

---

# Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra en el Sector S-7 “Servicios”

Documento de MEMORIA Y NORMATIVA URBANISTICA

*Redactor:*  
Paz Sáenz de Jubera Munilla  
Arquitecto Municipal

*Promotor:*  
Ayuntamiento de Calahorra

*enero de 2015*

---

## **INDICE**

<b>MEMORIA</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
OBJETO	4
ÁMBITO	4
INICIATIVA	4
ANTECEDENTES	4
<b>DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>	<b>7</b>
SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE	7
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	12
<b>TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS</b>	<b>13</b>
<b>PLANOS DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>14</b>
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA</b>	<b>15</b>
<b>DOCUMENTACIÓN Y/O DETERMINACIONES A MODIFICAR DEL PLAN GENERAL VIGENTE</b>	<b>16</b>
PLANOS DE ORDENACIÓN	16
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	16
<b>ANEXO</b>	<b>21</b>

DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2014

ACUERDO DE PLENO DE 29 DE DICIEMBRE DE 2014 DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

## **MEMORIA**

---

## **INTRODUCCIÓN**

---

### **OBJETO**

Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra (en adelante MP) en cumplimiento del Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 25 de noviembre de 2014 por el que se ordenaba al Área Municipal de Urbanismo para que a través de sus servicios técnicos se procediera a la redacción de la Modificación Puntual del Plan General Municipal vigente a fin de restaurar la ordenación del ámbito denominado Sector S-7 "Servicios" de forma idéntica a la que existía a la fecha del acto administrativo anulado de 28 de marzo de 2011 por el que se denegaba la aprobación provisional del Plan Parcial en dicho Sector como paso previo a la aprobación del mismo, en ejecución de la Sentencia número 18 de 23 de enero de 2014 de la sala Contencioso-Administrativo de La Rioja, dictada en el Recurso de apelación contra la sentencia 101/2013 de 31 de julio de 2013 (BOR nº3 07/01/02015)

La presente MP tiene, por tanto, por objeto la restauración del planeamiento vigente en el momento de la denegación de la aprobación del Plan Parcial del Sector S-7 "Servicios" por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2011, es decir el Plan General Municipal de Calahorra (PGM), aprobado definitivamente con fecha 10 de noviembre de 2006 (BOR nº12 de 25 de enero de 2007) antes de ser modificado.

### **ÁMBITO**

El ámbito de la Modificación es, por tanto, el Sector S-7 "Servicios" en su delimitación anterior a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGM para la modificación de la delimitación del Sector S-7 "Servicios" de Calahorra por resolución de la COTUR con fecha 31 de octubre de 2013 (BOR nº142 de 13 de noviembre de 2013), con una superficie de 36.284m<sup>2</sup>.

### **INICIATIVA**

La Modificación es de iniciativa pública y está promovida por el Ayuntamiento de Calahorra.

### **ANTECEDENTES**

El Plan General Municipal de Calahorra (PGM), aprobado definitivamente con fecha 10 de noviembre de 2006 (BOR nº12 de 25 de enero de 2007), establecía para el Sector S-7 "Servicios" las siguientes determinaciones:

*Superficie del Sector 7: 36.284 m<sup>2</sup>.  
Uso característico: Terciario - Servicios.  
Aprovechamiento Medio: 0,60 UA/m<sup>2</sup>.  
Aprovechamiento Lucrativo: 21.770 U.A.*

La mercantil MARNIE S.L. y D. Humberto y José Antonio Martínez Barbastro presentaron con fecha 29 de abril de 2010 un Plan Parcial del Sector S-7 "Servicios" para su tramitación (en adelante Plan Parcial 1), que establecía para el Sector S-7 "Servicios" las siguientes determinaciones:

*Superficie del Sector 7: 35.002,24 m<sup>2</sup>.*  
*Uso característico: Terciario - Servicios.*  
*Aprovechamiento Medio: 0,60 UA/m<sup>2</sup>.*  
*Aprovechamiento Lucrativo: 21.001,34 U.A.*

Dentro de dicho expediente la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja con fecha 02 de noviembre de 2010, número de registro de entrada 14.163, emitió informe vinculante desfavorable porque la clasificación del suelo de la franja de dominio público de Carreteras incluida en el sector debía clasificarse como Suelo No Urbanizable en base al art. 45.c) y a las disposiciones transitorias de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. A la vista del cual el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha de 28 de marzo de 2011 denegó la aprobación provisional de dicho Plan Parcial.

Contra dicho acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Calahorra de 28 de marzo de 2011 que denegó la aprobación provisional del Plan Parcial (Sector 7) del PGM de Calahorra actuaron los promotores del Plan Parcial 1 en Sede judicial, dando lugar al Procedimiento ordinario PO 474/11-C del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Logroño.

La mercantil MARNIE S.L. y D. Humberto y José Antonio Martínez Barbastro presentaron con fecha 01 de marzo de 2012, número de registro de entrada 2.905, un nuevo Plan Parcial del Sector S-7 "Servicios" para su tramitación (en adelante Plan Parcial 2) reduciendo el ámbito del Sector en los terrenos dominio público de Carreteras y objeto del informe desfavorable de la Demarcación de Carreteras, que pasaban de ser Suelo Urbanizable Delimitado a Suelo No Urbanizable de Protección a las vías de comunicación e infraestructuras. Expte. 01/2012/UR-PPA.

Posteriormente la mercantil MARNIE S.L. y D. Humberto y José Antonio Martínez Barbastro presentaron con fecha 14 de febrero de 2013, nº registro entrada 2.131, la Modificación Puntual del PGM para la modificación de la delimitación del Sector S-7 "Servicios" de Calahorra, que fue aprobada definitivamente por resolución de la COTUR con fecha 31 de octubre de 2013 (BOR nº142 de 13 de noviembre de 2013), estableciéndose las siguientes determinaciones:

*Superficie del Sector 7: 32.018,87m<sup>2</sup>*  
*Uso característico: Terciario - Servicios.*  
*Aprovechamiento Medio: 0,60 UA/m<sup>2</sup>.*  
*Aprovechamiento Lucrativo: 19.211,32 U.A.*

Reduciéndose el ámbito del sector S-7 "Servicios" de 36.284m<sup>2</sup> según el PGM (35.002,24m<sup>2</sup> según topográfico) a 32.018,87m<sup>2</sup> en los terrenos definidos como dominio público de Carreteras, según el art.21 de la Ley 25/1988 de Carreteras, que pasaron a clasificarse como Suelo No Urbanizable de protección a las vías de comunicación e infraestructuras, según el art. 45.c) LOTUR 5/2006, en cumplimiento del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado.

Paralelamente continuó el procedimiento judicial con Sentencia inicial desestimatoria de la demanda de los promotores (Sentencia núm. 101, de 31 de julio de 2013 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Logroño), que declaró ajustado a derecho el Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Calahorra de 28 de marzo de 2011 que desestimaba la aprobación provisional del Plan Parcial 1 del Sector 7. Para posteriormente, con fecha 23 de enero de 2014, en Sentencia en apelación ser estimada parcialmente la demanda de los promotores (Sentencia núm. 18, de 23 de enero de 2014 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de La Rioja), revocando el Acuerdo municipal de 28 de marzo de 2011 por considerar que el Informe de Carreteras de 9 de noviembre de 2010 se extralimitó en su competencia y por tanto no vinculante para el Ayuntamiento de Calahorra.

Por Decreto de Alcaldía de 10 de febrero de 2014 se inició expediente para la ejecución de dicha Sentencia (número 18 de 23 de enero de 2014 de la sala Contencioso-Administrativo de La Rioja, dictada en el Recurso de apelación contra la sentencia 101/2013 de 31 de julio de 2013).

Por Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 25 de noviembre de 2014 se ordenó al Área Municipal de Urbanismo para que a través de sus servicios técnicos se procediera a la redacción de la Modificación Puntual del Plan General Municipal vigente a fin de restaurar la ordenación del ámbito denominado Sector S-7 "Servicios" de forma idéntica a la que existía a la fecha del acto administrativo anulado de 28 de marzo de 2011 por el que se denegaba la aprobación provisional del Plan Parcial en dicho Sector como paso previo a la aprobación del mismo, en ejecución de la Sentencia número 18 de 23 de enero de 2014 de la sala Contencioso-Administrativo de La Rioja, dictada en el Recurso de apelación contra la sentencia 101/2013 de 31 de julio de 2013 (BOR nº3 07/01/02015)

Y es en cumplimiento de este último Decreto que se redacta la presente Modificación Puntual.

## **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

---

### **SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL**

#### **PLANEAMIENTO VIGENTE**

De conformidad con lo señalado en el apartado anterior, la Modificación Puntual del Plan General Municipal para la modificación de la delimitación del Sector S-7 "Servicios" de Calahorra, (aprobada definitivamente por resolución de la COTUR con fecha 31 de octubre de 2013, BOR nº142 de 13 de noviembre de 2013), redujo el ámbito de dicho Sector en los terrenos definidos como dominio público de Carreteras, según el art.21 de la Ley 25/1988 de Carreteras, que pasaron a clasificarse como Suelo No Urbanizable de protección a las vías de comunicación e infraestructuras, según el art. 45.c) LOTUR 5/2006, en cumplimiento del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado.

Tal y como se constata en la documentación gráfica adjunta, el ámbito objeto de la Modificación incluye, por tanto, las siguientes categorías de suelo:

*SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-7 "SERVICIOS"  
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.*

La normativa para cada una de ellas es la siguiente:

#### **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL PGM**

##### **"ARTICULO 41.- DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE.**

1. *El P.G.M. clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento municipal, debe ser objeto de urbanización.*
2. *En el Suelo Urbanizable este P.G.M. contiene las siguientes determinaciones:*
  - a) *Equipamientos comunitarios.*
  - b) *División del suelo en distintos Sectores sobre los que se redactarán los correspondientes P.P.*
  - c) *Aprovechamiento Medio de los suelos delimitados como Urbanizables Delimitados.*
  - d) *Propuesta de Ordenación de elementos vinculantes."*

##### **"ARTICULO 42.- APROVECHAMIENTO MEDIO. CALCULOS Y DETERMINACIONES.**

1. *En la forma determinada por la Ley 10/1.998 de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en su Artículo 63.*
2. *Los Aprovechamientos Medios definidos por el P.G.M son los siguientes:*
  - S.3 *Viacampo Residencial ..... 0,89993 UAs/m<sup>2</sup>*
  - S.4 *Variante Norte ..... 0,5 UAs/m<sup>2</sup>*
  - S.5 *Variante Sur ..... 0,5 UAs/m<sup>2</sup>*
  - S.6 *San Adrian ..... 0,6 UAs/m<sup>2</sup>*

- S.7 "Servicios" .....0,6 UAs/m<sup>2</sup>
- S.9 "Tejerías 4" ..... 0,6 UAs/m<sup>2</sup>
- S.10 "Recuenco" ..... 0,6 Uas/m<sup>2</sup>"

**"ARTICULO 49.- DELIMITACION Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1. El P.G.M. de Calahorra estructura la categorización del S.N.U. en dos apartados diferenciados en virtud del origen y la naturaleza del régimen de protección establecido:
  - a) Suelo No Urbanizable preservado por el P.G.M.
  - b) Suelo No Urbanizable derivado de regímenes de protección y de afecciones específicas.
2. El P.G.M. establece las siguientes subcategorías del S.N.U. para cada uno de los apartados anteriores:
  - A) En Suelo No Urbanizable preservado por el P.G.M.
    - a.- Suelo No Urbanizable de Protección a la agricultura intensiva. Esta subcategoría de acuerdo con el artículo 13.1. de la Ley 10/1998, pertenece a la categoría de Suelo No Urbanizable especial.
    - b.- Suelo No Urbanizable por su inadecuación para el desarrollo urbanístico.
    - c.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal.
    - d.- Suelo No Urbanizable de protección de Sistema General Mortuario.
  - B) En el Suelo No Urbanizable Derivado de regímenes de Protección y de afecciones específicas. Todas las subcategorías que lo integran pertenecen a la categoría de Suelo No Urbanizable Especial de acuerdo con el artículo 13.1 de la Ley 10/1998..
    - B.1. Entornos con régimen de protección específicos. Proviene de Planes Especiales Vinculantes.
      - Del PEPMANR.
      - c) Huertas tradicionales. (HT-9, Huertas Cidacos)
        - Del Plan Especial "Montes los Agudos" (incluye y desarrolla el régimen de protección de los espacios catalogados por el P.E.P.M.A.R: C-P3 Complejo periurbano y ZH-1 Embalse de Perdiguero).
      - d) Embalse del Perdiguero.
      - e) Zonas húmedas.
      - f) Zona forestal.
      - g) Zonas esteparias.
      - h) Zona agrícola.
    - B.2. Entornos de afecciones específicas derivadas de la legislación sectorial .
      - i) S.N.U. de protección de las vías de comunicación e infraestructuras.**
      - j) S.N.U. de protección especial de las vías pecuarias.
      - k) Zona de protección de sotos y riberas. Incluye la propuesta como lugar de Importancia Comunitaria (LIC) del espacio "Sotos y Riberas del Ebro en La Rioja".
      - l) Zona forestal por afección del Monte de Utilidad Pública nº 152.
      - m) Suelos de protección de entornos de interés histórico - cultural.
      - n) Entorno de afección de punto de captación de abastecimiento de agua."



## **NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL PGM**

### **"ARTÍCULO 14.- SECTOR 7 (S-7) "SERVICIOS"**

#### **DETERMINACIONES PARTICULARES**

##### *. IDENTIFICACIÓN.*

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 7 (S-7)

##### *. DESCRIPCIÓN.*

- Se trata de una pequeña delimitación de suelos de **32.019m<sup>2</sup>**, situados en el cruce entre la N-232, la travesía de éstas y los nuevos accesos al Casco Urbano que se están realizando en la parte Sur de la Ciudad.
- Tiene una calificación de Usos Terciarios, tales como comercial, deportivo, ocio, hostelero, servicios en general y asimilados, salvo cines.

#### **A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-7**

*Es el determinado por la legislación vigente y por los Artículos 42, 43, 44 y 45 de las NNUU Generales, entre otros.*

#### **B. NORMAS DE CALIDAD.**

##### **B.1. Equipamientos, cesiones, servicios**

- *Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.*
- *Se preverá zonas verdes arboladas en el perímetro del Sector en sus lados Sur y Oeste, hacia la N-232 y el nuevo enlace.*
- *El sector dotará de aparcamientos públicos en cuantía mínima de 1 plaza cada 35 m<sup>2</sup> construidos del uso servicios, pudiendo realizarse en superficie o en subterráneo.*
- *El sector deberá resolver por su cuenta, no solo la urbanización completa y la dotación de aparcamientos, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la ejecución de las obras.*
- *La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa*

##### **B.2. Calidad constructiva urbana**

- *Las zonas perimetrales del Sector dispondrán de recorridos peatonales de al menos 5 m de ancho, protegidas de la red viaria y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente, etc....*

**C. NORMAS DE DISEÑO:**

**C-1. Diseño urbano.**

- Se concretará en el preceptivo Plan Parcial.
- Las conexiones a la red viaria existente, se realizarán desde la antigua carretera de Zaragoza, hoy Travesía de N-232. No se permitirán accesos a la N-232 y los nudos y enlaces de ésta con la antigua N-232. Todo esto así como la ordenación definitiva, se concretará en el correspondiente Plan Parcial.
- En el Plan Parcial que se deberá redactar para el desarrollo del Sector se recogerán las determinaciones oportunas para la consolidación de la vivienda existente dentro del Sector, señalada en los planos, y se arbitrarán las medidas pertinentes para la correcta coexistencia de la misma con los usos terciarios y de servicios.

**C-2. Diseño arquitectónico.**

- El diseño arquitectónico de este Sector, responderá a criterios de calidad formal y material. El Plan Parcial podrá establecer con carácter normativo diseños específicos y obligatorios; referidos a materiales y volumetría.

**D. NORMAS DE ACTUACIÓN**

**S-7. Sistema de Actuación: Compensación.**

- Se consolida la vivienda existente señalada en los planos.
  - Régimen de plazos:  
Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.
  - Régimen de modificación de usos:  
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

**E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.**

<b>Superficie del Sector 7:</b>	<b>32.019m<sup>2</sup>.</b>
Uso característico:	Terciario - Servicios.
Aprovechamiento Medio:	0,60 UA/m <sup>2</sup> .
<b>Aprovechamiento Lucrativo:</b>	<b>19.211,32 U.A.</b>
<b>Aprovechamiento Apropiable:</b>	<b>17.290,19 U.A. "</b>

**"ARTÍCULO 22.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1. El P.G.M. de Calahorra estructura la categorización del S.N.U. en dos apartados diferenciados en virtud del origen y la naturaleza del régimen de protección establecido:
  - a) Suelo No Urbanizable preservado por el P.G.M.
  - b) Suelo No Urbanizable derivado de regímenes de protección y de afecciones específicas.**
2. El P.G.M. establece las siguientes subcategorías del S.N.U. para cada uno de los apartados anteriores:
  - a) En Suelo No Urbanizable preservado por el P.G.M.
    - Suelo No Urbanizable de protección a la agricultura intensiva

*Son las zonas de agricultura intensiva, entendiéndose por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas o árboles en condiciones especiales.*

- *Suelo No Urbanizable por su inadecuación para el desarrollo urbanístico.*

*Son aquellas zonas consideradas en la actualidad por la Corporación Municipal como inadecuadas para el desarrollo urbanístico, destinadas a cultivos agrícolas de segunda calidad, tanto en regadío como en secano, donde la tipología de la explotación es de tipo medio-grande.*

- *Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal.*

*Dentro del término municipal de Calahorra existe una pequeña masa forestal de encinas situadas en las cercanías de El Murillo de Calahorra que posee un gran valor ecológico por ser la única representación natural de encinas en este municipio*

- *Suelo No Urbanizable de protección de Sistema General Mortuorio.*

**b) En Suelo No Urbanizable de Régimen de protección y de afecciones específicas, todas las categorías que lo integran pertenecen a la categoría de Suelo No Urbanizable Especial..**

**b.1. Entornos con régimen de protección específico.**

*La regulación de estos espacios es conforme al PEPMANR en el caso de las Huertas Tradicionales, y conforme al Plan Especial del Monte de Los Agudos y su área de influencia, en el entorno protegido por éste. El P.G.M. recoge la regulación de ambos Planes Especiales para ese ámbito, por lo que se estará a lo dispuesto en dichos Planes.*

- *Del PEPMANR*
  - *Huertas tradicionales. (HT-9, Huertas Cidacos)*  
*Tiene regulación específica en esta Normativa.*
  - *Del Plan Especial "Montes los Agudos".*
    - *Embalse del Perdiguero.*
    - *Zonas húmedas.*
    - *Zona forestal.*
    - *Zonas esteparias.*
    - *Zona agrícola*

*Tienen regulación específica en esta Normativa.*

**b.2. Entornos de afecciones específicas derivadas de la legislación sectorial.**

- ***Suelo No Urbanizable de afección de las vías de comunicación e infraestructuras.***

***Se incluyen los suelos ocupados por las conducciones y construcciones destinadas a las comunicaciones, a la ejecución de la política hidráulica y ejecución de política energética y el vertedero y los espacios y afecciones determinados por la legislación sectorial competente.***

- *Suelo No Urbanizable de Especial Protección de vías pecuarias.*

*Se incluyen todas las vías pecuaria existentes en el término municipal de Calahorra. Se incluye también el trazado de la "Vías Verde del Cidacos".*

*Tienen regulación específica en esta Normativa.*

- *Suelo No Urbanizable de protección de sotos y riberas.*

*Incluye los Sotos del Río Ebro y del Río Cidacos existentes en el término municipal de Calahorra.*

*Esta subcategoría abarca una franja lateral continua a ambos lados del dominio público hidráulico y estimada en base a las zonas afectadas por crecidas con un período de retorno de 500 años y a la regeneración de ribera existente, debiendo tener con carácter general, una anchura mínima de 50 mts de anchura en el caso del río Ebro y de 10 metros en el caso del río Cidacos.*

*Se incluye en esta categoría el espacio "Sotos y Riberas del Ebro en La Rioja perteneciente al término municipal de Calahorra como propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LICS).*

- *Suelo Forestal de afección del Monte de Utilidad Pública (MUP) nº 152 de La Rioja.*

*Comprende el ámbito de dicho Monte de Utilidad Pública.*

*Tiene regulación específica en esta Normativa.*

- *Suelo de Protección de entornos de interés histórico cultural.*

*Se consideran los entornos de los yacimientos o restos arqueológicos, de los cuales consta su existencia en el Inventario o Carta Arqueológica de La Rioja, correspondiente al Término Municipal de Calahorra, que obra en la Dirección General de Cultura y que constan en el Catálogo del Patrimonio Histórico - Cultural del presente P.G.M.*

*- Entorno de afección de punto de captación de abastecimiento de agua”.*

*Se establece un perímetro de protección de 100 metros de diámetro en torno a las captaciones de agua de consumo humano.”*

#### **“ARTÍCULO 40.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.**

*El régimen de protección para dichos espacios se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente.*

*En las vías de comunicación, podrán autorizarse la instalación de estaciones de servicio, así como los usos y actividades destinados directamente al servicio de la obra pública y la extracción de áridos, minas y canteras en las condiciones de la ley de carreteras y legislación específica.*

*Se prohíben todas las actividades sujetas a licencia que no estén incluidas en los apartados anteriores”*

### **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE**

#### **DESCRIPCIÓN**

La Modificación que se propone restablece las determinaciones del Sector S-7 “Servicios”, volviendo a los parámetros del PGM aprobado definitivamente con fecha 10 de noviembre de 2006 (BOR nº12 de 25 de enero de 2007) antes de su modificación, viéndose afectados los siguientes documentos del PGM:

- el artículo 14 de las NNUU Particulares del PGM,
- la ficha del Suelo Urbanizable Delimitado,
- la ficha del propio Sector S-7,
- y los planos que se relacionan al final del documento

no viéndose afectada la Normativa General.

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Se restablece la ordenación vigente en dicho ámbito al momento de la denegación de la aprobación provisional del Plan Parcial del Sector S-7 “Servicios” por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2011, en cumplimiento del Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 25 de noviembre de 2014 en ejecución de la Sentencia número 18 de 23 de enero de 2014 de la sala

Contencioso-Administrativo de La Rioja, dictada en el Recurso de apelación contra la Sentencia 101/2013 de 31 de julio de 2013 (BOR nº3 07/01/02015)

## **TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

### **TRAMITACIÓN**

Conforme al artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) para la Tramitación de las modificaciones del planeamiento el procedimiento de modificación del planeamiento deberá sujetarse a las reglas propias de la figura a que tales determinaciones y elementos correspondan, por razones de su rango o naturaleza. Por lo que, se procederá según el artículo 87 LOTUR.

### **SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 29 de diciembre de 2014 acordó la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en el ámbito concreto sobre el que se procede a redactar la presente Modificación Puntual del PGM, a fin de estudiar esta propuesta, de conformidad con lo establecido en el art.82.1 LOTUR y concretamente por afectar la suspensión que se acuerde a la tramitación del expediente 01/2012-UR-PPA.

Conforme al art.82.2 LOTUR, el acuerdo de aprobación inicial determinará por sí solo la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuando las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, constituyendo modificación del régimen urbanístico las determinaciones que comporten cambio en la clasificación de suelo, como es el caso de la presente Modificación Puntual. Por lo que, procede continuar con la suspensión de licencias en el ámbito de la presente Modificación Puntual, conforme al acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 29 de diciembre de 2014.

## **PLANOS DE LA MODIFICACIÓN**

---

Los planos de la Modificación son los siguientes:

### ESTADO ACTUAL:

- G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- G-4.1 CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.
- G-4.2 CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.
- G-5.1 UNIDADES BÁSICAS.
- G-5.2 UNIDADES BÁSICAS.
- O-1.4 USOS PORMENORIZADOS.
- O-1.5 USOS PORMENORIZADOS.
- O-2.2 CATEGORIZACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.
- O-3.9 ALINEACIONES. COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

### ESTADO MODIFICADO:

- G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- G-4.1 CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.
- G-4.2 CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.
- G-5.1 UNIDADES BÁSICAS.
- G-5.2 UNIDADES BÁSICAS.
- O-1.4 USOS PORMENORIZADOS.
- O-1.5 USOS PORMENORIZADOS.
- O-2.2 CATEGORIZACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.
- O-3.9 ALINEACIONES. COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

En Calahorra, 14 de enero de 2015

**PAZ SÁENZ DE JUBERA MUNILLA**  
ARQUITECTO MUNICIPAL

## **NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA**

## **DOCUMENTACIÓN Y/O DETERMINACIONES A MODIFICAR DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

---

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- G-4.1 CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.
- G-4.2 CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.
- G-5.1 UNIDADES BÁSICAS.
- G-5.2 UNIDADES BÁSICAS.
- O-1.4 USOS PORMENORIZADOS.
- O-1.5 USOS PORMENORIZADOS.
- O-2.2 CATEGORIZACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.
- O-3.9 ALINEACIONES. COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**

El artículo 14, relativo al Sector S-7, queda de la siguiente manera:

#### **“ARTÍCULO 14.- SECTOR 7 (S-7) “SERVICIOS”**

##### **DETERMINACIONES PARTICULARES**

###### **. IDENTIFICACIÓN.**

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 7 (S-7)

###### **. DESCRIPCIÓN.**

- Se trata de una pequeña delimitación de suelos de 36.284 m<sup>2</sup>, situados en el cruce entre la N-232, la travesía de éstas y los nuevos accesos al Casco Urbano que se están realizando en la parte Sur de la Ciudad.
- Tiene una calificación de Usos Terciarios, tales como comercial, deportivo, ocio, hostelero, servicios en general y asimilados, salvo cines.

##### **A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-7**

*Es el determinado por la legislación vigente y por los Artículos 42, 43, 44 y 45 de las NNUU Generales, entre otros.*

##### **B. NORMAS DE CALIDAD.**

###### **B.1. Equipamientos, cesiones, servicios**

- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
- Se preverá zonas verdes arboladas en el perímetro del Sector en sus lados Sur y Oeste, hacia la N-232 y el nuevo enlace.



- El sector dotará de aparcamientos públicos en cuantía mínima de 1 plaza cada 35 m<sup>2</sup> construidos del uso servicios, pudiendo realizarse en superficie o en subterráneo.
- El sector deberá resolver por su cuenta, no solo la urbanización completa y la dotación de aparcamientos, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la ejecución de las obras.
- La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa

#### B.2. Calidad constructiva urbana

- Las zonas perimetrales del Sector dispondrán de recorridos peatonales de al menos 5 m de ancho, protegidas de la red viaria y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente, etc....

#### C. NORMAS DE DISEÑO:

##### C-1. Diseño urbano.

- Se concretará en el preceptivo Plan Parcial.
- Las conexiones a la red viaria existente, se realizarán desde la antigua carretera de Zaragoza, hoy Travesía de N-232. No se permitirán accesos a la N-232 y los nudos y enlaces de ésta con la antigua N-232. Todo esto así como la ordenación definitiva, se concretará en el correspondiente Plan Parcial.
- En el Plan Parcial que se deberá redactar para el desarrollo del Sector se recogerán las determinaciones oportunas para la consolidación de la vivienda existente dentro del Sector, señalada en los planos, y se arbitrarán las medidas pertinentes para la correcta coexistencia de la misma con los usos terciarios y de servicios.

##### C-2. Diseño arquitectónico.

- El diseño arquitectónico de este Sector, responderá a criterios de calidad formal y material. El Plan Parcial podrá establecer con carácter normativo diseños específicos y obligatorios; referidos a materiales y volumetría.

#### D. NORMAS DE ACTUACIÓN

##### S-7. Sistema de Actuación: Compensación.

- Se consolida la vivienda existente señalada en los planos.
  - Régimen de plazos:  
Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.
  - Régimen de modificación de usos:  
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

#### E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

**Superficie del Sector 7: 36.284 m<sup>2</sup>.**

Uso característico: Terciario - Servicios.

Aprovechamiento Medio: 0,60 UA/m<sup>2</sup>.

**Aprovechamiento Lucrativo: 21.770 U.A "**

Quedando las fichas de Suelo urbanizable Delimitado y del propio Sector S-7 "Servicios" como sigue:

## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

**SUPERFICIE 2.919.276 M2**

I. DETERMINACIONES GENERALES								
<b>I.1. USOS GLOBALES</b> "- Residencial 1.205.371 M2 "- Industrial 1.552.089 M2 "- Servicios, terciario 36.284 M2 "- Sistemas Generales 195.903 M2				<b>I.2. CLASIFICACION DEL SUELO</b> "Suelo Urbanizable Delimitado 1 2.919.276 M2				
<b>2.989.647</b>			<b>TOTAL</b>			<b>2.919.276 M2</b>		
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.								
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USO CARACTERÍSTICO	VIVIENDAS TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. APROPIABLE	APROVECH. LUCRATIVO	APROVECH. MEDIO UA/M2
SECTOR 1 (S1) S.G.Z.V.-2	La Planilla	197.388 34.306	Residencial Zona Verde					
SECTOR 2 (S2)	Cidacos	304.714	Residencial	457	91.796	110.640	122.933	0,40344
SECTOR 3 (S3) S.G.Z.V.-8 S.G.D.	Viacampo Residencial	372.509 3.687 12.524	Residencial Zona Verde Dotacional	2.418	337.264,20	304.696	338.551	0,89993
SECTOR 4 (S4) S.G.Z.V.-9	Variante Norte II	179.373 36.718	Residencial Zona Verde	692	94.826	97.241	108.046	0,50000
SECTOR 5 (S5) S.G.Z.V.-3	Variante Sur	139.137 22.565	Residencial Zona Verde	616	72.035	72.766	80.851	0,50000
SECTOR 6 (S6)	C/ San Adrián	15.792	INDUSTRIAL		8.022	8.528,00	9.475	0,60000
<b>SECTOR 7 (S7)</b>	<b>Servicios</b>	<b>36.284</b>	<b>TERCIARIO/SERVIC.</b>		<b>20.018</b>	<b>19.593</b>	<b>21.770</b>	<b>0,60000</b>
SECTOR 8 (S8)	Rifondo (Tejerías 3)	266.131	INDUSTRIAL			179.638	199.598	0,75000
SECTOR 9 (S9)	Tejerías 4	167.250	INDUSTRIAL		100.890	94.836	100.350	0,60000
SECTOR 10 (S10)	El Recuenco	1.102.916	INDUSTRIAL					0,60000
SECTOR 12 (S12) S.G.D.V.-2	Variante Norte I	12.250 15.732	Residencial Dotacional	118	15.029	12.592	13.991	0,50000
Sistema General Espacios Libres		70.370,85						
<b>TOTAL</b>		<b>2.919.276</b>		<b>4.301</b>	<b>402.616</b>	<b>900.531</b>	<b>995.566</b>	

**NOTA:** Las determinaciones urbanísticas del presente cuadro son las columnas "Identificación", "Usos" y "Aprovech. Medio El resto de columnas son exclusivamente DATOS

Los Sectores S.1, S.2, S.3, S-10 y S.8 son Sectores con determinaciones normativas propias y vigentes según sus respectivas aprobaciones. En este documento se han trasladado las Normas y determinaciones más significativas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

## CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

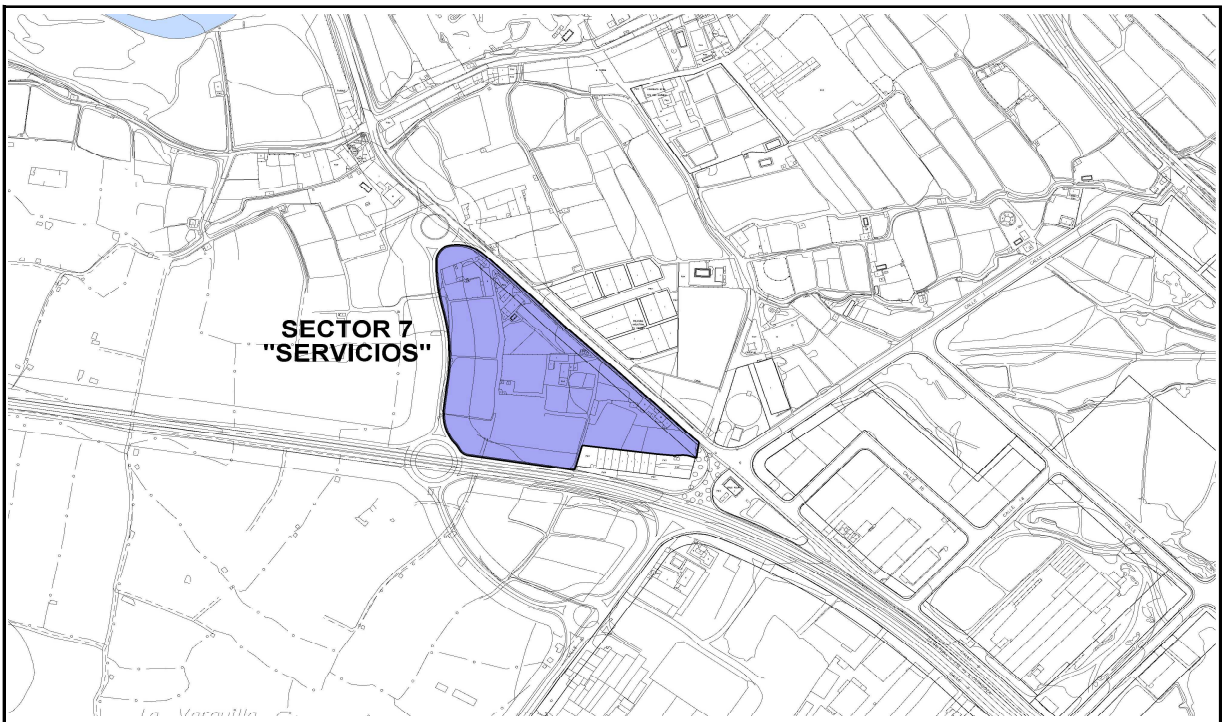
*Suelo Urbanizable Delimitado*

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>S-7</b>
-----------------------	------------

<b>NOMBRE</b>	<b>Servicios</b>
---------------	------------------

<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>Suelo Urbanizable Delimitado</b>
----------------------	-------------------------------------

Superficie	36.284 m <sup>2</sup>
Uso característico	Terciario - Servicios



## NORMATIVA PARTICULAR

Superficie Construida	20.018 m2 construidos
Aprovechamiento Apropiable	19.593 ua
Aprovechamiento Lucrativo	21.770 ua
Aprovechamiento Medio	0,60000 ua/m <sup>2</sup>

Nº pág.: 20 / 21

Ref. expte.: 003/2014-UR-MPG/PSM

## **ANEXO**

---

DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2014

ACUERDO DE PLENO DE 29 DE DICIEMBRE DE 2014 DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS