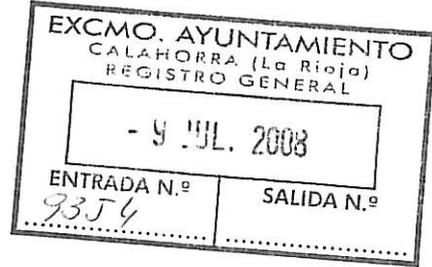


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN EL SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE"

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

APROBACIÓN INICIAL



DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Proyecto de Modificación Puntual del P.G.M. en el Sector 4 "Variante Norte", aprobado inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Julio de 2.008.

Calahorra, 12 de septiembre de 2.008
LA SECRETARIA



DILIGENCIA.- Se hace constar que la presente documentación corresponde al Proyecto de Modificación Puntual del P.G.M. en el Sector 4 "Variante Norte", aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11 de septiembre de 2.008.

Calahorra, 12 de septiembre de 2.008
LA SECRETARIA



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

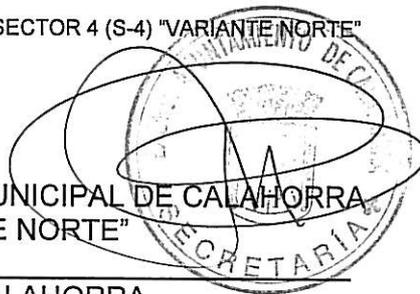
06 FEB. 2009

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

Fdo.: David Gonzalez de la Viña.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN EL SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE"



PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

INDICE

MEMORIA

- 1.- PROMOTOR
- 2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETO
- 3.- MARCO LEGAL.
- 4.- NECESIDADES, ANALISIS DEL P.G.M. Y UBICACIÓN
- 5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I" Y DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL ADSCRITO AL SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
- 6.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 7.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN
- 8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 9.- CONCLUSIÓN

ANEXOS

VIGENTE:

MEMORIA. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE".
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR 4 "VARIANTE NORTE".

MODIFICADO:

MEMORIA. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II".
MEMORIA. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I".
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II".
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I".
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

PLANOS

- 1V. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.- VIGENTE
- 2V. ORDENACIÓN. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS EDIFICACIÓN. VIGENTE
- 3V. GESTIÓN. CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE. VIGENTE

- 1M. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.- MODIFICADO
- 2M. ORDENACIÓN. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS EDIFICACIÓN. MODIFICADO
- 3V. GESTIÓN. CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE. MODIFICADO

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA
EN EL SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE"****PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA****MEMORIA****1.- PROMOTOR**

El promotor del presente expediente es el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta de Quintiliano y NIF:P-2603600-D.

2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETO

Debido a las características de la actual plaza de toros, la ciudad de Calahorra necesita la construcción de una nueva.

Tanto por el tamaño como por las necesidades de una nueva plaza de toros, es inviable su nueva construcción en la actual ubicación.

El objeto de la presente Modificación del PGM de Calahorra es alterar la ordenación prevista en el Sector 4 (S-4) "Variante Norte", dividiéndolo, delimitando un nuevo Sector para su inmediato desarrollo urbanístico y al cual se adscribe una zona destinada a Sistema General Dotacional público. En esta zona se pretende construir la nueva plaza de toros de Calahorra.

De forma conjunta con la presente modificación se ha formulado Modificación del PGM en la parcela de la plaza de toros, con cambio de uso, de dotacional a residencial y espacios libres públicos.

3.- MARCO LEGAL.

El marco legal en el que se desarrolla la presente modificación es:

Estatal:

Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
R.D.L. 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo

Autonómica:

Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja
Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja

Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra

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

06 FEB 2009

4.- NECESIDADES, ANALISIS DEL P.G.M. Y UBICACIÓN DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS

La nueva plaza de toros se concibe como un recinto multiuso, que además de las corridas de toros pueda albergar conciertos, exposiciones o concentraciones.

Con el fin de ubicar el propio coso taurino, como otras edificaciones complementarias, aparcamientos, accesos, etc., se plantea la necesidad de un espacio de unos 15.000m².

A la vista del tamaño de parcela necesaria y analizando la ordenación del P.G.M. se observa que no existe ningún espacio adecuado para este uso en todo el Suelo Urbano, por lo que es necesaria su disposición en los Suelos Urbanizables Delimitados (una vez desestimados los Suelos Urbanizables No Delimitados).

Entre los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado del PGM existen con usos residencial, servicios e industrial, pero no existe ninguno con uso dotacional.

Analizados los diferentes sectores urbanizables en desarrollo, tanto con Plan Parcial aprobado como en tramitación, se ha desestimado sus espacios dotacionales por su ubicación o características.

La ubicación que parece más idónea para la nueva plaza de toros es la Carretera de Logroño, en el tramo situado entre la rotonda de la calle Santander y la rotonda de la Variante Norte (Carretera LR-134 a San Adrián), junto a la carretera y en cualquiera de ambos márgenes.

Estudiada la zona por sus condicionantes en cuanto a tamaño de los sectores, parcelario (fragmentación de tamaño y propiedades), estado del terreno (edificaciones y explotaciones agrícolas), servidumbres eléctricas, etc.. se ha optado por ubicarla en el Sector 4 "Variante Norte".

La bondad de esta ubicación, en detrimento de las otras, es:

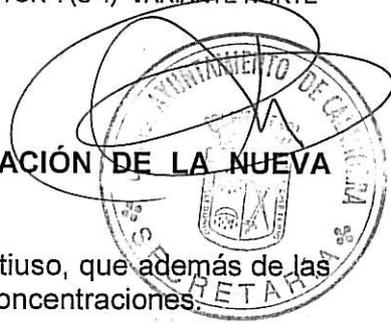
. Encontrarse en el entorno de la actual plaza de toros, en su continuidad en la c/Bebricio.

. Proximidad y facilidad de conexión con la trama urbana por medio de la c/Bebricio y desde la rotonda por la calle Santander o por su continuidad en el nuevo Sector 1.

. Proximidad y conexión con los viales de acceso a Calahorra, tanto desde la Carretera N-232 como desde la Variante Norte (LR-134 de San Adrián) o en menor medida desde la LR-134 de Arnedo.

. Implantación en una zona con un creciente carácter dotacional, con la proximidad del Hospital Fundación Calahorra, la Residencia de personas Mayores Los Manitos, el Tantorio y la Iglesia Adventista.

. La existencia o proximidad de las infraestructuras necesarias (saneamiento, abastecimiento, suministro eléctrico, gas y teléfono).



CONSEJERÍA DE FISIQUO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009



5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I" Y DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL ADSCRITO AL SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"

El total Sector 4 "Variante Norte" de suelo urbanizable delimitado se compone de los suelos comprendidos entre la calle Santander, la Variante Norte, la carretera de Murillo el la Carretera de Logroño (se excluyen los terrenos de la Iglesia Adventista y el Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados. Su superficie es de 207.355m². Tiene adscrito el Sistema General de Zona Verde S.G.Z.V.-9 con una superficie de 36.718m².

Este sector se divide, delimitando un nuevo sector denominado Sector 12 "Variante Norte I" y delimitando un Suelo de Sistema General Dotacional público S.G.D.-2 adscrito al Sector 12 "Variante Norte I".

La totalidad de los suelos incluidos en el Sector 12 y el Sistema General adscrito comprenden la totalidad de las parcelas de una sola propiedad, el camino situado al sureste y el frente de la Carretera de Logroño, totalizando una superficie de 29.406m²

La delimitación del Suelo de Sistema General Dotacional público S.G.D.-2 adscrito al Sector 12 se realiza con el criterio de situarlo junto a la Carretera de Logroño, con límites regulares que se sitúan: Al sureste dejando una franja que permita un vial de 23m; Al noreste abarcando el terreno libre hasta el límite con las edificaciones existentes; Al noroeste el linde con el camino; Y al suroeste el trazado de la Carretera de Logroño. La superficie es de 15.732m²

El ámbito señalado permite en cuanto al Sistema General disponer de la superficie adecuada a las necesidades de la nueva plaza de toros y, en cuanto al Sector 12 la creación de una zona residencial donde materializar los aprovechamientos de las totalidad de los suelos afectados.

Por la disposición y situación de los límites del Sistema General Dotacional se permite la continuidad de los usos industriales existentes en el entorno, y permite el inmediato desarrollo del Sector 12 y a futuro el del Sector 4. Para ello se ha dispuesto a ambos lados de franjas de terreno de gran anchura para la creación de viales.

Se adjuntan las Normativas Urbanísticas Particulares vigentes y modificadas del Sector 4 "Variante Norte" y del Sector 12 "Variante Norte I".

Aprovechando la presente modificación se corrige un error material existente en la trama en el plano de Usos Pormenorizados donde en el frente de la Iglesia Adventista no se indica el uso vivienda colectiva y aparece como vial exterior al sector.

6.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Sector 12 "Variante Norte I" se desarrollará mediante Plan Parcial con la ordenación detallada y con las determinaciones señaladas en la presente modificación.

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

06 FEB 2009



Los terrenos destinados al Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito al Sector 12 "Variante Norte I" se obtendrán mediante cualquiera de los supuestos descritos en el art. 164 de la LOTUR, siendo preferente y factor importante del presente documento la obtención según lo señalado en su punto a).

El Sistema General Dotacional S.G.D.-2, una vez obtenidos los terrenos por parte del Ayuntamiento de Calahorra, se desarrollará por ejecución directa en base a las determinaciones, que para él, se señala en la presente modificación.

7.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual se ha formulado de acuerdo a lo establecido en el art.104 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, cumpliendo todos sus requisitos.

En relación al mismo, la presente Modificación Puntual se caracteriza por:

- No se aumenta la densidad de población.
- No se clasifica nuevo suelo urbano.
- No se afectan las zonas verdes ni espacios libres de dominio público.
- No se reduce el porcentaje previsto de viviendas de protección oficial
- No tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado.
- Afecta al nivel de planeamiento general.

8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

En relación a la disposición adicional quinta de la Ley 5/2006 LOTUR, el contenido de la presente Modificación no se encuentra en ninguno de los cuatro supuestos del pto. 4, pudiendo afirmarse que no produce efectos significativos sobre el medio ambiente.

Consecuentemente, la presente Modificación no se sujeta a evaluación ambiental estratégica.

9.- CONCLUSIÓN

Este documento es la Memoria de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Calahorra, fase tramitación APROBACIÓN INICIAL, en el SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE", donde se incluyen las descripciones y justificaciones del expediente .

Calahorra, junio de 2.008
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Aliás Madorrán

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB 2009

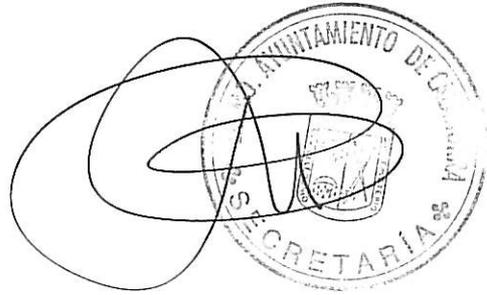


MEMORIA Y NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL
SECTOR 4 "VARIANTE NORTE".

VIGENTE

CONSEJERA DE TRÁNSITO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobada del Ayuntamiento en fecha:

06 FEB/2009



SECTOR 4 " VARIANTE NORTE".

- Superficie Sector: 207.355 m²
- Superficie S. General: 36.718 m²
- Total 244.073 m²

Aprovechamiento de Proyecto (Propuesta teórica para el cálculo del Aprovechamiento Medio).

- 613 Viv de 120 m²/m²
- 122 Viv VPO de 110 m²/m²
- 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m²
- 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m²
- 8000 m² Comerciales
- 2000 m² Construcciones Especiales
- Número de Viviendas Tipo 810 viviendas

- 15.021 m² de suelo para la vivienda colectiva libre.
- 2.810 m² de suelo para la vivienda colectiva VPO.
- 15.000 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 300 m² de parcela.
- 10.000 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 800 m² de parcela.
- 1.000 m² de suelo para los usos comerciales.
- 300 m² de suelo para los usos especiales.
- 44.131 m² de suelo**

Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo

m² construidos x uso x tipología

- 613 Viv de 120 m²/m² x 1 UA/m² =73.560 UAs
- 122 Viv VPO de 110 m²/m² x 0,77 UA/m²10.333,40 UAs
- 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m² x 1,41 UA/m²10.575 UAs
- 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m² x 1,93 UA/m²8.685 UAs
- 8000 m² comerciales x 1,11 UA/m²8.880 UAs
- 2000 m² Cons. Especiales x 1,42 UA/m²2.840 UAs

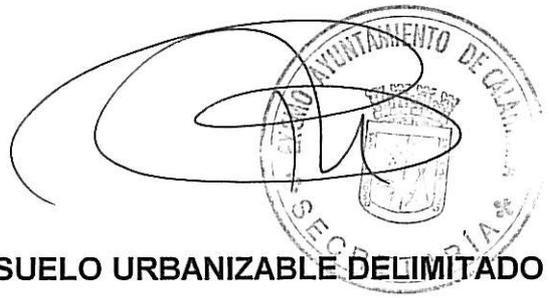
m² de suelo por uso y tipologías

- 15.021 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m²1.502,10 UAs
- 2.810 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m² 281 UAs
- 15.000 m² suelo unifa < 300 m² x 0,15 UA/m²2.250 UAs
- 10.000 m² suelo unifa de 400 m² x 0,30 UA/m²3.000 UAs
- 1.000 m² suelo comercial x 0,1 UA/m² 100 UAs
- 300 m² suelo Usos Especiales x 0,1 UA/m 230 UAs

$$Am = \frac{122.036,50 \text{ UAs}}{207.355 \text{ m}^2 \text{ del S4} + 36.718 \text{ m}^2 \text{ del S.C}} = 0,5 \text{ UAs/m}^2$$

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2008



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUPERFICIE 4.366.642 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES								
I.1. USOS GLOBALES					I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial 2.575.271 M2 "- Industrial 1.561.717 M2 "- Servicios, terciario 36.284 M2 "- Sistemas Generales 263.741 M2					"Suelo Urbanizable Delimitado 1 4.366.642 M2			
4.437.013					TOTAL		4.366.642 M2	
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	207.355 36.718	Residencial Zona Verde	840	108.980	109.833	122.037	0,50000
SECTOR 5 (S5) S.G.Z.V.-3	Variante Sur	139.137 22.565	Residencial Zona Verde	590	72.035	72.766	80.851	0,50000
SECTOR 6 (S6)	C/ San Adrián	15.792	INDUSTRIAL		8.022	8.528,00	9475	0,60000
SECTOR 7 (S7)	Servicios	36.284	TERCIARIO/SERVIC.		20.018	19.593	21.770	0,60000
SECTOR 8 (S8)	Rifondo (Tejerías 3)	267.387	INDUSTRIAL			180.486	200.540	0,75000
SECTOR 9 (S9)	Tejerías 4	175.622	INDUSTRIAL		100.890	94.836	105.373	0,60000
SECTOR 10 (S10)	El Recuenco	1.102.916	INDUSTRIAL					0,60000
SECTOR 11 (S11)	Paraje La Estanca	1.354.168	Residencial Vivienda libre	1.100				
Sistema General Espacios Libres		70.370,85						
Superficie Sistema General viario		83.570						
TOTAL		4.366.642		5.405	401.741	901.379	1.001.531	

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 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.

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobada definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALANORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN

S-4

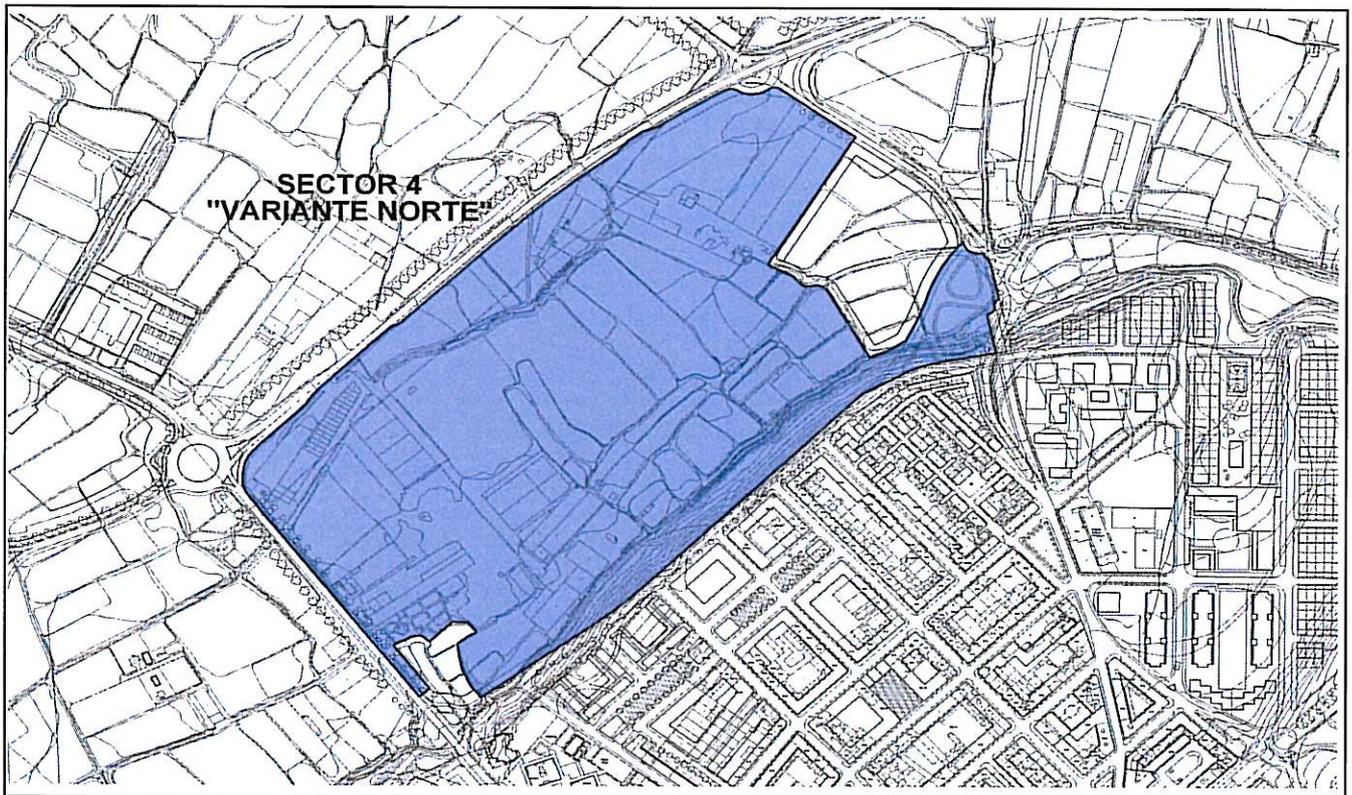
NOMBRE

Variante Norte

CLASIFICACIÓN

Suelo Urbanizable Delimitado

Superficie	207.355 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	810 Viviendas
Superficie Construida	108.980 m ² construidos
Aprovechamiento Apropiable	109.965 ua
Aprovechamiento Lucrativo	122.184 ua
Aprovechamiento Medio	0,50000 ua/m ²
15% V.P.O.	122 viviendas V.P.O.
Sistemas Generales Asignados	S.G.Z.V. - 9 de 36.718 m ²

CONSEJERIA DE TURISMO, MED.
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha

09 FEB. 2009

ARTÍCULO 11.- SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE"

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 4 (S-4)

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre la calle Santander, la Variante Norte, La carretera de Murillo y la trasera de la N- 232
- Tiene adscritos en su gestión suelos del Sistema General Zonas Verdes SGZV-S4 en la cantidad de 36.718 m²

A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-4

- El Plan parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 15% de las viviendas resultantes, de Régimen de Protección Pública.
- 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 dispondrá de una zona verde de carácter visual y paisajístico en la parte Sur del Sector en talud junto a (la parte Baja de la prolongación de) la calle Santander de aproximadamente 14.000m².
- Igualmente se dispondrá una zona verde de separación de la variante norte, de 30mts de anchura para separación esta, con barrera de protección de sonido.
- El Sector deberá resolver por su cuenta, no solo la urbanización completa, 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 terrenos necesarios para la obra.
- La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.

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

06 FEB. 2009

B.2. Calidad constructiva urbana

- el acondicionamiento de la zona sur del Sector en la ladera de la prolongación de la calle Santander, constará de una forestación de porte medios, arbustos, espacios de ladera con color, dispondrán de sistema de riego. La zona verde junto a la variante norte, sistema local, se realizará tipo parque urbano, con riego automático, de forma similar al resto del sector. Se preverá la dotación de recorridos peatonales con mobiliario urbano en los linderos con las calles y carreteras estructurantes del Sector. Su dimensión no será inferior a 5m de ancho. Dispondrán de arbolado. Se procurará que las dotaciones y zonas comerciales se sitúen en el entorno cercano a la carretera de Logroño.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

- Los diseños urbanos del Sector, los concretará el preceptivo Plan Parcial. En cualquier caso el Plan General obliga al oportuno Plan Parcial en lo referido a la zona verde de carácter paisajístico que linda con la prolongación de la calle Santander, variante norte y recorridos peatonales en torno a la red variada estructurante.

C-2. Diseño arquitectónico

- Edificación abierta y/o en manzana:
Los bloques de edificación abierta y los que conformen manzana que concrete el Plan Parcial tendrán un tratamiento estético compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará mediante la tramitación de estudio de Detalle. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material recubrimiento, tipo de carpintería, composición de las fachadas, etc. La altura máxima no superará las 7 plantas.

D. NORMAS DE ACTUACION

S-4. Sistema de Actuación: Compensación.

- 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 4 207.355m².
- Uso característico Residencial VPO
- Aprovechamiento Medio 0,50 UA/
- Sistemas generales Adscritos: 36.718m²



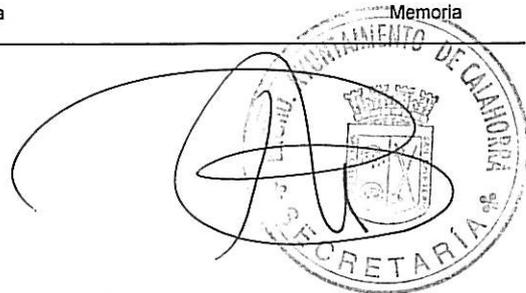
MEMORIA Y NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DE

SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

MODIFICADO

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB 2009



SECTOR 4 " VARIANTE NORTE II".

- Superficie Sector: 179.373 m²
- Superficie S. General: 36.718 m²
- Total 216.091 m²

Aprovechamiento de Proyecto (Propuesta teórica para el cálculo del Aprovechamiento Medio).

- 512 Viv de 120 m²/m²
 - 105 Viv VPO de 110 m²/m²
 - 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m²
 - 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m²
 - 7.500 m² Comerciales
 - 2.336 m² Construcciones Especiales
 - Número de Viviendas Tipo 692 viviendas
 - 12.288 m² de suelo para la vivienda colectiva libre.
 - 2.310 m² de suelo para la vivienda colectiva VPO.
 - 15.000 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 300 m² de parcela.
 - 10.000 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 400 m² de parcela.
 - 1.000 m² de suelo para los usos comerciales.
 - 300 m² de suelo para los usos especiales.
- 40.598 m² de suelo**

Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo

m² construidos x uso x tipología

- 512 Viv de 120 m²/m² x 1 UA/m² =61.440 UAs
- 105 Viv VPO de 110 m²/m² x 0,77 UA/m²8.894 UAs
- 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m² x 1,41 UA/m² .10.575 UAs
- 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m² x 1,93 UA/m² 8.685 UAs
- 7.500 m² comerciales x 1,11 UA/m²8.325 UAs
- 2.336 m² Cons. Especiales x 1,42 UA/m².....3.317 UAs

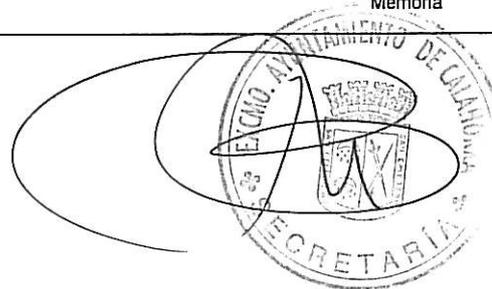
m² de suelo por uso y tipologías

- 12.288 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m²1.229 UAs
- 2.310 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m² 231 UAs
- 15.000 m² suelo unifa < 300 m² x 0,15 UA/m²2.250 UAs
- 10.000 m² suelo unifa de 400 m² x 0,30 UA/m²3.000 UAs
- 1.000 m² suelo comercial x 0,1 UA/m² 100 UAs
- 300 m² suelo Usos Especiales x 0,1 UA/m 30 UAs

$$Am = \frac{108.046 \text{ UAs}}{179.373 \text{ m}^2 \text{ del S4} + 36.718 \text{ m}^2 \text{ del S.G.}} = 0,5 \text{ UAs/m}^2$$

CONSEJERÍA DE TRABAJO, MEDIO
 AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
 Aprobado definitivamente en fecha:

06 FEB. 2009



SECTOR 12 " VARIANTE NORTE I".

- Superficie Sector: 12.250 m²
- Superficie S. General: 15.732 m²
- Total 27.982 m²

Aprovechamiento de Proyecto (Propuesta teórica para el cálculo del Aprovechamiento Medio).

- 59 Viv de 120 m²/m²
- 59 Viv VPO de 110 m²/m²
- 0 Unif. < 300 m² de 150 m²/m²
- 0 Unif. de 400 m² de 180 m²/m²
- 1.400 m² Comerciales
- 59 m² Construcciones Especiales
- Número de Viviendas Tipo 118 viviendas
- 1.062 m² de suelo para la vivienda colectiva libre.
- 974 m² de suelo para la vivienda colectiva VPO.
- 0 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 300 m² de parcela.
- 0 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 400 m² de parcela.
- 700 m² de suelo para los usos comerciales.
- 29 m² de suelo para los usos especiales.

2.736 m² de suelo

Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo

m² construidos x uso x tipología

- 59 Viv de 120 m²/m² x 1 UA/m² =7.080 UAs
- 59 Viv VPO de 110 m²/m² x 0,77 UA/m²4.997 UAs
- 0 Unif. < 300 m² de 150 m²/m² x 1,41 UA/m² UAs
- 0 Unif. de 400 m² de 180 m²/m² x 1,93 UA/m² UAs
- 1.400 m² comerciales x 1,11 UA/m²1.554 UAs
- 59 m² Cons. Especiales x 1,42 UA/m² 83 UAs

m² de suelo por uso y tipologías

- 1.062 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m²106 UAs
- 974 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m² 97 UAs
- 0 m² suelo unifa < 300 m² x 0,15 UA/m² 0 UAs
- 0 m² suelo unifa de 400 m² x 0,30 UA/m² 0 UAs
- 700 m² suelo comercial x 0,1 UA/m² 70 UAs
- 29 m² suelo Usos Especiales x 0,1 UA/m 3 UAs

$$Am = \frac{13.991 \text{ UAs}}{12.250 \text{ m}^2 \text{ del S12} + 15.732 \text{ m}^2 \text{ del S.G.}} = 0,5 \text{ UAs/m}^2$$

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

06 FEB. 2009



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

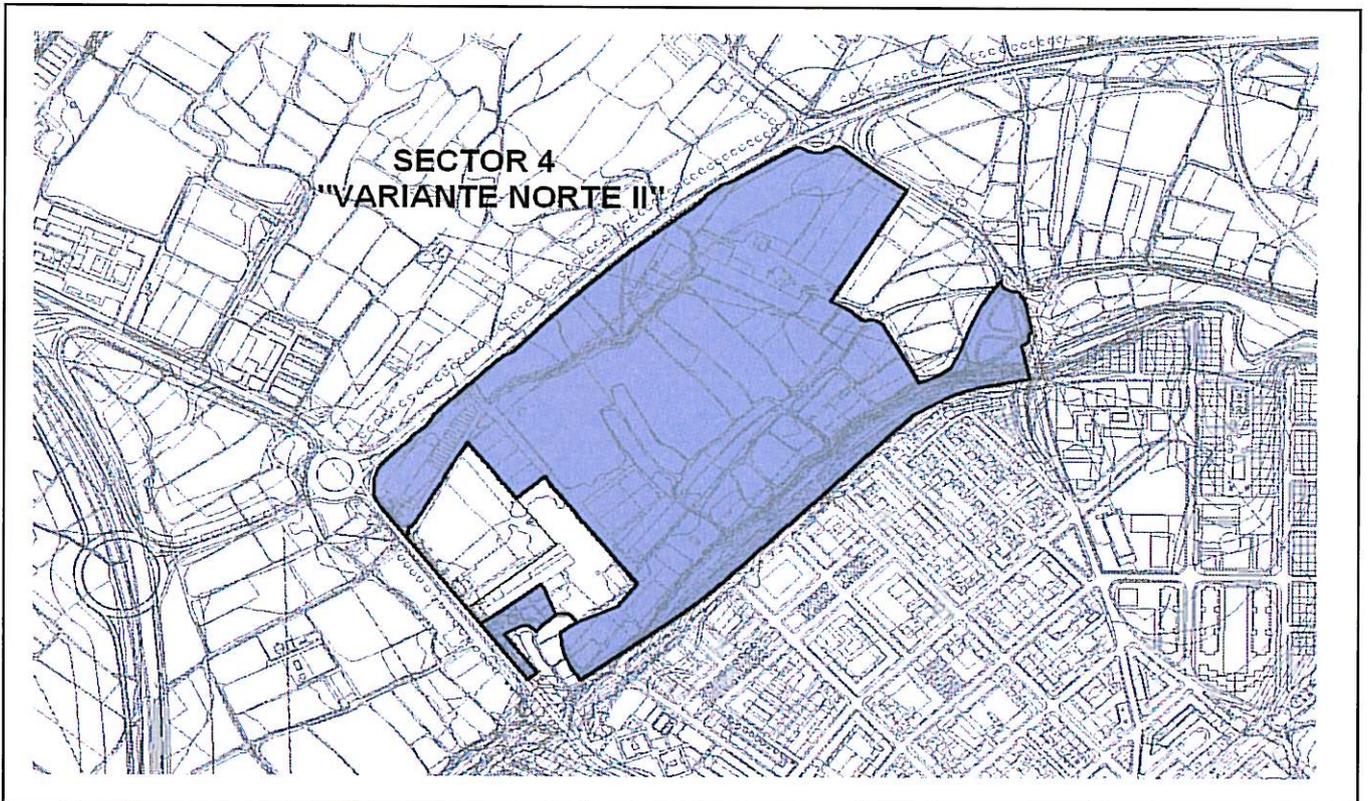
Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S-4
----------------	------------

NOMBRE	Variante Norte II
--------	-------------------

CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Delimitado
---------------	------------------------------

Superficie	179.373 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	692 Viviendas
Superficie Construida	94.826 m ² construidos
Aprovechamiento Apropiable	97.241 ua
Aprovechamiento Lucrativo	108.046 ua
Aprovechamiento Medio	0,50000 ua/m ²
15% V.P.O.	105 viviendas V.P.O.
Sistemas Generales Asignados	S.G.Z.V. - 9 de 36.718 m ²

CONSEJERÍA DE TIEMPO LIBRE, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
 Aprobado definitivamente el día: fecha:

06 FEB. 2009

ARTÍCULO 11.- SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE II"

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 4 (S-4)

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre la calle Santander, la Variante Norte, La carretera de Murillo, el Sector 12 y la trasera de la N- 232
- Tiene adscrito en su gestión suelo del Sistema General Zonas Verdes SGZV-S4 en la cantidad de 36.718 m².

A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-4

- El Plan parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 15% de las viviendas resultantes, de Régimen de Protección Pública.
- 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 dispondrá de una zona verde de carácter visual y paisajístico en la parte Sur del Sector en talud junto a (la parte Baja de la prolongación de) la calle Santander de aproximadamente 14.000m².
- Igualmente se dispondrá una zona verde de separación de la variante norte, de 30mts de anchura para separación esta, con barrera de protección de sonido.
- El Sector deberá resolver por su cuenta, no solo la urbanización completa, 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 terrenos necesarios para la obra.
- La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.

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

06 FEB. 2009

B.2. Calidad constructiva urbana

- El acondicionamiento de la zona sur del Sector en la ladera de la prolongación de la calle Santander, constará de una forestación de porte medios, arbustos, espacios de ladera con color, dispondrán de sistema de riego. La zona verde junto a la variante norte, sistema local, se realizará tipo parque urbano, con riego automático, de forma similar al resto del sector. Se preverá la dotación de recorridos peatonales con mobiliario urbano en los linderos con las calles y carreteras estructurantes del Sector. Su dimensión no será inferior a 5m de ancho. Dispondrán de arbolado. Se procurará que las dotaciones y zonas comerciales se sitúen en el entorno cercano a la carretera de Logroño.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

- Los diseños urbanos del Sector, los concretará el preceptivo Plan Parcial. En cualquier caso el Plan General obliga al oportuno Plan Parcial en lo referido a la zona verde de carácter paisajístico que linda con la prolongación de la calle Santander, variante norte y recorridos peatonales en torno a la red viaria estructurante.

C-2. Diseño arquitectónico

Edificación abierta y/o en manzana:

Los bloques de edificación abierta y los que conformen manzana que concrete el Plan Parcial tendrán un tratamiento estético compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará mediante la tramitación de estudio de Detalle. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material recubrimiento, tipo de carpintería, composición de las fachadas, etc. La altura máxima no superará las 7 plantas.

D. NORMAS DE ACTUACION

S-4. Sistema de Actuación: Compensación.

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 4 177.949m².
- Uso característico Residencial
- Aprovechamiento Medio 0,50 UA/
- Sistemas generales Adscritos: 36.718m²



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

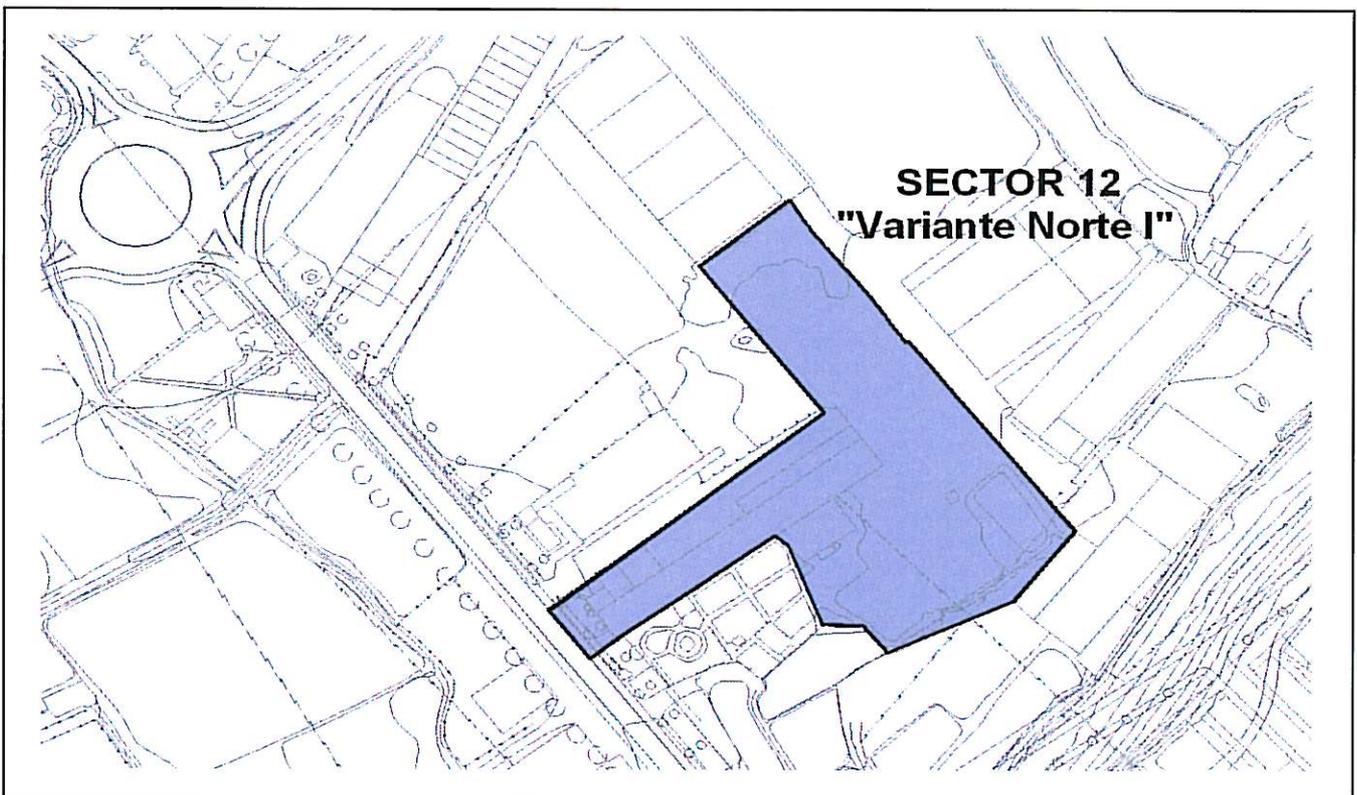
Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S-12
----------------	-------------

NOMBRE	Variante Norte I
--------	-------------------------

CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Delimitado
---------------	-------------------------------------

Superficie	12.250 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	118 Viviendas
Superficie Construida	15.029 m ² construidos
Aprovechamiento Apropiable	12.592 ua
Aprovechamiento Lucrativo	13.991 ua
Aprovechamiento Medio	0,50000 ua/m ²
50% V.P.O.	59 viviendas V.P.O.
Sistemas Generales Asignados	S.G.D.-2 de 15.732 m ²

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
 Aprobada definitivamente en fecha:

06 FEB 2009

ARTÍCULO 11 bis.- SECTOR (S-12) "VARIANTE NORTE I"

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 12 (S-12)

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre el Sector 4 "Variante Norte II", el S.G.D.-2 y la Carretera de Logroño.
- Tiene adscrito en su gestión suelo el Sistema General Dotacional S.G.D.-2 en la cantidad de 15.732 m².

A. RÉGIMEN GENERAL

- El Plan parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 50% de las viviendas resultantes, de Régimen de Protección Pública.
- 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.
- El Sector deberá resolver su urbanización completa y, junto con el Sistema General Dotacional, 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, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de terrenos necesarios para la obra.
- La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.

B.2. Calidad constructiva urbana

- Se preverá la dotación de recorridos peatonales con mobiliario urbano en los linderos con las calles y carreteras estructurantes del Sector. Dispondrán de arbolado.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

- Los diseños urbanos del Sector, los concretará el preceptivo Plan Parcial. En cualquier caso el Plan General obliga al oportuno Plan Parcial en lo referido recorridos peatonales en torno a la red viaria estructurante y a unas alineaciones máximas de la edificación.

C-2. Diseño arquitectónico

- Edificación abierta y/o en manzana:

Los bloques de edificación abierta y los que conformen manzana que concrete el Plan Parcial tendrán un tratamiento estético compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en el propio Plan Parcial. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material recubrimiento, tipo de carpintería, composición de las fachadas, etc. La altura máxima no superará las 8 plantas.

D. NORMAS DE ACTUACION

S-12. Sistema de Actuación: Compensación.

- 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 12 12.250m².
- Uso característico Residencial
- Aprovechamiento Medio 0,50 UA/
- Sistemas generales Adscritos: 15.732m²

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

05 FEB 2008



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN

**S.G.D.-2
Adscrito al S-12**

NOMBRE

CLASIFICACIÓN

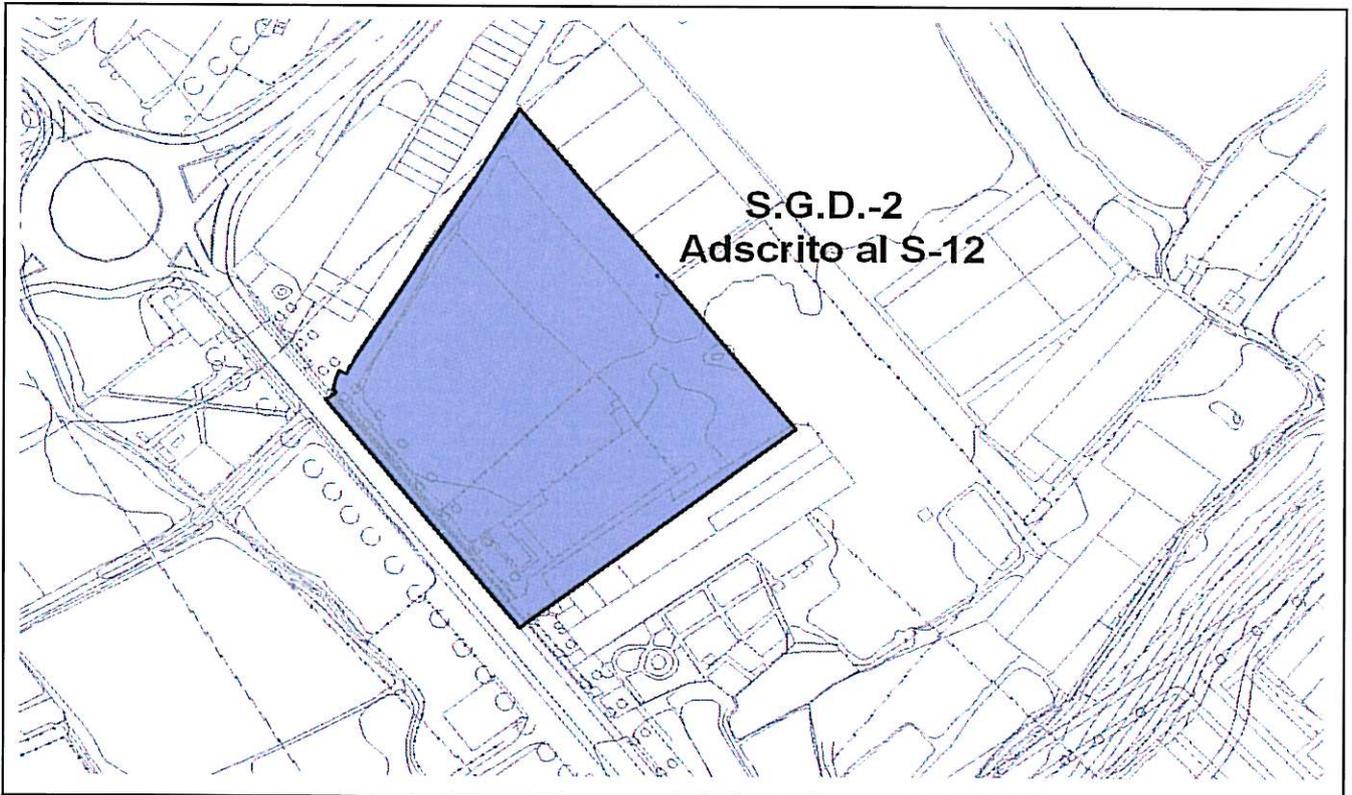
Suelo Urbanizable Delimitado

Superficie

15.732 m²

Uso característico

Dotacional



NORMATIVA PARTICULAR

Art.11 bis bis, de la Normativa Urbanística Particular

CONSEJERIA DE FOMENTO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL

Fecha de aprobación: 11/3 FEB/2009

11/3 FEB/2009

ARTÍCULO 11 bis bis.- S.G.D.-2 Adscrito al S-12

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado, Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito al Sector 12 (S-12) "Variante Norte I"

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre el Sector 4 "Variante Norte II", el nuevo Sector 12 "Variante Norte I" y la Carretera de Logroño.

A. RÉGIMEN GENERAL

- El correspondiente a Sistema General Dotacional justificado por el interés social de dotar a Calahorra de una nueva Plaza de Toros (apta para otros espectáculos).
- Se permiten usos terciarios y comerciales, subsidiarios o complementarios del principal, tales como bares, restaurantes, tiendas, etc, hasta una superficie máxima del 15% de la total construida.

B. NORMAS DE CALIDAD.

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- Se dotará de una plaza de aparcamiento cada 100m² construidos.
- El Sistema General Dotacional S.G.D.-2 deberá resolver su urbanización completa y, junto con el Sector 12, 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, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de terrenos necesarios para la obra.

B.2. Calidad constructiva urbana

- Los espacios libres tendrán un carácter de tránsito y esparcimiento público. Su urbanización se realizará con pavimentos duros, dotados en su delimitación con barreras vegetales de árboles y jardinería.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

- Se concretará en el propio proyecto de obra y de urbanización, el cual deberá, al menos a nivel de proyecto Básico, abarcar la totalidad del área del S.G.D.
- En cualquier caso el Plan General obliga a unas alineaciones máximas de la edificación, con un área máxima de 11.741 m².
- En su diseño se tendrá en cuenta el correcto desarrollo de los sectores 12 y 4.
- Se resolverá la conexión del tráfico rodado con la Carretera de Logroño.

C-2. Diseño arquitectónico

- Ocupación máxima: No se limita.
- Situación de la edificación: Libre.
- Altura de la edificación: Plaza de toros según requisitos funcionales y de diseño. Otras edificaciones: P.Baja y dos alzadas con una altura máxima de 12m.
- Alturas libres mínimas: Espacios generales públicos 3,00m. Resto: 2,50m.
- Las edificaciones serán abiertas, con un tratamiento estético y compositivo unitario, tratando todos los paramentos como fachadas.

D. NORMAS DE ACTUACION

El Sistema General Dotacional S.G.D.-2, una vez obtenidos los terrenos por parte del Ayuntamiento de Calahorra, se desarrollará por ejecución directa

E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| - Superficie del S.G.D.-2 | 15.732m ² . |
| - Edificabilidad | 0,6m ² /m ² |

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

06 FEB. 2009

PLANOS