



CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

“VIACAMPO RESIDENCIAL”

SUBSANACION DE REPAROS

1. EXPEDIENTE

01/PO/2007-0108 CALAHORRA
CORRECCION DE ERRORES PLAN GENERAL MUNICIPAL
SECTOR S-3 VIACAMPO RESIDENCIAL

2. OBJETO

Subsanación de reparos indicados por la comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La rioja, 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-2 “Viacampo Residencial”.

3. 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, por lo que se ha elaborado el presente expediente de corrección

de errores del Sector S-3 del Suelo Urbanizable Delimitado, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de Julio de 2.007.

Con fecha 8 de octubre de 2.007, nº de registro de entrada ante este Ayuntamiento 9.599, se ha recibido copia del acuerdo adoptado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión de 13 de septiembre de 2.007, que suspende la tramitación del expediente, con el fin de subsanar las deficiencias que señalan y que son objeto de este trabajo.

4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbanizable delimitado del Plan General Municipal de Calahorra, en su artículo 10 desarrolla las prescripciones del nuevo Sector S-3 Viacampo Residencial.

En el apartado “DESCRIPCION” párrafo final se indica:

“... se trata de una delimitación que en este momento se está tramitando en el Ayuntamiento. No tiene la aprobación definitiva, la tendrá próximamente. Por ello la NUP está entresacada de este plan y es tan precisa en sus determinaciones y datos numéricos”.

Efectivamente a la fecha de aprobación definitiva del plan General Municipal de Calahorra, 10 de noviembre de 2.006, existía el expediente PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 DEL AREA DE REPARTO 11 “VIACAMPO RESIDENCIAL”,

redactado por el equipo de arquitectos dirigido por D. Ignacio de Cabo Pascual, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 31 de julio de 2.006. Por tanto el Plan General Municipal solo pretendió establecer como programa de este Sector 3 los datos del citado Plan Parcial, siendo erróneo todas aquellas determinaciones que lo contradigan.

Los principales errores detectados son:

- Superficie del Sistema General dotacional adscrito, Cuartel Guardia Civil, que en el Plan General Municipal figura como 12.524 m² y que en realidad debiera figura con la superficie de 12.421,35 m².
- Superficie del Sistema general adscrito SGZV-8, que en Plan General Municipal figura con 3.687 m² y que en realidad debiera tener 3.525 m² de superficie.
- Número máximo de viviendas teóricas previstas, que en Plan General Municipal son 2.499 viviendas y que en el Plan Parcial figuraban 2.629 viviendas.

Finalmente también es conveniente hacer una aclaración respecto de la superficie construida prevista en el Sector S-3 en el que el Plan Parcial solo contabiliza la lucrativa edificable privada sin incluir la superficie construible dotacional, a efectos de la futura aprobación del Plan Parcial.

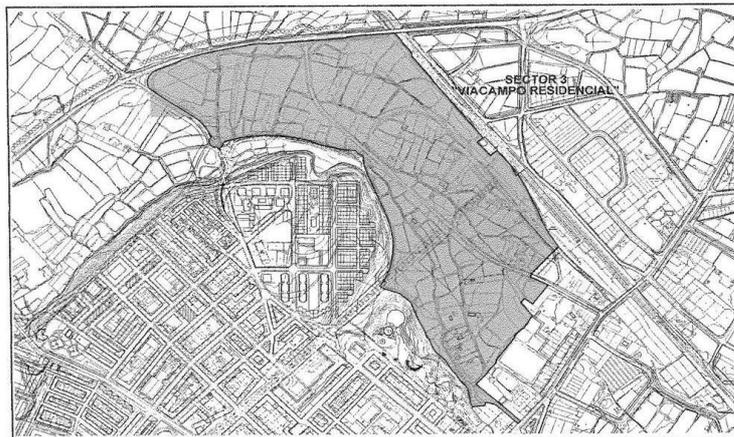
5. JUSTIFICACION DE LA EXISTENCIA DEL ERROR

- A) Documentación actual y vigente del PGM de Calahorra referida a ese Sector S-3 Viacampo Residencial.

FICHAS PLAN GENERAL MUNICIPAL VIGENTE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS	
<i>Suelo Urbanizable Delimitado</i>	
IDENTIFICACIÓN	S-3
NOMBRE	Viacampo Residencial
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Delimitado
Superficie	385.033 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	2.499
Superficie Construida	337.264,20 m ²
Aprovechamiento Apropiable	314.840 ua
Aprovechamiento Lucrativo	349.822 ua
Aprovechamiento Medio	0,89993 ua/m ²
20% V.P.O.	500 viviendas
Sistemas Generales Asignados S.G.Z.V.-S:	3.657 m ²
S.G.D.	12.524 m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Presente documento fue aprobado definitivamente, excepto el Sector 11, Paraje "La Estanca", 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 2006
David González de la Vía

Ioparena/portillo ARQUITECTA

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

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

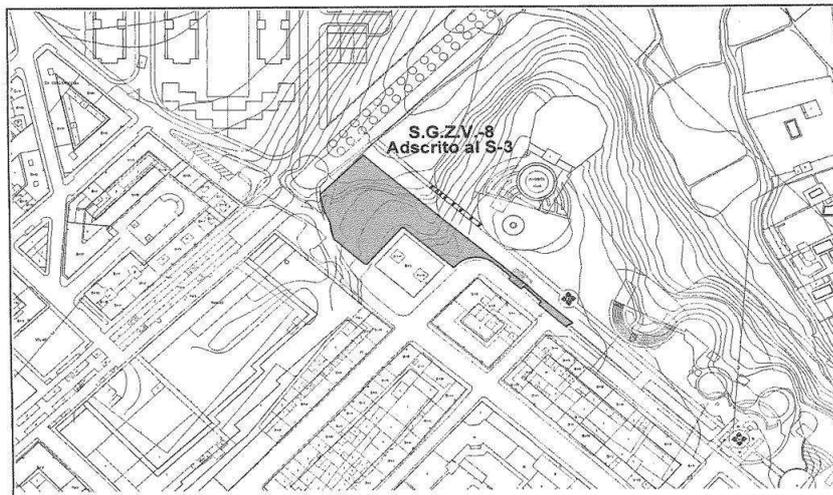
Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S.G.Z.V.-8 Adscrito al S-3
----------------	-------------------------------

NOMBRE	
--------	--

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

Superficie	3.687 m ²
Uso característico	Colectivo Libre



NORMATIVA PARTICULAR

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Presente documento fue aprobado definitivamente, excepto el Sector 11, Paraje "La Estanca", 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 2006

David González de la Viña

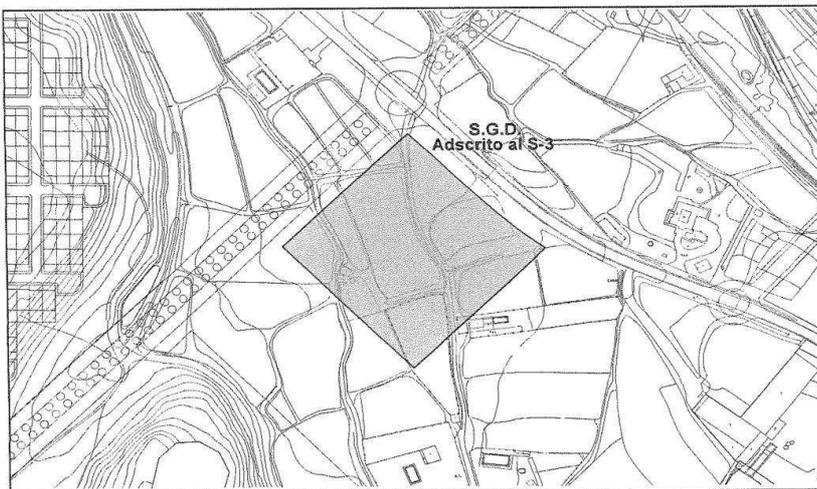
Operena/portillo ARQUITE

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

01 112

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS	
<i>Suelo Urbanizable Delimitado</i>	
IDENTIFICACIÓN	S.G.D. Adscrito al S-3
NOMBRE	
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Delimitado
Superficie	12.524 m²
Uso característico	Dotacional



NORMATIVA PARTICULAR

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Presente documento fue aprobado definitivamente, excepto el Sector 11, Paraje "La Estanca", 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 2006

David González de la Viña

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

Ioperena/portillo ARQUITECTOS

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR PGM VIGENTE

Ref. UR-271

Plan General Municipal de Calahorra

Normativa Urbanística Particular

161

ARTÍCULO 10.- SECTOR 3 (S-3) "VIACAMPO RESIDENCIAL"

DETERMINACIONES PARTICULARES

1. IDENTIFICACIÓN.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 3 (S-3)

2. DESCRIPCIÓN.

- Son 388.719,87 m² suelos situados entre la carretera LR-134, los terrenos del ferrocarril y el límite Norte del Suelo Urbano.
- Se trata de una delimitación que en este momento se está tramitando en el Ayuntamiento. No tiene la Aprobación Definitiva pero la tendrá próximamente. Por ello la N.U.P. esta entresacada de este plan y es tan precisa en sus determinaciones y datos numéricos

A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-3

- El Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 20% 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. Zonas de cesiones, en las que se incluyen
 - Tres zonas de parques, con unas superficies de 19.168,73 m², 44.238,07 m² y 17.020,37 m², si bien en esta última zona se podrá prever un vial de conexión entre la Avda. de la Estación y la zona de viviendas unifamiliares y equipamientos, sin que el parque pueda ser inferior a 14.000,00 m². La ubicación de estas tres zonas, dentro de los Sistemas Locales del Sector, tendrá carácter vinculante para el desarrollo del Plan Parcial, pudiendo computar parte como sistema General, si el desarrollo del Plan Parcial lo requiriese, sin que ello pueda suponer menoscabo del porcentaje fijado por la LOTUR.
 - Un boulevard peatonal de 4.192,53 m² como continuación de la Avda. de Valvanera.
 - Cuatro parcelas para dotaciones públicas a determinar, con unas superficies de 3.937,39 m², 5.446,02 m², 5.196,83 m² y 17.843,76 m².
 - Una parcela para ubicar las nuevas dependencias administrativa y residenciales de la Guardia Civil, con una superficie de 12.524 m². Esta parcela tendrá carácter de Sistema General.
 - Una parcela para parque, con una superficie de 3.687 m². Esta parcela tendrá carácter de Sistema General.

Las dotaciones de carácter general a que hace referencia el artículo 60 b) de la LOTUR, suponen 19.435,99 m². Dado que 12.524 m² se dedican al Sistema General Dotacional para ubicar las nuevas dependencias de la Guardia Civil y 3.687 m² para parque, los 3.224,99 m² restantes podrán ser complementados en las zonas verdes descritas en el primer punto de este apartado, con ubicación en la zona de parques sita bajo la Era Alta. No obstante, el futuro Plan Parcial podrá contabilizar las cesiones marcadas en la legislación urbanística aplicable (jardines, paseos, etc.) en las reseñadas en los puntos anteriores.

Las superficies de las que se habla en este apartado son orientativas.

B.2. Calidad constructiva urbana

- La zona del boulevard, así como todos los espacios libres que se propongan en la trama urbana que desarrolle el Plan Parcial deberá tener en cuenta la pavimentación, amueblamiento urbano, jardinería, riego por aspersión, etc.
- Los espacios libres de uso y dominio públicos tendrán un carácter marcado de parque, con arbolado, y procurando crear un pequeño montículo que sirva de barrera al nivel sonoro que se genera por la circulación de vehículos a motor y el ferrocarril.
- Las calles y los espacios urbanos del Sector tendrán dos aceras con arbolado.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

Los diseños urbanos los adecuará y concretará el Plan Parcial. En cualquier caso se obliga al futuro Plan Parcial en los siguientes aspectos:

- 1º.- Zona de espacios libres de uso y dominio público en las zonas próximas a la carretera de San Adrián, ferrocarril y laderas del depósito de agua.
- 2º.- Continuación del boulevard de la prolongación de la Avda. de Valvanera.
- 3º.- Parcela para ubicar la dotación o equipamiento para la Guardia Civil, como Sistema General.

Trazados viarios:

- El vial, C/ Viacampo, tendrá una anchura de 20,00 m.
- El vial que une la C/ Viacampo con la rotonda hacia el Sector B-5, tendrá una anchura de 14,00 mtrs.
- Estos viales, juntos con los que diseña el Plan parcial constituyen la red de Sistemas Locales del Sector.

C-2. Diseño arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación serán concretadas por el Plan Parcial.

JULIGENCIA: Para hacer constar que el Presente documento fue aprobado definitivamente, excepto el Sector 11, Paraje "La Estanca", mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de fecha 10 de noviembre de 2006
David González de la Viña

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

LOPERENA + PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Avda. de Euzka, 77 - 31010 Barañain (Navarra)

Tel. 948 26.70.55

Fax. 948.18.09.14

loperena@lpera.com portillo@lpera.com

- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

Edificación Colectiva	Edificación Unifamiliar
3,00 m < P.B. < 4,00 m (libre)	2,20 m < P.S. < 3,00 m (libre)
2,60 m < P.P. < 3,00 m (libre)	2,60 m < P.P. < 3,00 m (libre)
2,20 m < P.S. < 3,00 m (libre)	2,60 m < P.B. < 3,00 m. (libre)

- En los bloques de manzana (cerrada o abierta) y en los aislados que concrete el Plan Parcial, se debería procurar tener un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Este tratamiento debería alcanzar como mínimo el material de recubrimiento, tipo carpintería, composición de las fachadas, etc.
- En las viviendas unifamiliares, las parcelas mínimas serán:
150 m² para las menores de 300 m² y 400 m² para las mayores de 300 m².
- En las viviendas unifamiliares, la planta baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m., medida desde el punto medio de la acera a la que dé frente la parcela.
- Los cierres de las parcelas unifamiliares o de los espacios libres privados del uso residencial colectivo deberían tener un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herrerías, etc. Este tratamiento debería procurarse que fuese homogéneo por Unidad Básica como mínimo.

D. NORMAS DE ACTUACIÓN

S-3. Sistema de Actuación: Compensación.

Régimen de plazos:

Aprobación definitiva del Plan Parcial: 1 año desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Para los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, el plazo es de 4 años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Un plazo de 8 años para el otorgamiento de la licencia, y uno de 10 años para la conclusión de las obras; todo ello desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

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.

- Determinaciones generales.

1. Superficie del Sector SUD . 388.719,87 m²
2. Uso característico Residencial libre
3. Aprovechamiento medio 0,899933414 U.A./m².

- Normas de Aprovechamiento.

1. Aprovechamiento Apropiable (90%)... 314.840 U.A..
2. Ayuntamiento (10%) 34.982 U.A.
3. Aprovechamiento Lucrativo Total 349.822 U.A.
4. Edificabilidad total del Sector de SUD
337.264,20 m² const.
5. Intensidad del uso predominante 5.512,06 m² const/Ha.

Sistemas Generales

- Zona Parque..... 3.687,00 m²
- Sistema General Rotacional 12.524,00 m²
- Total 16.211,00 m²

Zonas Verdes

- ZV1..... 19.168,73 m²
- ZV2..... 44.238,07 m²
- ZV3..... 17.020,37 m²
- Total..... 80.427,17 m²

Cesiones Rotacionales

- Dotacional 1 3.937,39 m²
- Dotacional 2 5.446,02 m²
- Dotacional 3 5.196,83 m²
- Rotacional 4 17.843,76 m²
- Total..... 32.424,00 m²

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente, excepto el Sector 11, Parque "La Estanca", 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 2006

David González de la Vina
SECRETARIO DE LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

B) Documentación correspondiente del Plan Parcial del Sector S-5 Area de Reparto 11.

1.01.04. Estructura de la propiedad del suelo.-

En la documentación gráfica consta el plano catastral de la zona, según prescribe el Art. 73.3. de la L.O.T.U.R., en el que puede observarse la división parcelaria. Se trata de fincas irregulares, cultivadas en su mayoría, de superficie variable, pues oscila de los 14.000 m² a los 200 m², independientemente de las pertenecientes a Organismos Oficiales en cuyo caso ronda los 30 ó 40 m².

Las sendas o caminos existen se encuentran catastradas de manera individual, aunque otros pasos están incluidos en su parte correspondiente a las fincas catastradas.

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

En el Sector existen dos líneas de alta tensión así como tres de media tensión. Respecto a las redes de saneamiento, de conformidad con la información facilitada por el Excmo. Ayuntamiento, hay que señalar que, a pie de Sector existe una, pero su trazado no coincide con el de viales previsto, lo que hace que deba procederse al levantamiento de la misma hasta su entronque con la calle Viacampo.

En cuanto a la red de abastecimiento, dado que existen dos ramales que proceden de distintas captaciones y que alimentan el depósito sito en la esquina Norte de la confluencia de las calles Velázquez y Goya, pero que su trazado atravesase de Norte a Sur el Sector, sin coincidir con el trazado de viales, es por lo que deberán sustituirse; si bien en uno de ellos el trazado se hace por donde discurre actualmente (límite Norte del antiguo Sector B-5 de las NN.SS.).

1.01.06. Condiciones urbanísticas.-

En la Modificación Puntual propuesta y cuya tramitación era simultánea, este Sector fue clasificado como Suelo Urbanizable incluido en el Área de Reparto 11 de nueva creación. En el P.G.M., las características que se recogen son:

- Superficie⁴ total del Sector S-5 (según P.G.M., Sector S-3).....385.194'87 m²
- Superficie adscrita (S.G. 2.V-8 3.525'00 m²
- Superficie total del ámbito de equidistribución.....388.719'87 m²
- Área de reparto 11 (Según P.G.M., Sector S-3)
- Uso característico Residencial libre
- Aprovechamiento medio 0'899933414 U.A./m²
- Aprovechamiento lucrativo 349.822 U.A.
- Aprovechamiento apropiable por los propietarios..... 314.840 U.A.
- Aprovechamiento apropiable por el Ayuntamiento 34.982 U.A.
- Altura máxima B+4 a B+6 y B+2
- Determinaciones: Normas de diseño – Las alturas de las diferentes plantas serán:

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

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

En las viviendas unifamiliares, las parcelas mínimas serán de 150 m² para las menores de 300 m², y de 400 m² para las mayores de 300 m², pudiendo realizarse cualquiera de los tipos de unifamiliar: aislada, adosada y/o pareada. La planta baja de las viviendas unifamiliares podrá ubicarse a una altura de 1'50 m, medida desde el punto medio de la acera a la que dé frente la parcela.

⁴ El levantamiento topográfico realizado por ITC Vértice, arrojó una superficie global del Sector de 385.194'87 m². Efectuada consulta a los Servicios Técnicos Municipales, fue aceptada la medición y delimitación del levantamiento topográfico, plasmada a escala mayor y, por tanto, más precisa que la planimetría del P.G.M. que, por el ámbito que constituye su objeto, ha de ser realizada a escala menor. Se adopta, por tanto, esta superficie total, aunque se mantiene el aprovechamiento global señalado por el Plan General.

usos de vivienda de protección oficial, de local comercial, y la vivienda unifamiliar en parcelas menores de 300 m², utilizando para ello los coeficientes de homogeneización para el Área de Reparto 11 que se fijan en la Modificación Puntual redactada al efecto y que se recogen al final de este documento.

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

1.02.01.04. Edificabilidad.

De conformidad con lo señalado en el plano O-1-2, donde se recoge la calificación pormenorizada, y en virtud de las previsiones de cálculo efectuadas en el plano O-3 para las Unidades de Aprovechamiento de las Unidades Básicas, se puede decir que la edificabilidad permitida no superará los 337.264'20 m²⁷.

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

Señala Modificación Puntual que las reservas obligatorias que han de realizarse en el Sector en cumplimiento de los estándares legales, se referirán a la L.O.T.U.R., si bien se recogen aspectos que el PGOU había previsto.

En las determinaciones particulares del Sector Viacampo que fija la Modificación Puntual, se señalaban las siguientes cesiones obligatorias:

- Zona de cesión en la que se incluyen:
 - a) Espacios libres de uso y dominio públicos de..... 142.428'54 m²
 - b) Dotación a definir de 32.424'00 m²
 - c) Dotacional (Guardia Civil) de..... 12.421,35 m²

⁷ Edificabilidad permitida con la ordenación propuesta. Ello, sin perjuicio de que, según se indica en Fichas, pueda variarse la ordenación de Unidades Básicas mediante Estudio de Detalle (lo que podría modificar la edificabilidad sin superar el aprovechamiento máximo).

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

- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (incluso adscritos) 388.719'87 m²s
- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR 345.293 U.A.
- Nº DE VIVIENDAS, SEGÚN CÁLCULO PREVISTO **2.629 Viv.**

1.02.04.03. Edificabilidad.

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente Cuadro. Así mismo, se indica en qué manzanas se tendrán que ubicar las viviendas de protección.

Identificación	nº plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	UA/m ²	Apr. Lucrativo	Total UA
M1		3.098,36		SUELO	0,10	310	19.720
	1	2.393,31	2.393,31	LOCAL COM.	1,07	2.561	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.393,31	14.359,86	VIV. LIBRE	1,00	14.360	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	414,84	2.489,04	VUELOS LIBRE	1,00	2.489	
			0,00	VUELOS U.		-	
M2		2.451,50		SUELO	0,10	245	14.731
	1	1.777,19	1.777,19	LOCAL COM.	1,07	1.902	
			0,00	GARAJE		-	
	6	1.777,19	10.663,14	VIV. LIBRE	1,00	10.663	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	320,17	1.921,02	VUELOS LIBRE	1,00	1.921	
			0,00	VUELOS U.		-	
M3		4.257,34		SUELO	0,10	426	21.636
	1	2.592,58	2.592,58	LOCAL COM.	1,07	2.774	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.592,58	15.555,48	VIV. LIBRE	1,00	15.555	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	480,10	2.880,60	VUELOS LIBRE	1,00	2.881	
			0,00	VUELOS U.		-	
M4		3.040,75		SUELO	0,10	304	17.952
	1	2.169,04	2.169,04	LOCAL COM.	1,07	2.321	
			0,00	GARAJE		-	
	6	2.169,04	13.014,24	VIV. LIBRE	1,00	13.014	
			0,00	VIV. UNIF.		-	
	6	385,48	2.312,88	VUELOS LIBRE	1,00	2.313	
			0,00	VUELOS U.		-	

Unidad Básica	Superficie (m ²)	Edificabilidad Orientativa (no vinculante) (m ²)	Espacio Libre Privado (m ²)	Área Movimiento Edificable	Aprovechamiento Total (U.A.)	Nº máximo viviendas
M 1	3.098,36	19.242,21	705,05	2.393,31	19.720	174
M 2	2.451,50	14.361,35	674,31	1.777,19	14.731	120
M 3	4.257,34	21.028,66	1.664,75	2.592,58	21.636	180
M 4	3.040,75	17.496,16	871,71	2.169,04	17.962	144
M 5	5.824,00	20.752,00	2.544,00	3.280,00	21.564	160
M 6	2.773,53	12.373,64	1.245,13	1.528,40	12.758	102
M 7	2.121,12	12.193,68	615,06	1.506,06	12.511	102
M 8	3.547,34	21.679,53	843,77	2.703,57	22.224	168
M 9	3.339,00	19.065,85	973,67	2.365,33	19.565	156
M 10	3.293,25	18.860,16	953,73	2.339,52	19.353	156
M 11	2.429,63	13.685,14	736,99	1.692,64	14.047	114
M 12	7.728,00	26.296,00	3.480,00	4.248,00	23.398	200
M 13	7.728,00	26.296,00	3.480,00	4.248,00	23.398	200
M 14	6.384,00	21.464,00	2.808,00	3.576,00	19.133	160
M 15	6.384,00	21.464,00	2.808,00	3.576,00	19.133	160
M 16	6.981,25	4.624,22	5.664,95	1.296,28	7.263	41
M 17	4.084,78	6.152,00	2.267,98	1.816,80	9.041	24
M 18	4.084,78	6.152,00	2.267,98	1.816,80	9.041	24
M 19	5.700,00	8.736,00	3.108,00	2.592,00	12.827	34
M 20	2.795,09	16.201,78	787,87	2.007,22	16.622	132
M 21	1.578,99	9.139,81	454,52	1.124,47	9.376	78
TOTAL	89.604,68	337.264,19	38.955,47	50.649,21	345.293	2.629

Observese que la edificabilidad total de 337.264,29 se ha calculado exclusivamente sobre las manzanas netas privadas sin incluir las dotaciones.

6. PROPUESTA CORRECCION ERRORES

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2008

cuadros de determinaciones detalladas

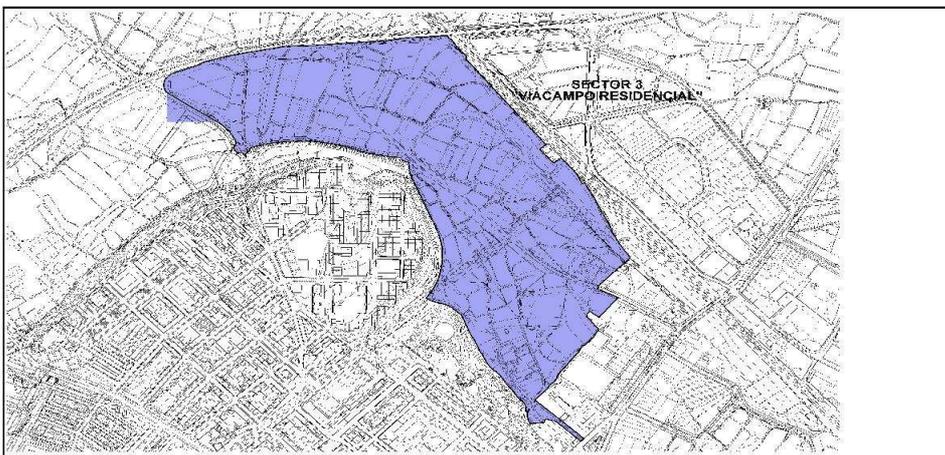
Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S-3
----------------	-----

NOMBRE	Viacampo Residencial
--------	----------------------

CLASIFICACIÓN	No Urbanizable Delimitado
---------------	---------------------------

Superficie	372.509 m ²
Uso característico	Residencial



normativa particular

Viviendas Tipo	2.629
Superficie Construida	337.264,20 m ²
Aprovechamiento Apropiable	314.840 ua
Aprovechamiento Lucrativo	349.822 ua
Aprovechamiento Medio	0,89993 ua/m ²
20% V.P.O.	500 viviendas
Sistemas Generales Asignados S.G.Z.V.-8:	3.525 m ²
S.G.D.	12.421,35 m ²

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2008

cuadros de determinaciones detalladas

Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN

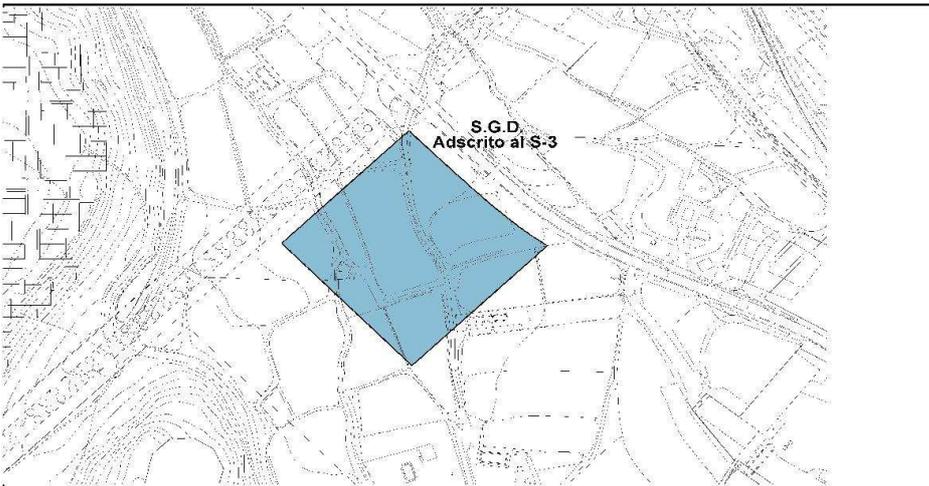
S.G.D.

NOMBRE

CLASIFICACIÓN

No Urbanizable Delimitado

Superficie	12.421,35 m ²
Uso característico	Dotacional



normativa particular

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2008

cuadros de determinaciones detalladas

Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S.G.Z.V.-8
----------------	------------

NOMBRE	
--------	--

CLASIFICACIÓN	No Urbanizable Delimitado
---------------	---------------------------

Superficie	3.525 m ²
Uso característico	Zona Verde



normativa particular

ARTÍCULO 10.- SECTOR 3 (S-3) “ VIACAMPO RESIDENCIAL”

DETERMINACIONES PARTICULARES

. IDENTIFICACIÓN.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 3 (S-3)

. DESCRIPCIÓN.

- Son 388.719,87 m² suelos situados entre la carretera LR-134, los terrenos del ferrocarril y el límite Norte del Suelo Urbano.
- Se trata de una delimitación que en este momento se está tramitando en el Ayuntamiento. No tiene la Aprobación Definitiva pero la tendrá próximamente. Por ello la N.U.P esta entresacada de este plan y es tan precisa en sus determinaciones y datos numéricos

A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-3

- El Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 20% 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.

Zonas de cesiones, en las que se incluyen

- Tres zonas de parques, con unas superficies de 19.168,73 m², 44.238,07 m² y 17.020,37 m², si bien en esta última zona se podrá prever un vial de conexión entre la Avda. de la Estación y la zona de viviendas unifamiliares y equipamientos, sin que el parque pueda ser inferior a 14.000,00 m². La ubicación de estas tres zonas, dentro de los Sistemas Locales del Sector, tendrá carácter vinculante para el desarrollo del Plan Parcial, pudiendo computar parte como sistema General, si el desarrollo del Plan Parcial lo requiriese, sin que ello pueda suponer menoscabo del porcentaje fijado por la LOTUR.
- Un boulevard peatonal de 4.192,53 m² como continuación de la Avda. de Valvanera.
- Cuatro parcelas para dotaciones públicas a determinar, con unas superficies de 3.937,39 m², 5.446,02 m², 5.196,83 m² y 17.843,76 m².
- Una parcela para ubicar las nuevas dependencias administrativa y residenciales de la Guardia Civil, con una superficie de **12.421,35 m²**. Esta parcela tendrá carácter de Sistema General.
- Una parcela para parque, con una superficie de **3.525 m²**. Esta parcela tendrá carácter de Sistema General.

Las dotaciones de carácter general a que hace referencia el artículo 60 b) de la LOTUR, suponen 19.435,99 m². Dado que **12.421,35 m²** se dedican al Sistema General Dotacional para ubicar las nuevas dependencias de la Guardia Civil y los **3.525 m²** para parque, **los restantes** podrán ser complementados en las zonas verdes descritas en el primer punto de este apartado, con ubicación en la zona de parques

sita bajo la Era Alta. No obstante, el futuro Plan Parcial podrá contabilizar las cesiones marcadas en la legislación urbanística aplicable (jardines, paseos, etc.) en las reseñadas en los puntos anteriores.

Las superficies de las que se habla en este apartado son orientativas.

B.2. Calidad constructiva urbana

- La zona del boulevard, así como todos los espacios libres que se propongan en la trama urbana que desarrolle el Plan Parcial deberá tener en cuenta la pavimentación, amueblamiento urbano, jardinería, riego por aspersión, etc.
- Los espacios libres de uso y dominio públicos tendrán un carácter marcado de parque, con arbolado, y procurando crear un pequeño montículo que sirva de barrera al nivel sonoro que se genera por la circulación de vehículos a motor y el ferrocarril.
- Las calles y los espacios urbanos del Sector tendrán dos aceras con arbolado.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

Los diseños urbanos los adecuará y concretará el Plan Parcial. En cualquier caso se obliga al futuro Plan Parcial en los siguientes aspectos:

- 1º.- Zona de espacios libres de uso y dominio público en las zonas próximas a la carretera de San Adrián, ferrocarril y laderas del depósito de agua.
- 2º.- Continuación del boulevard de la prolongación de la Avda. de Valvanera.
- 3º.- Parcela para ubicar la dotación o equipamiento para la Guardia Civil, como Sistema General.

Trazados viarios:

- El vial, C/ Viacampo, tendrá una anchura de 20,00 m.
- El vial que une la C/ Viacampo con la rotonda hacia el Sector B-5, tendrá una anchura de 14,00 mtrs.
- Estos viales, juntos con los que diseñe el Plan parcial constituyen la red de Sistemas Locales del Sector.

C-2. Diseño arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación serán concretadas por el Plan Parcial.
- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

Edificación Colectiva	Edificación Unifamiliar
3,00 m < P.B. < 4,00 m (libre)	2,20 m < P.S. < 3,00 m (libre)
2,60 m < P.P. < 3,00 m (libre)	2,60 m < P.P < 3,00 m (libre)
2,20 m < P.S. < 3,00 m (libre)	2,60 m < P.B < 3,00 m. (libre)

- En los bloques de manzana (cerrada o abierta) y en los aislados que concrete el Plan Parcial, se debería procurar tener un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Este tratamiento debería alcanzar como mínimo el material de recubrimiento, tipo carpintería, composición de las fachadas, etc.
- En las viviendas unifamiliares, las parcelas mínimas serán:

150 m² para las menores de 300 m² y
400 m² para las mayores de 300 m².

- En las viviendas unifamiliares, la planta baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m., medida desde el punto medio de la acera a la que dé frente la parcela.
- Los cierres de las parcelas unifamiliares o de los espacios libres privados del uso residencial colectivo deberían tener un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herrerías, etc. Este tratamiento debería procurarse que fuese homogéneo por Unidad Básica como mínimo.

D. NORMAS DE ACTUACIÓN

S-3. Sistema de Actuación: Compensación.

Régimen de plazos:

Aprobación definitiva del Plan Parcial: 1 año desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Para los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, el plazo es de 4 años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Un plazo de 8 años para el otorgamiento de la licencia, y uno de 10 años para la conclusión de las obras; todo ello desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

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.

- Determinaciones generales.

1. Superficie del Sector SUD 388.719,87 m².
2. Uso característico Residencial libre
3. Aprovechamiento medio ... 0,899933414 U.A./m².

- Normas de Aprovechamiento.

1. Aprovechamiento Apropiable (90%): . 314.840 U.A..
2. Ayuntamiento (10%) 34.982 U.A.
3. Aprovechamiento Lucrativo Total 349.822.U:A.
4. Edificabilidad total del Sector de SUD 337.264,20 m² const.
5. Intensidad del uso predominante 5.512,06 m² const/Ha.

Sistemas Generales

- Zona Parque..... 3.525 m²
- Sistema General Dotacional 12.421,35 m²
- Total..... 15.946,35 m²**

Zonas Verdes

- ZV1 19.168,73 m²
- ZV2 44.238,07 m²
- ZV3 17.020,37 m²
- Total..... 80.427,17 m²

Cesiones Rotacionales

- Dotacional 1 3.937,39 m²
- Dotacional 2 5.446,02 m²
- Dotacional 3 5.196,83 m²
- Rotacional 4..... 17.843,76 m²
- Total..... 32.424,00 m²

Calahorra, 28 de octubre de 2.008