
PLAN GENERAL MUNICIPAL

Corrección de error Plan General Municipal

USO COMERCIAL NO VINCULADO A INDUSTRIA O FABRICACIÓN EN LA MISMA PARCELA EN "VIACAMPO INDUSTRIAL"

1.- OBJETO

Subsanación de reparos indicados por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 13 de septiembre de 2.007, en el expediente de CORRECCION DE ERRORES del Plan General Municipal de Calahorra, en relación con el Sector S-3 "Viacampo Industrial".

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 10 de noviembre de 2.006, se aprobó por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el expediente de Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Calahorra. El citado acuerdo se ha publicado en el Boletín Oficial de La Rioja nº 12 de fecha 25 de enero de 2.007

Se ha detectado en la ejecución de dicho planeamiento, la existencia de algunas contradicciones, motivadas por la complejidad de ajustar todos los datos en el tomo refundido, como consecuencia de la estimación de alegaciones practicadas en la participación pública del mismo, por lo que con fecha noviembre de 2.012, se ha elaborado un expediente de corrección de errores de la A.P.D. del Suelo Urbano Consolidado, denominado Viacampo Industrial.

3.- ALCANCE DE LA MODIFICACION

El error cuya corrección se solicita se refiere exclusivamente al uso comercial de las parcelas en la Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbano Industrial, apartado B.3 "A.P.D. Viacampo industrial" en el punto 2.8 "Regulación de usos" que señala que "Se permite el uso comercial cuando esté directamente relacionado con la industria de la propia parcela", dejando constantes el resto de las determinaciones gráficas y escritas que afectan a dicho sector.

4.- JUSTIFICACION DE LA EXISTENCIA DEL ERROR

Con fecha 16 de Diciembre de 2.003, nº de registro de entrada 11.585, por D. Pedro Martínez Saralegui y D. Jesús Saseta Lorente (en representación de SAGAR S.L.), se presentó extemporáneamente Alegación al expediente de Adaptación-Revisión del Plan General solicitando la modificación de normativa del sector S4 del Área de Reparto 10 "Viacampo industrial" para permitir el uso comercial sin estar ligado al industrial para parcelas superiores a 1.000 m2, conforme se acredita en la copia de dicho escrito, como documento nº 1.

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

EXCMO. AYUNTAMIENTO
CALAHORRA (LC 3 10)
REGISTRO GENERAL

16 DIC. 2003

ENTRADA N.º SALIDA N.º
1585

76

D. José Francisco León Achútegui, con D.N.I. 72.780.176-B, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Cavas ,19 de Calahorra (La Rioja), **D. Pedro Martínez Saralegui** con D.N.I. 16.487.517-J, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda de La Estación, 13, Bajo de Calahorra (La Rioja) y **D. Jesús Saseta Lorente** , con D.N.I. 15.324.466-A, en representación de **SAGAR S.L.** con C.I.F. 26.235.283-B, con domicilio a efectos de notificaciones en Camino de Alcanadre, s/n de Calahorra (La Rioja),. ante este Excmo. Ayuntamiento, respetuosamente comparece y como mejor proceda en Derecho:

EXPONE:

Que en el Boletín oficial de La Rioja de fecha 25 de Marzo de 2003, nº 36, ha sido publicado anuncio de la aprobación inicial del proyecto de adaptación-revisión de Plan General Municipal, según proyecto redactado por los Arquitectos D. Carmelo Loperena Eslava y D. Juan Antonio Ascunce Izuriaga, sometiendo el mismo a información pública por plazo de un mes; y fuera del plazo concedido por no ser propietarios en esas fechas de terrenos dentro del Sector a que más adelante nos referimos, se formulan al mismo la siguiente:

ALEGACION

Como propietarios de terrenos dentro del Sector 4 del Area de Reparto 10 "Viacampo Industrial".

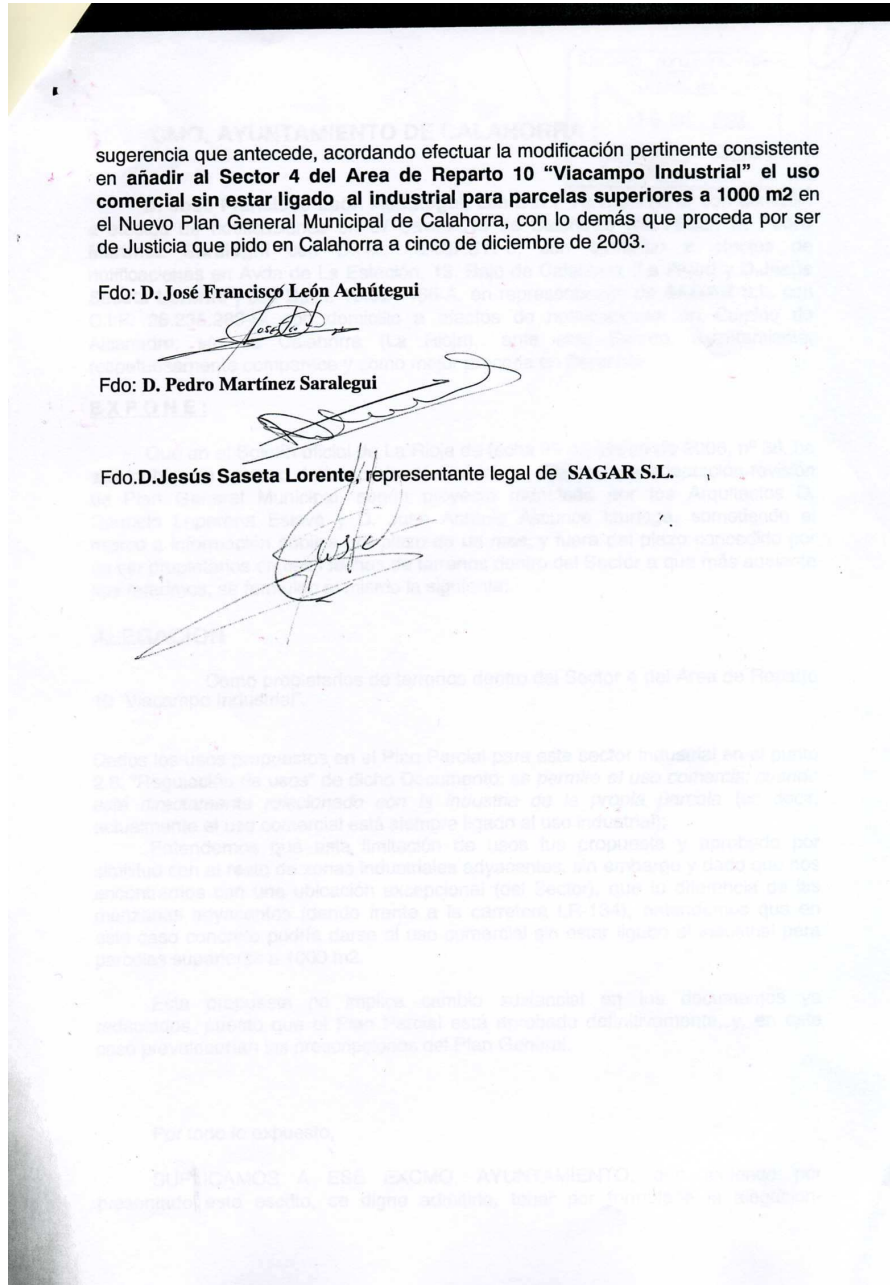
Dados los usos propuestos en el Plan Parcial para este sector industrial en el punto 2.8. "Regulación de usos" de dicho Documento: *se permite el uso comercial cuando esté directamente relacionado con la industria de la propia parcela* (es decir, actualmente el uso comercial está siempre ligado al uso industrial);

Entendemos que esta limitación de usos fue propuesta y aprobada por similitud con el resto de zonas industriales adyacentes, sin embargo y dado que nos encontramos con una ubicación excepcional (del Sector), que lo diferencia de las manzanas adyacentes (dando frente a la carretera LR-134), entendemos que en este caso concreto podría darse el uso comercial sin estar ligado al industrial para parcelas superiores a 1000 m2.

Esta propuesta no implica cambio sustancial en los documentos ya redactados, puesto que el Plan Parcial está aprobado definitivamente, y, en este caso prevalecerían las prescripciones del Plan General.

Por todo lo expuesto,

SUPPLICAMOS A ESE EXCMO. AYUNTAMIENTO, que teniendo por presentado este escrito, se digné admitirlo, tener por formulada la alegacion-



Documento nº 1

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebra el 31 de mayo de 2.004 se resolvió la Alegación citada nº 70, en el sentido de estimarla, introduciendo las correspondientes modificaciones en el Plan General, acordándose igualmente la Aprobación Provisional de ese expediente, para su elevación a la COTUR.

Se adjunta copia del acuerdo como documento nº 2:

CERTIFICADO

Acuerdo Pleno

D^a MARÍA BELÉN REVILLA GRANDE, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA (LA RIOJA)

CERTIFICO:

Con la salvedad y reservas previstas en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada en fecha 31 de mayo de 2004 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Nº 10.- EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN-REVISIÓN P.G.M.: RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES FORMULADAS Y APERTURA DE NUEVO PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Visto que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 de marzo de 2003, aprobó inicialmente el documento de Adaptación-Revisión del Plan General Municipal, elaborado por el equipo dirigido por D. Carmelo Loperena Eslava, asumiendo como parte integrante de dicho documento el contenido del Plan Especial de Reforma Interior del Área Histórico de Calahorra y accesos al Casco Antiguo redactado por el equipo dirigido por D. Luis Miguel Domínguez Caverro, aprobado provisionalmente por Acuerdo de Pleno de fecha 30 de enero de 2002.

Visto que la referida aprobación inicial fue expuesta al público, por plazo de un mes, mediante publicación en el Diario "La Rioja" y Boletín Oficial de La Rioja nº 36, ambos de fecha 25 de marzo de 2004, habiéndose presentado 70 alegaciones (53 dentro de plazo y 17 extemporáneas).

Visto el Informe Técnico-Jurídico de contestación a las alegaciones elaborado por el Equipo redactor.

Visto el Dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo en sesión de fecha 24 de mayo de 2004.

S.E. el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, con once votos favorables (del Grupo Popular), siete votos en contra (del Grupo Socialista) y tres abstenciones (del Grupo CIC), de los veintitún miembros asistentes que de derecho y hecho integran la Corporación

ACUERDA

PRIMERO.- Resolver las alegaciones conforme a lo contenido en el informe técnico emitido al respecto por el equipo redactor, que se acepta en su integridad, en el siguiente sentido:

//...

Nº pág.: 2 / 2
PLENO 31-05-2004/BFH

ALEGACIÓN Nº 70

Suscrita por D. JOSÉ FRANCISCO LEÓN ACHÚTEGUI, con D.N.I. 72.780.176-B y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Cavas nº 19 de Calahorra, por D. PEDRO MARTÍNEZ SARALEGUI, con D.N.I. 16.487.517 y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de la Estación nº 13 bajo de Calahorra y por D. JESÚS SASETA LORENTE, con D.N.I. 15.324.466 A, en representación de SAGAR S.L. con C.I.F. 26.235.283-B y domicilio a efectos de notificaciones en Camino de Alcanadre s/n de Calahorra.

Alegación: Solicitan que se permita el uso comercial en el Sector 4 "Viacampo Industrial", para parcela superior a 1.000 m2 sin estar ligado dicho uso comercial al industrial.

Considerando: Que la alegación en nada perjudica a la ordenación de la ciudad, procede su aceptación.

Por lo expuesto, se **RESUELVE** estimar la alegación.

SEGUNDO.- Abrir un nuevo período de información pública, por plazo de quince días, limitada a las modificaciones sustanciales respecto del plan inicialmente aprobado, señaladas en el plano contenido en el dictamen del Equipo Redactor.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde D. Francisco Javier Pagola Sáenz, en Calahorra a doce de noviembre de dos mil doce.

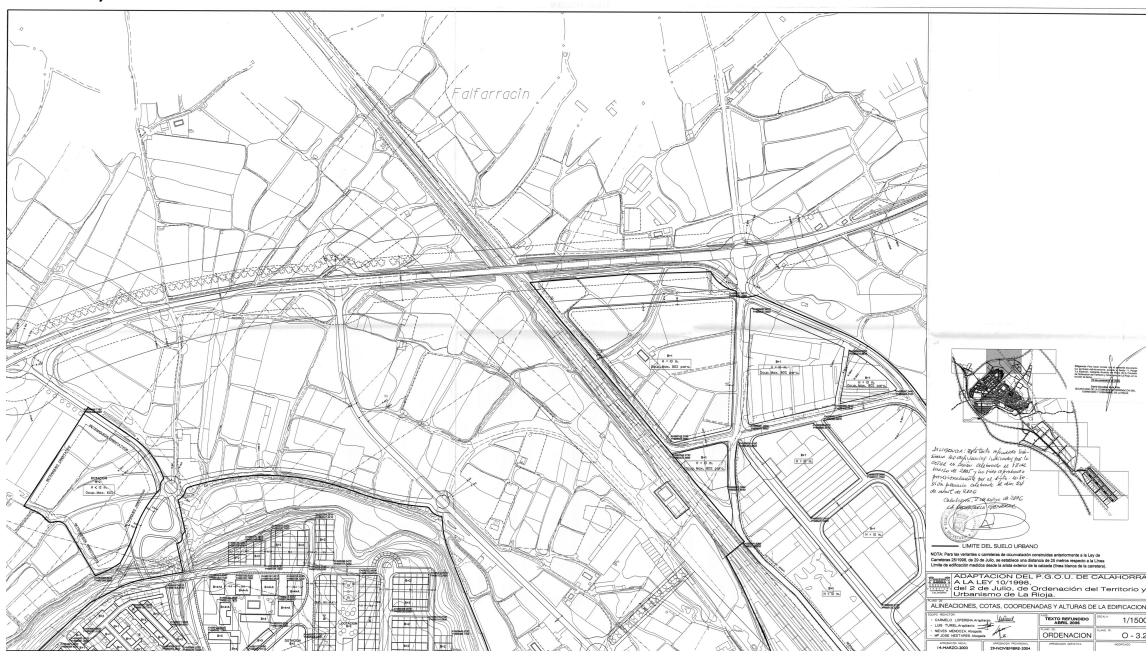
Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL

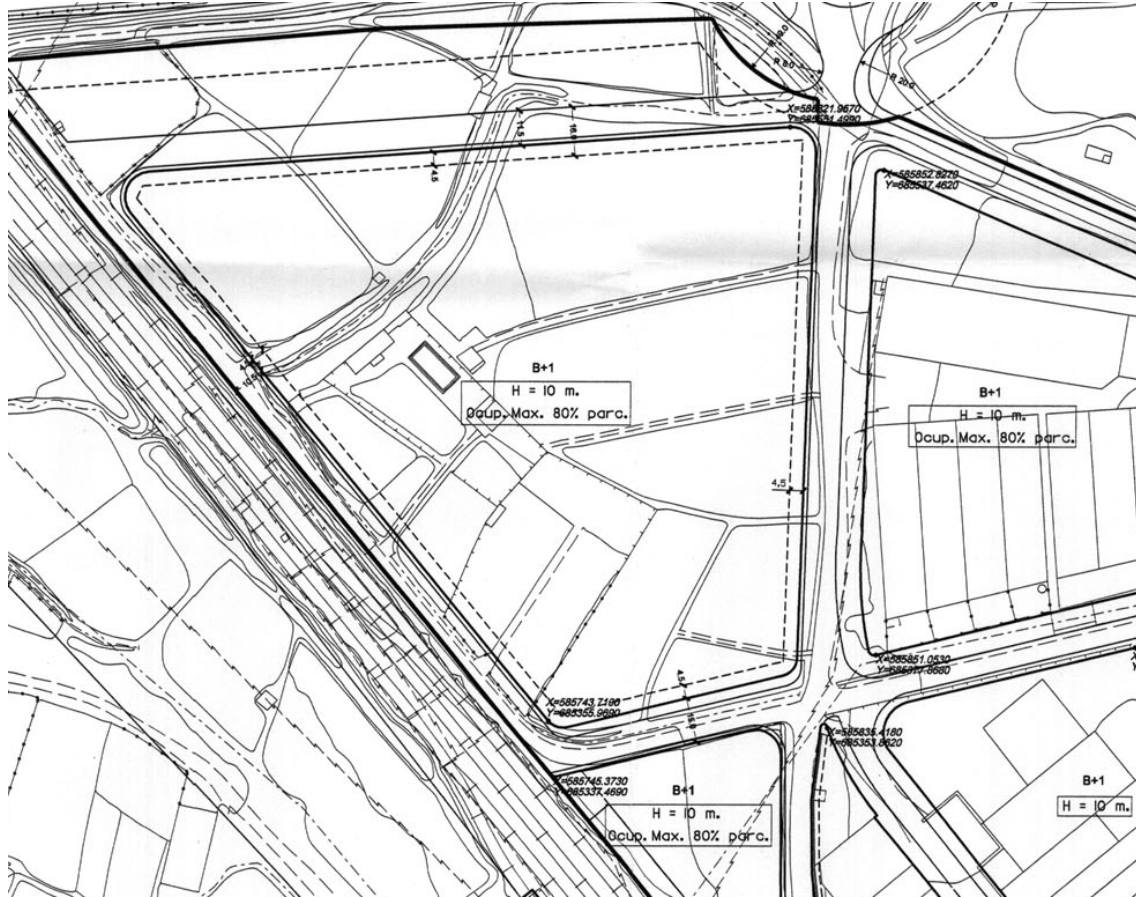


La aceptación de la citada alegación supuso la modificación del texto de la Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbano Industrial, artículo 6 apartado B.3 "A.P.D. Vía campo industrial" en el punto 2.8 "Regulación de usos", sin ser necesaria la modificación de ningún plano.

Se adjunta a continuación como documento nº 3 copia del plano de alineaciones del Plan General y como documento nº 4, la ampliación de esa zona que es correcto. Así mismo se adjunta como documento nº 5 copia de la Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbano Industrial, artículo 6 apartado B.3 "A.P.D. Vía campo industrial".



Documento nº 3



Documento nº 4

comerciales, servicios profesionales y técnicos, formación profesional y Artes y Oficios, consultorios y dispensarios, restaurantes y bares, instalaciones deportivas, centros investigación agronómica.

Usos incompatibles: Vivienda colectiva, residencia ancianos y r. Infantes, residencia de subnormales, pensiones y casa de huéspedes, mercado de Abastos, preescolar y E.G.B, centros de bachillerato, educación media y superior, educación especial, clínicas y hospitales, cines y teatros, centros culturales, zoológicos y parques de atracciones, campings, conventos y monasterios, cuarteles y prisiones, mericarnios, centros parroquiales y capillas, granjas y establos, extracción de áridos, minas y canteras, plantas bituminosas, hormigoneras y lavado de áridos.

22. Condiciones especiales de las agrupaciones

Las agrupaciones que se definen en el art. 4 serán objeto de autorización previa del Ayuntamiento, oída la Asociación Administrativa de Propietarios. Con esta finalidad, el promotor presentará anteproyecto vinculativo en el que se hará constar:

- El aprovechamiento del solar (superficie y volumen).
- La provisión 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.

B.2 Unidades de Ejecución.

- En las unidades de actuación se aplicarán las determinaciones gráficas del Plan General y la normativa particular correspondiente a la U.C-1 Suelo Industrial común

B.3. A.P.D. "Via Campo Industrial" con Plan Parcial Propio y en ejecución

- A continuación se transcribe la Normativa de este Sector publicada en el B.O.R nº 41.

2 Normas Urbanísticas.

2.1.Parcelaciones

Se establecen:

- Dimensión mínima de parcela: 300 m²
- Frente mínimo de parcela: 10 m

2.2.Afinexiones

Todas las edificaciones que se construyan dentro de las parcelas, se retrotraerán, como mínimo, según la documentación gráfica desde las rías de construcción.

Dicha zona de retrotrazo se considerará como espacio libre privado, pudiéndose dedicar al uso de aparcamiento. Si este no fuera el caso, habrá que destinar a este uso dentro de la parcela una superficie equivalente igual a la superficie de retrotrazo mínima rondando a la edificabilidad consuntiva.

En el caso de que las zonas autorizadas afecten a la instalación de los servicios existentes en alguna de retrotrazo, los peticionarios de los mismos deberán efectuar las obras necesarias para que puedan continuar en su correcto funcionamiento con plenas garantías. En el supuesto de que tales zonas afecten a argueta de hornigón de la Compañía Telefónica Nacional de España, será preciso la restitución de su capa de hornigón por otra metálica apta y suficiente para garantizar el servicio pese a que por oculto de la misma circulan vehículos de cualquier tipo.

Si las edificaciones se retrotraen en sus laterales, lo harán a una distancia no inferior a 2 m de los límites laterales de su respectiva parcela.

2.3. Corrientes

Se permitirá el vallado de las parcelas siguiendo las instrucciones siguientes:

Los corrientes tendrán una altura obligatoria de 2,5 m, debiendo ser de material transparente, tela metálica o similar, sobre óculo de fábrica de 0,5 m de altura.

2.4.Superficie construida en planta baja

Viene definida por la ocupación máxima que se establece en un 73,81%.

2.5. Volumen construido

Será el resultado de la superficie construida en Planta Baja por la altura máxima permitida de 19m.

2.6. Alturas

La altura máxima permitida será de 10 m medida en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los salidores en el caso de cubiertas de tipo industrial. El número máximo de plantas es de tres, siendo su altura libre mínima de 2,60 m pudiendo reducirse a 2,20 m en áticos y almacenes.

En cualquier caso, previa justificación, se admitirá mayor altura para procesos industriales que lo requieran.

2.7. Sotanos y semisótanos

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos.

DILIGENCIA Para hacer constar que el Presente documento fue aprobado definitivamente, en el Sector 11, Paraje "La Estreca", mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su reunión de fecha:

10 de noviembre de 2000

David González de la Vía

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

Ref. US-271 Plan General Municipal de Calahorra Terminal Urbánica Particular

2.8. Regulación de usos

Los abstatos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc. están determinados en los artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales y en la correspondiente reglamentación de Actividad Clasificada así como la deposita reglamentariamente sobre vertidos a colectores, acopiados, curvas pluviales, etc.

Se permite el uso comercial cuando esté directamente relacionado con la industria de la propia parcela.

2.9. Viviendas

Se permite la construcción de aquellas viviendas exclusivamente para el uso de personal cuya presencia en la zona sea conveniente. La superficie máxima será de 250 m².

2.10. Condiciones estéticas

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retrocesos laterales podrán dedicarse a zonas verdes, y su cuidado correrá a cargo del propietario de la propia parcela.

2.11. Vuelos

El vuelo máximo que se permite será de 2,50 m, y siempre recaerá sobre la propia parcela (su proyección horizontal nunca podrá invadir los viales públicos), respetando el resguardo mínimo de 2 m a linderos.

2.12. Zonas de afectación del ferrocarril

En consonancia con lo establecido en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1987 y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre (B.O.E.8-10-90), cualquier actuación en la zona de afectación del ferrocarril, precisará previa autorización de RENFE que podrá establecer las condiciones en que debe ser realizada la actividad de que se trate.

C. REGIMEN DE ACTUACIÓN

- El régimen de Actuación de las U.E. será por Compensación
- Régimen de plazos: Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5 B de las Normas Generales.

D DETERMINACIONES NUMERICAS

Superficie del sector 4	40.254 m ²
Uso característico	industrial - Tercario
Aprovechamiento	según Normativa.

Superficie neta de parcela 32.337 m²
Espacios libres de uso, dominio público 8.000 m²
Ocupación 73,81% de parcela 23.866 m²
Altura máxima 10 m
Nº máximo de plantas 3 m

2.13. Para sus aspectos no regulados en dicho artículo se remitirá al Plan Parcial "Platano Industrial" aprobado definitivamente el día 7 de febrero de 2001.

Cuenta con la Aprobación Definitiva de los siguientes expedientes:

- Proyecto de Reparcelación: Resolución de alcaldía de fecha 17 de marzo de 2003.
- Proyecto de Urbanización: Resolución de alcaldía de fecha 13 de octubre de 2001, publicada en el B.O.R. n.º 132 de 25 de octubre de 2003.

DEBERIA Para hacer constar que el Presente documento fue aprobado definitivamente, según el Sección 11, Pasaje 'La Estancia', mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Calahorra, en su reunión de fecha 10 de noviembre de 2006.
David González de la Wila

SECRETARIO DE LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIJDA.

LOPEZENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Avenida de Soria, 77-79 31000 Calahorra (Navarra) Tel. 948 35 71 00 Fax 948 35 81 94

Documento nº 5

Con ello se considera suficientemente justificado el error cometido al traspasar la estimación de alegación al texto refundido.

5.- TEXTO CORREGIDO QUE SE PROPONE

Se adjunta a continuación para facilitar la mejor comprensión de la normativa específica aplicable a esa zona, quedando de la siguiente forma:

B.3. A.P.D. “Viacampo Industrial” Con Plan Parcial Propio y en ejecución

2. Normas Urbanísticas

2.1 Parcelaciones

Se establecen:

-Dimensión mínima de parcela: 300 m²

-Frente mínimo de parcela: 10 m

2.2 Alineaciones

Todas las edificaciones que se construyan dentro de las parcelas, se retranquearán, como mínimo, según la documentación gráfica desde las vías de comunicación. Dicha zona de retranqueo se considerará como espacio libre privado, pudiéndose dedicar al uso de aparcamiento. Si este no fuera el caso, habrá que destinar a este uso dentro de la parcela una superficie equivalente igual a la superficie de retranqueo mínima vinculada a la edificabilidad consumida.

En el caso de que los vados autorizados afecten a la instalación de los servicios existentes en tal zona de retranqueo, los peticionarios de los mismos deberán efectuar las obras necesarias para que puedan continuar en su correcto funcionamiento con plenas garantías. En el supuesto de que tales vados afecten a arquetas de hormigón de la Compañía Telefónica Nacional de España, será preciso la sustitución de su tapa de hormigón por otra metálica apta y suficiente para garantizar el servicio pese a que por encima de la misma discurren vehículos de cualquier tipo.

Si las edificaciones se retranquean en sus laterales, lo harán a una distancia no inferior a 2 m de los límites laterales de su respectiva parcela.

Las alineaciones previstas en la ordenación en la A.P.D. “Viacampo Industrial” Agrícola afectan a la línea límite de edificación establecida en el Art. 16 de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. De acuerdo con lo señalado en el Art. 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario la precitada línea límite de edificación se sitúa, en zonas urbanas, a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria.

2.3. Cerramientos

Se permitirá el vallado de las parcelas siguiendo las instrucciones siguientes:

Los cerramientos tendrán una altura obligatoria de 2,5 m, debiendo ser de material transparente, tela metálica o similar, sobre zócalo de fábrica de 0,5 m de altura

2.4 Superficie construida en planta baja

Viene delimitada por la ocupación máxima que se establece en un 80%.

2.5 Volumen construido

Será el resultante de la superficie construida en Planta Baja por la altura máxima permitida de 10 m.

2.6. Alturas

La altura máxima permitida será de 10 m medida en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial. El número máximo de plantas es de tres, siendo su altura libre mínima de 2,60 m pudiendo reducirse a 2,20 m en aseos y almacenes.

En cualquier caso, previa justificación, se admitirá mayor altura para procesos industriales que lo necesiten.

2.7 Sótanos y semisótanos

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos.

2.8 Regulación de usos

Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc. están determinados en los artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales y en la correspondiente reglamentación de Actividad Clasificada, así como lo dispuesto reglamentariamente sobre vertidos a colectores, acequias, cursos pluviales, etc.

Se permite el uso comercial cuando esté directamente relacionado con la industria de la propia parcela.

Siempre que se justifique la inexistencia de impacto con otras actividades del sector, se podrán permitir usos comerciales no vinculados a la fabricación y lúdicos, en superficies de parcela mínima de 1.000 m², debiendo disponer de aparcamiento en cuantía mínima de 1 plaza cada 35 m² de superficie construida del uso comercial. Se prohíbe expresamente el uso de cine.

2.9. Viviendas

Se permite la construcción de aquellas viviendas exclusivamente para el uso de personal cuya presencia en la zona sea conveniente. La superficie máxima será de 250 m².

2.10 Condiciones estéticas

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales podrán dedicarse a zonas verdes, y su cuidado correrá a cargo del propietario de la propia parcela.

2.11. Vuelos

El vuelo máximo que se permite será de 2,50 m, y siempre recaerá sobre la propia parcela (su proyección horizontal nunca podrá invadir los viales públicos), respetando el retranqueo mínimo de 2 m a linderos.

2.12. Zona de afección del ferrocarril

En consonancia con lo establecido en la ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1987 y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre (B.O.E. 8-10-90), cualquier actuación en la zona de afección del ferrocarril, precisará previa autorización de RENFE que podrá establecer las condiciones en que deba ser realizada la actividad de que se trate.

C. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN

- El régimen de Actuación de las U.E. será por Compensación
- Régimen de plazos: Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.

D. DETERMINACIONES NUMÉRICAS

Superficie del sector 4	49.294 m ²
Uso característico	Industrial-Terciario
Aprovechamiento	según Normativa

Superficie neta de parcela.....	32.337 m ²
Espacios libres de uso, dominio público....	8.000 m ²
Ocupación 80% de parcela	25.869,6 m ²
Altura máxima.....	10 m
Nº máximo de plantas.....	3 m

2.13. Para los aspectos no regulados en este artículo se remitirá al Plan Parcial "Viacampo Industrial" aprobado definitivamente el día 7 de febrero de 2003. Cuenta con la Aprobación Definitiva de los siguientes expedientes:

- Proyecto de Reparcelación: Resolución de alcaldía de fecha 17 de marzo de 2003.
- Proyecto de Urbanización: Resolución de alcaldía de fecha 13 de octubre de 2003, publicado en el B.O.R. nº 132 de 25 de octubre de 2003.

Calahorra, a 13 de Noviembre de 2012