.

La mencionada autorización podrá ser denegada cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las proyecciones y previsiones efectuadas no correspondan con las exigencias mínimas de este tipo de actuación o no exista ponderación entre ellas y la propuesta a la autorización de la cual se solicita.

Artículo 28 - Vertidos Industriales

Las aguas residuales, distintas de las exclusivamente pluviales, producidas por las distintas actividades ubicadas en el polígono industrial "Tejerías" deben recogerse separativamente por cada particular mediante su canalización y arqueta diferenciados de la red de pluviales, finalmente se efectuará acometida conjunta a la red unitaria del sector.

Las aguas pluviales que recaigan sobre la parcela deberán ser recogidas por los particulares mediante su canalización y acometida a la red unitaria de saneamiento del sector.

En tanto no disponga el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra de su estación depuradora, las industrias deberán resolver la depuración de sus aguas residuales antes del vertido de las mismas a los colectores de la red municipal. Para la obtención de licencia de edificación de nuevas industrias, será preceptiva la presentación del Proyecto de Depuración específico, que justifique el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de vertidos establecidos en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja, y su Reglamento de Desarrollo parcial aprobado por R.D. 55/2001, de 21 de diciembre. Respecto al sistema de depuración, se observarán las disposiciones de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de La Rioja, del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla, y las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido".

No se concederán licencias de apertura sin que previamente se compruebe su instalación, pudiendo exigir en caso de observar deficiencias, mayores medidas correctoras en cualquier momento.

Se admite la agrupación de vertidos de varias empresas en una misma depuradora siempre que se justifique la idoneidad de la misma para el conjunto de las

actividades desarrolladas.

El Excmo. Ayuntamiento de Calahorra podrá redactar una ordenanza en la que se especifiquen los límites máximos de toxicidad de los afluentes. Caso de sobrepasar una industria dichos límites deberá inexcusablemente realizar una depuración primaria que reduzca hasta el límite exigible sus vertidos aún cuando exista Estación Depuradora Municipal.

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directamente al terreno natural, prohibiéndose en consecuencia cualquier tipo de pozo negro filtrante.

Aquellos productos industriales que se almacenen en el exterior de las naves, que puedan producir toxicidad en contacto con las aguas de lluvia y, por tanto, filtraciones contaminantes de las aguas superficiales se deberán situar sobre superficies impermeables para recoger, mediante los necesarios sumideros, los líquidos que se produzcan encauzándolos a la red de saneamiento, previo paso por la depuradora particular.

Artículo 29 - Ruidos y Molestias

Con el fin de evitar molestias en las viviendas que puedan existir en la zona, se fija como nivel máximo de sonido que puede ser percibido en el exterior de una actividad industrial, medido en la pared exterior de las viviendas más cercanas el de 80 dBa (A) desde las 7 horas hasta las 22 horas. En horario de 23 horas a 6 horas el nivel máximo de intensidad sonora medido en igual forma no podrá superar 40 dBa (A).

Todas las actividades que se comprueben que producen molestias por sonido u olores, tendrán que adoptar obligatoriamente las medidas correctoras necesarias en el plazo de dos meses contados desde la notificación del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, pudiendo la administración en caso de incumplimiento, ordenar la paralización o clausura de la actividad.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$ siendo "h" la altura del edificio vecino más alto.

Serán de aplicación las condiciones que establece con carácter general el Plan General de Calahorra para las actividades sometidas al R.A.M.I.N.P.

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 30 - Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de las alturas establecidas para cada zona, se permiten las siguientes edificaciones:

- a) Vertiente del tejado que no podrá tener aprovechamiento urbanístico.
- b) En el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos ornamentales exclusivamente de altura máxima 2,00 m
- c) Elementos propios de la actividad de que se trate como chimeneas, transformadores, depósitos, etc.

Artículo 31 - Superficie construida.

La superficie construida será la que resulte de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada zona de desarrollo industrial.

En cualquier caso los porches cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, etc., en planta baja.

Artículo 32 – Vuelos.

Se permite el vuelo de la edificación en la parte de fachadas que da frente a vías principales del polígono industrial.

La superficie volada computa dentro de la edificabilidad.

El vuelo máximo respecto la línea de fachada que se permitirá tendrá una longitud normal a la misma de 1,20 m. No se podrá volar en zona permitida a una altura inferior de 4,00 m

Quedan prohibidos los vuelos en zonas de retranqueo entre naves señaladas en estas Ordenanzas.

Artículo 33 - Sótanos, semisótano y entreplantas.

Se permiten sótanos y semisótano, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Tienen consideración de semisótano aquellas construcciones que no sobresalgan en altura sobre la rasante de la alineación oficial en más de 1,00 m, en cualquier punto del terreno.

Los sótanos y semisótano no contabilizan dentro de la edificabilidad permitida en la parcela.

Se permite que los sótanos y semisótano dispongan de acceso desde el exterior de la nave industrial, siempre que la longitud máxima de dichos accesos no supere 6 m,

en total. Se prohíben expresamente los patios ingleses.

Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Se permite la edificación de plantas en el interior de las naves.

Artículo 34 - Estética de los edificios industriales.

El tipo de edificación será libre.

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

Queda prohibido falsear los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos, siendo responsables las empresas beneficiarias, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 35 - Viviendas del guarda.

Se permite la dotación de una vivienda por industria establecida, para uso del personal encargado de la vigilancia y conservación de la misma. La superficie construida total de dicha vivienda no será inferior a 45 m²., ni superior a 150 m²., debiendo tener un acceso directo desde el exterior. Cumplirá las condiciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 36 - Condiciones estéticas generales.

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.

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. Asimismo se justificarán los materiales de fachada a utilizar, concretando su color y textura, con relación a los utilizados en el resto de la Zona.

Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan sopórtales 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.

Las cubiertas inclinadas se resolverán sin hastiales.

En cada Zona se mantendrá el mismo tipo de remate de fachada, alero, cornisa, petos, etc. salvo que se justifique suficientemente que una solución alternativa se integra correctamente en la composición de la Zona.

Los cerramientos de parcelas se ejecutarán con el carácter de obra terminada y con materiales adecuados, quedando prohibidos aquellos que por su mala calidad o heterogeneidad provoquen imágenes de degradación.

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.

Artículo 37 - Accesos.

Como norma general, cada parcela dispondrá de un único acceso desde la vía pública.

Las parcelas de tamaño superior a 5.000 m². como las parcelas agrupadas, podrán disponer de dos accesos desde la vía pública.

El Ayuntamiento podrá discrecionalmente permitir un número mayor de accesos en los casos que se considere necesario y justificado en función de los requerimientos de la actividad productiva.

Artículo 38 - Espacios libres no ocupados por la edificación.

El Proyecto de Edificación tendrá como ámbito de actuación la totalidad de la parcela, y no exclusivamente, la zona edificable. En este sentido, los espacios no ocupables habrán de ser tratados en el mencionado proyecto con el mismo grado de atención que el destinado a los edificios, remarcando expresamente las medidas pertinentes para evitar que estos espacios se degraden.

Los espacios libres tendrán los siguientes usos:

- Aparcamientos privados, de la misma manera que se concretan en el Art. siguiente.

- Viales interiores de parcela.

- Libre permanente que tendrá tratamiento de verde privado, con la consideración de potenciar las especies de árboles predominantes en la zona, a tal efecto, el proyecto de edificación se tendrá que acompañar un estudio detallado de jardinería.

Queda prohibido el almacenaje de materias primas, productos semielaborados o finales y desperdicios en los espacios libres de edificación. Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

Bloques representativos. Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de

fabricación.

Espacios libres para aparcamientos.

Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda de guarda, etc.

Artículo 39 - Aparcamientos privados.

En el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza por cada 100 m², de techo construido.

Artículo 40 – Vallas.

Las parcelas y solares situados en la Zona de Desarrollo Industrial de Intensidad I, serán objeto de cierre obligado mediante vallas en toda la línea de su perímetro y habrán de estar debidamente deslindadas respecto a las parcelas o solares y calles colindantes. En el resto de parcelas o solares, no situados en la Zona citada anteriormente, se podrán ejecutar vallados cumpliendo las mismas características que las que a continuación se definen.

La construcción, conservación y reparación de las vallas que cercan las superficies de las parcelas o solares serán a cargo de cada parcela.

a) Las vallas que dan a la calle serán de obra hasta los 0,50 m, hasta 2,50 m, de material metálico colocado. Es obligatoria la plantación de una masa vegetal tupida detrás de cada valla.

b) Las vallas de separación entre parcelas tendrán una altura de 2,50 m, de material calado, siendo recomendable doblar la división con plantación vegetal tupida.

3. La construcción del cierre común a dos parcelas será de la incumbencia de la industria que primeramente se establezca, teniendo que abonar la segunda los gastos proporcionales de la obra antes que se proceda a la construcción de algún edificio.

El vallado de las parcelas se hará previa o simultáneamente a la edificación.

III.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

III.1.División Propuesta

Dado que el Plan Parcial se compone de un solo Sector, se delimita una sola Unidad de Ejecución, habida cuenta de que, además, está previsto un desarrollo conjunto, por ser precisa la puesta en mercado de suelo industrial de los dos tipos: Zona I y Zona II, resultando necesarias las dos tipologías industriales a corto plazo. Por ello, y por ser la practica totalidad del Sector propiedad del Ayuntamiento y de PONTIGO S.A., se considera posible y conveniente un desarrollo completo y conjunto.

La delimitación se realiza en ejercicio de la facultad establecida en el Art. 73.2.j de la L.O.T.U.R. en relación con el Art. 111¹⁰ del mismo texto legal.

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 21 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 41 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 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 1.976, que literalmente dice así:

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

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles

¹⁰

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

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 (...)

¹²Vigente de forma supletoria respecto a la legislación urbanística de La Rioja.

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 es momento de **justificar que la delimitación poligonal propuesta**, según se señala en planos, cumple los requisitos indicados arriba.

La unidad de ejecución planteada permite el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas (Art. 110.4 L.O.T.U.R.).

Así mismo, la delimitación propuesta hace 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. (Art. 110.4 L.O.T.U.R.)

Dado que en el presente sector solo se define una única unidad de ejecución, no ha lugar a calcular diferencias entre el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución con relación al aprovechamiento medio del sector, a los efectos del art. 112 de la L.O.T.U.R.

Todo el suelo de los Sectores está incluido en la unidad de ejecución (Art. 110.2 de la L.O.T.U.R.).

No existen terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en el Plan Parcial que no estén dentro la unidad de ejecución delimitada (Art. 112.2 L.O.T.U.R.).

Las 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 1.976).

En el caso de procederse a una división de la Unidad de Ejecución, deberá justificarse que la nueva delimitación propuesta cumple igualmente los objetivos señalados en este punto.

III.2.Elección del Sistema de Actuación.

El Art. 115.2¹³ de la L.O.T.U.R. establece la necesidad de que en la delimitación de las Unidades de Ejecución se haga constar el Sistema de Actuación por el cual se prevé su desarrollo. En este supuesto, se ha elegido como Sistema de Actuación el de **Compensación** previsto en el art. 129 y ss. de la L.O.T.U.R., por ser el preferente de no concurrir circunstancias especiales que justifiquen y aconsejen la elección de otro sistema.

En este sentido, el Art. 115.1 señala:

"La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades,

¹³ La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

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

En el presente supuesto se ha previsto que la Unidad de Ejecución se desarrolle por el sistema de **COMPENSACIÓN** indicado.

No obstante lo indicado en el punto anterior, el Ayuntamiento de Calahorra, podrá suscribir en el ámbito de sus competencias, convenios con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar en el desarrollo de la actividad urbanística. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 148 y ss. de la L.O.T.U.R.

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 la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra. En este sentido, el art. 2 de sus Ordenanzas Específicas señala un plazo máximo de **CUATRO AÑOS** desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual para la aprobación definitiva del Plan Parcial, siendo dicho Plan Parcial, que ahora se redacta, el encargado de fijar los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización, y de solicitar licencia de edificación, no pudiendo exceder del plazo de ocho años, desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se señala en este Plan de Etapas el plazo de tres años desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial para que esté definitivamente aprobado el instrumento de distribución de beneficios y cargas, y el Proyecto de Urbanización. Y se señala un plazo de otros cinco años para el otorgamiento de licencia de obras. Al cabo de esos ocho años contados desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrán de estar completamente ejecutadas las obras de urbanización. Esto supone que resultan las siguientes fases:

- Aprobación Definitiva del Plan Parcial antes del/...../2.007.
- Determinación del Sistema de Actuación de la totalidad de Unidades de Ejecución. Con el Plan Parcial.
- Aprobación definitiva de los proyectos de equidistribución y urbanización, antes del/...../2.010
- Solicitud de licencia de edificación antes del/...../2.015.
- Terminación de las obras de urbanización antes del/...../2.015.

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.1.Capítulos de la Evaluación Económica Estimativa Sector SI.1.**V.1.1.- Excavaciones y Viales**

Nº	Ud.	DESCRIPCION	Nº Uds.	PRECIO	IMPORTE
1		EXCAVACIONES Y VIALES			
1.1	M ³	Excavación mecánica en terrenos compactos, con roca hasta 10 % del volumen, incluso retirada de tierras a zona de empleo	349	3,10	1.081,90
1.2	M ³	Relleno, extendido y compactado de tierras procedentes de excavación, incluso regado y compactado hasta 100 % Próctor	11.830	3,70	43.771,00
1.3	M ²	De ejecución de calzada, incluso cajeadado de calle, relleno compactado a base de zahorras naturales, solera de hormigón armado de HA25 de 15 cm de espesor y pavimento asfáltico de 5 cm, totalmente terminada	9.765	28,60	279.279,00
1.4	M ²	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 y p.p. de bordillos prefabricados de hormigón	3.215	31,55	101.433,25
1.5	Ud.	Puente sobre Canal de Lodosa, a base de vigas pretensadas y tablero del mismo material, incluso ejecución de estribos, montaje, excavación, retirada de tierras, etc., totalmente terminado.	2	27.000,00	54.000,00
		TOTAL			479.565,15

V.1.2.- Saneamiento.

Nº	Ud.	DESCRIPCION	Nº Uds.	PRECIO	IMPORTE
2		SANEAMIENTO			
2.1	MI	Red de saneamiento de fecales realizada con tubería de hormigón de 500 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 cámaras de descarga, solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminado	665	138,00	91.770,00
2.2	MI	Red de saneamiento de pluviales realizada con tubería de hormigón de 500 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 cámaras de descarga, solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminado	665	138,00	91.770,00
		TOTAL			183.540,00

V.1.3.- Abastecimiento y Riego.

Nº	Ud.	DESCRIPCION	Nº Uds.	PRECIO	IMPORTE
3		ABASTECIMIENTO Y RIEGO			
3.1	MI	Red de abastecimiento en tubería de fundición dúctil de diámetro 200, 150 y 100 mm, incluso p.p. de apertura y cierre de zanjas, piezas especiales, válvulas de compuerta, asiento blando, tés, 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.	720	79,90	57.528,00

3.2	Ml	Red distribución de riego en tubería de polietileno de alta densidad 10 atm. de 80 mm de diámetro, ídem anterior, incluso p.p. de bocas de riego enterradas tipo Ayto. de Calahorra y derivaciones de tubería de polietileno de 40 mm de diámetro, totalmente colocadas y en funcionamiento	1.395	27,00	37.665,00
3.3	Ud.	Boca de incendios tipo Barcelona en columna seca colocada, incluso p.p. de tubería de fundición dúctil de diámetro 100 mm, conexiones, llaves, registros, según NBE-CPI-96	4	1.700,00	6.800,00
		TOTAL			101.993,00

V.1.4.- Alumbrado y Electricidad.

Nº	Ud.	DESCRIPCIÓN	Nº Uds.	PRECIO	IMPORTE
4		ALUMBRADO Y ELECTRICIDAD			
4.1	Ml.	Modificación de línea eléctrica aérea de A.T. existente y instalaciones complementarias y creación de nueva línea enterrada, incluso obra civil de canalizaciones, conductores, arquetas, según prescripciones de la compañía suministradora Iberdrola, incluso excavaciones, rellenos, compactaciones, totalmente instalada y en funcionamiento.	1.350	65,00	87.750,00
4.2	Ud.	Ejecución de líneas eléctricas enterradas con p.p. de 2 centros de transformación e instalaciones complementarias, incluso obra civil de canalizaciones, conductores, centros de transformación, arquetas, según prescripciones de la compañía suministradora Iberdrola, incluso excavaciones, rellenos, compactaciones, totalmente instaladas y en funcionamiento.	1	34.015,00	34.015,00
4.3	Ud.	Iluminación según luminarias descritas en memoria incluso p.p. de circuito de alumbrado (noche y día), canalizaciones, arquetas, pasos de calzada, cuadro de mando, conexionados, material eléctrico, excavaciones, rellenos y compactaciones de zanjas, totalmente instalado y en funcionamiento	28	1.112,00	31.136,00
		TOTAL			152.901,00

V.1.5.- Varios.

Nº	Ud.	DESCRIPCIÓN	Nº Uds.	PRECIO	IMPORTE
5		VARIOS			
5.1	M ²	Urbanización Zonas Verdes con p.p. de plantaciones de árboles y césped, instalación de riego por goteo y/o aspersión. Totalmente terminado	41.412	2,40	99.388,80
5.2	Ud.	Mobiliario urbano con papeleras, bancos, señalizaciones, carteles informativos, fuentes, etc., totalmente instalado	1	7.200,00	7.200,00
		TOTAL			106.588,80

V.1.6.- Resumen.

CUADRO RESUMEN		
1	EXCAVACIONES Y VIALES	479.565,15
2	SANEAMIENTO	183.540,00
3	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	101.993,00
4	ALUMBRADO Y ELECTRICIDAD	152.901,00
5	VARIOS	106.588,80
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.024.587,95
	16 % GASTOS GENERALES	163.934,07
	6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	61.475,28
	TOTAL CONTRATA	1.249.997,30
	16 % IVA	199.999,57
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	1.449.996,87

V.1.7.- Proyectos y direcciones de obra.

Honorarios de Proyecto de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra	165.000,00
--	-------------------

V.1.8.- Indemnizaciones.

Indemnizaciones por edificaciones huertas y plantaciones.	3.000,00
---	-----------------

V.1.9.- Total costes de urbanización estimados

COSTES DE URBANIZACIÓN	1.449.996,87
COSTES DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	165.000,00
INDEMNIZACIONES	3.000,00
TOTAL	1.617.996,87

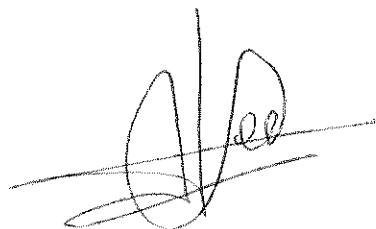
V.2.Repercusión de Gastos de Urbanización por m².

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por metro cuadrado de superficie abarcada por la ordenación de 6,0511 Euros (1.006,82 Ptas./M²). Los valores de urbanización por Unidad de Aprovechamiento ascienden a la cantidad de 8,0698 Euros (1.342,70 Ptas/M²), así como una de repercusión de 9,0471 Euros (1.505,31 Ptas.) por m² construido, aproximadamente.

FINAL.

Este es el documento que se redacta para Aprobación Provisional del Plan Parcial del Sector S.I-1 "Rifondo" del P.G.O.U. de Calahorra.

Calahorra, abril de 2.003.



Fdo.: D^a Nuria Herranz Pascual.
Abogada.



D. Juan E. Ameyugo Marrodán.
Arquitecto.

AL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

PARA SU ENTREGA A LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

D. Juan E. Ameyugo Marrodán y Doña Nuria Herranz, como Equipo Redactor del Plan Parcial Sector S-I.1 "Rifondo", a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se dirigen y

EXPONEN

Que habiendo recibido el informe emitido por la Comisión Permanente de fecha 2 de septiembre de 2.003, señalando las deficiencias a subsanar para que dicho Plan Parcial reciba aprobación definitiva por el Pleno de la C.O.T.U.R., se procede mediante el presente escrito a realizar las subsanaciones indicadas.

SUBSANACIONES

RESPECTO A LO SEÑALADO EN EL INFORME URBANÍSTICO:

EN RELACIÓN CON EL PUNTO 1

A ello se informa por este Equipo Redactor que la superficie que el Plan Parcial destina a espacios libres públicos y dotaciones públicas, en cumplimiento del artículo 24.1.b de la L.O.T.U.R., es de 41.412 m². Todos ellos se destinarán espacios libres públicos, y sin reservar superficie alguna para dotaciones públicas. De acuerdo con ello procede la eliminación íntegra del artículo 23 del P.P.

EN RELACIÓN CON EL PUNTO 2

Se elimina del último párrafo del punto IV del Plan Parcial titulado "Plan de Etapas" el siguiente contenido:

"Esto supone que resultan las siguientes fases:

- *Aprobación Definitiva del Plan Parcial antes del/...../2.007.*
- *Determinación del Sistema de Actuación de la totalidad de Unidades de Ejecución. Con el Plan Parcial.*
- *Aprobación definitiva de los proyectos de equidistribución y urbanización, antes del/...../2.010*
- *Solicitud de licencia de edificación antes del/...../2.015.*
- Terminación de las obras de urbanización antes del/...../2.015.*

EN RELACIÓN CON EL PUNTO 3

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA O NECESIDAD DE LA URBANIZACIÓN.

La justificación de la actuación pretendida con la ordenación pormenorizada del Sector Industrial SI-1 "Rifondo" y su posterior urbanización se especificó ya en la Memoria de la Modificación Puntual del Plan General de Calahorra para la delimitación del Sector, al que nos remitimos en este punto. En dicho documento se señalaba los siguiente:

"Siendo que las mencionadas fincas catastrales se localizan junto al actual Polígono Industrial de Tejerías, y que éste está ejecutado y colmatado, y que no existe en Calahorra previsión de otro suelo industrial para futuros desarrollos de esta índole, se propone la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de estas parcelas configurando un nuevo Sector Industrial".

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS, CON NOMBRES, APELLIDOS Y DIRECCIÓN.

La relación con nombres y apellidos, así como las propiedades de cada uno y la superficie de éstas está contenida en el plano I.5 del Plan Parcial. Se acompaña a continuación la relación de sus domicilios.

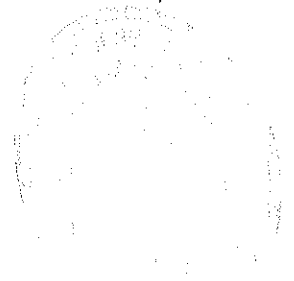
- 1.- AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA: PLAZA GLORIETA, 2; 26500 CALAHORRA.
- 2.-MARTINEZ BARBASTRO, HUMBERTO Y OTROS: C/GENERAL GALLARZA, 13-BAJO, 26500 CALAHORRA.
- 3.-PONTIGO, S.A.: C/GENERAL GALLARZA, 13-BAJO, 26500 CALAHORRA.
- 4.- D. HIGINIO RODRIGUEZ CALATAYUD: C/ CARMEN MEDRANO, 2 TORRE 1, PISO 1º-C, 26500 CALAHORRA.
- 5.- Dª GUADALUPE CARRASCOSA RAMOS, C/ GENERAL GALLARZA, 45 PISO 1º, 26500 CALAHORRA.
- 6.- CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO, Pº SAGASTA, 24-28, 50071 ZARAGOZA.

3. DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO.

• MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, SEÑALÁNDOSE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

En el punto III de la Memoria del Plan Parcial ya se señala como sistema de actuación el de Compensación:

*En el presente supuesto se ha previsto que la Unidad de Ejecución se desarrolle por el sistema de **COMPENSACIÓN** indicado.*



No obstante lo indicado en el punto anterior, el Ayuntamiento de Calahorra, podrá suscribir en el ámbito de sus competencias, convenios con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar en el desarrollo de la actividad urbanística. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 148 y ss. de la L.O.T.U.R.

• **COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A:**

1º.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

Comenzar señalando que el Ayuntamiento de Calahorra se encuentra entre los urbanizadores del presente Sector, como se ha señalado con anterioridad. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización según se señala en el Plan de Etapas del Plan Parcial serán: *"Al cabo de esos ocho años contados desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrán de estar completamente ejecutadas las obras de urbanización"*.

2º.- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

En este Sector no se prevé suelo para dotaciones públicas sino que las obligaciones de cesión de suelo se concretan todas ellas en espacios libres públicos y viales, además de la obligatoria cesión del 10% del aprovechamiento medio.

3º.- Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

La conservación de las obras de urbanización una vez recibidas por el Ayuntamiento de Calahorra, como en el caso del Polígono Industrial Tejerías, serán de cuenta de éste.

• **GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS POR IMPORTE DE 6 POR CIENTO DEL COSTE QUE RESULTA PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, SEGÚN EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL PROPIO PLAN PARCIAL. LAS GARANTÍAS PODRÁN PRESTARSE EN METÁLICO, EN VALORES PÚBLICOS O MEDIANTE AVAL BANCARIO.**

Dado que la promoción de este sector corresponde conjuntamente al Ayuntamiento de Calahorra y a los propietarios del mismo, la garantía del 6% del importe de las obras de urbanización deberá prestarse, a nuestro juicio, sólo respecto a la proporción de obra que, conforme a la superficie que aportan, corresponde a los particulares, y no respecto a la parte de obra que como un propietario más ha de ser sufragada por el Ayuntamiento de Calahorra, ya que en la promoción pública no es exigible el depósito de garantía. La

Confederación Hidrográfica del Ebro tampoco debería ser considerada, a nuestro juicio, como un propietario particular.

- **MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR O PROMOTORES DE LA URBANIZACIÓN, INDICANDO LOS RECURSOS PROPIOS Y LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN.**

Está fuera de duda que el Ayuntamiento de Calahorra y la Confederación Hidrográfica del Ebro tiene disponibilidad presupuestaria suficiente para abordar esta actuación en cuanto a la propiedad de sus terrenos. Respecto a los demás propietarios particulares, es conocida por el Ayuntamiento de Calahorra la solvencia de la mercantil PONTIGO S.A., propietaria de gran parte del Polígono, así como de la familia Martínez Barbastro, por haber promovido otras operaciones en la localidad. En todo caso, la garantía mayor del pago de los gastos de urbanización estriba en la afección registral que el Proyecto de Compensación realiza de las fincas resultantes respecto al pago de los mismos.

EN RELACIÓN CON EL PUNTO 4

Se informa por este Equipo redactor que dicha altura libre será considerada máxima y mínima y así se señala en los artículos 24 y 25.

EN RELACIÓN CON EL PUNTO 5

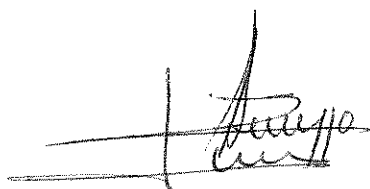
Se eliminara del artículo 22 la referencia a que la parcela mínima será de 27.000 m²

RESPECTO A LO SEÑALADO POR LA DIRECCION GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y RENFE:

Que la recomendación de la instalación de una red de saneamiento separativa, ya viene incorporada en la documentación del Plan Parcial como puede observarse en el Punto V.1.2 en el que se incluye los costes de la red de saneamiento tanto para Fecales como Pluviales.

En relación con los aspectos señalados por RENFE, dado que existen terrenos situados en las zonas de servidumbre y afección del ferrocarril, los mismos precisaran las necesarias autorizaciones de RENFE, así como el cumplimiento del correspondiente Reglamento.

EL EQUIPO REDACTOR



Fdo: Juan Esteban Ameyugo Marrodán



Fdo: Nuria Herranz Pascual

