

CARMELO TURLÁN
VICENTE SUBIRÁN



MARILLES 116 77
20500 CALAHORRA
TÉL. / FAX 93 51 45
E-MAIL: SUMATUSA@NEXO.ES

Eliminación de la delimitación de la UE-13

" Travesía Antonio Machado"

Ensanches Intensivos

Adaptación Ley 10/98 del PGOU de Calahorra (La Rioja)

Promotor: Construcciones Goñi Marcotegui Hermanos S.A.

Abril 2.007

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS

SUPERFICIE

887.437 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I 1 USOS GLOBALES *- Residencial 887.437 M2 *- Zonas Verdes			I 2. CLASIFICACION DEL SUELO *- Suelo Urbano Consolidado 813.953 M2 *- Suelo Urbano No Consolidado 73.484 M2			
TOTAL 887.437 M2			TOTAL 887.437 M2			
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.						
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH "INTENSIDAD"
UE-1	Subirán 1	17.965	RESIDENCIAL	204	30.430 M2	1,6938 m2/m2
UE-2	Conservas Serrano	2.984	RESIDENCIAL	46	6.503 M2	2,1793 m2/m2
UE-3	Subirán 2	6.286	RESIDENCIAL	87	12.684 M2	2,0146 m2/m2
UE-4	Calle Navarra	1.579	RESIDENCIAL	22	3.153 M2	1,9968 m2/m2
UE-5	Galicia - J.M. Garrido	9.386	RESIDENCIAL	97	16.484 M2	1,7562 m2/m2
UE-6	Galicia - Espronceda	4.723	RESIDENCIAL	49	6.946 M2	1,4707 m2/m2
UE-7	Autobuses	4.679	RESIDENCIAL	41	5.882 M2	1,2144 m2/m2
UE-8	Berbés	2.873	RESIDENCIAL	46	7.250 M2	2,5235 m2/m2
UE-9	J.M. Garrido	1.521	RESIDENCIAL	33	4.207 M2	2,7659 m2/m2
UE-10	São	12.708	RESIDEN-DOT SERVICIOS	244	23.246 M2	2,2170 m2/m2
UE-11	Guardia Civil	4.657	RESIDENCIAL	85	10.582 M2	2,2723 m2/m2
UE-12	Broquetas	3.273	RESIDENCIAL	68	9.544 M2	2,9160 m2/m2
UC		813.953	RESIDENCIAL			según normativa
TOTAL		887.437		1.024	136.691 M2	

DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
1	B	744,00	744,00	COMERCIAL	4.464,00	32
	5	744,00	3.720,00	VIVIENDA		
2	B	352,00	352,00	DOTACIONAL	1.056,00	
	2	352,00	704,00	DOTACIONAL		
3	B	149,00	150,00	DOTACIONAL	149,00	
4	B	1.483,33	1.483,33	COMERCIAL	8.900,00	77
	5	1.483,33	7.416,65	VIVIENDA		
5	5	291,37	1.456,85	VIVIENDA	1.457,00	12
6	5	434,42	2.172,10	DOTACIONAL	2.172,00	
7	B	998,38	998,38	COMERCIAL	998,30	
8	9	450,00	4.050,00	HOTELERO	4.050,00	123
					23.248,00	

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

Quando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" .. "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.

En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.


CARMELO TURIAN / VICENTE SUBIRÁN
ARQUITECTOS ASOCIADOS



ARTÍCULO 2.- ENSANCHE INTENSIVO

DETERMINACIONES PARTICULARES

. IDENTIFICACIÓN

- El "Ensanche Intensivo" delimita una Unidad de Suelo Urbano Consolidado.
- El resto, está constituida por trece Unidades de Ejecución de la U.E-1 a la U.E-13.

. DESCRIPCIÓN.

1. Descripción de la U.C.

- Suelo Urbano Consolidado constituido por el Ensanche más reciente de Calahorra comprendido entre la Calle Santander y el Casco Antiguo.

2. Descripción de las UU.EE.

- Las U.E-1, U.E-5 y U.E-6, como norma general se corresponden con zonas libres o vacías del ensanche de Calahorra a las que se les propone una ordenación que siempre complete y termine la trama del ensanche.
- Las U.E-2, U.E-3, U.E-4, U.E-7, U.E-8, U.E-9, y U.E-12 son pequeñas operaciones de reforma que se efectúan sobre solares, edificaciones en mal uso o fuera de alineación. Estas ordenaciones siguen el orden urbano del Ensanche de Calahorra.
- Las U.E-10 y U.E-11 son importantes operaciones de identificación y reequipamiento del centro de Calahorra. Se efectúan sobre suelos públicos o de Instituciones públicas.

A. RÉGIMEN GENERAL

A.1. Régimen General de la U.C.

- El régimen general del Suelo Urbano Consolidado U.C. es el determinado por los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
- El régimen de altura especificado en la norma gráfica es obligatorio en derribos y construcciones de obra nueva. En el caso de rehabilitaciones de edificaciones consolidadas éstas no serán obligatorias.
- Las alineaciones y usos pormenorizados están grafiados en los planos de Ordenación del P.G.M.

A.2. Régimen General de las UU.EE.


- Las Unidades de Ejecución delimitadas tienen determinado su régimen de aprovechamiento.
- Así mismo el Ayuntamiento si lo estima conveniente y mediante el procedimiento oportuno podrá redelimitar las U.E. de forma que equilibre los Aprovechamientos adjudicando o eliminando según sea el caso, suelo afecto a un uso dotacional público y local.
- El Ayuntamiento de Calahorra para la obtención de suelos afectos por el P.G.M. a dotaciones públicas procederá a su ocupación según lo establecido en la legislación vigente

B. NORMAS DE CALIDAD.

B.1. Normas de Calidad en U.C.

1 Equipamientos, cesiones, servicios:

- La U.C. es una Unidad Consolidada. Por tanto su régimen de equipamientos, cesiones y servicios está ya ultimada.


CARMelo TUKULÁN / VICENTE SÚSRIAS
ARQUITECTOS ASOCIADOS

Zona libre pública de 338 m2 y pasos peatonales entre edificaciones de 921m2 con cesión y urbanización

2 Calidad constructiva urbana

- Los paseos peatonales o boulevards de las U.E-1, U.E-5 y U.E-6 son espacios de plena representación urbana y constituyen una actuación unitaria. Cada una de ellas será objeto de un sólo Proyecto de Urbanización aunque su ejecución sea desagregada por cada una de las U.E. El diseño de espacios tendrá un conjunto de aspectos constructivos mínimos como arbolado, amueblamiento urbano (farolas, bancos, papeleras, buzones, etc) fuertemente personalizados de forma que den identidad propia a los paseos.
- El espacio libre diseñada en la U.E-2, debe ser un tratamiento singular y de calidad fuertemente personalizado, en el que el Ayuntamiento establecerá libremente la idea básica del mismo. Se trata de una zona de mirador del Ensanche hacia la vega del Cidacos. Debe construirse para posibilitar su función de ZONA-MIRADOR.
- Las Unidades de Actuación U.E-4 y U.E-8, posibilitarán el uso de aparcamiento bajo el espacio libre público que no constituyan los viales, que podrá privatizarse
- La Unidad de Actuación U.E.-7, tendrá un espacio dotacional (inicialmente de estación de autobuses, pero reconvertible en otros semejantes y públicos), que estará situada a la misma cota de rasante de terreno que la estación actual, que podrá cubrirse hasta 4 mts de altura
- Las Unidades de Ejecución U.E-10 y U.E-11 constituyen las dos operaciones de identificación y equipamiento del Centro de Calahorra más importante del P.G.M.
El Ayuntamiento de Calahorra decidirá expresamente el diseño y calidad constructiva de ambas zonas que deben convertirse en urbanizaciones referenciales del Centro de la Ciudad.
- Es aconsejable decidir las calidades y los diseños de ambos tramamientos en Concursos de Ideas para tal fin.

C. NORMAS DE DISEÑO

C.1. Normas de Diseño en U.C

1 Diseño Arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación (PB+5, PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se graffian en los planos correspondientes.
- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:
 - 3,0 m < P.B < 4 m. (libre)
 - 2,6 m < P.P < 3 m. (libre)
 - 2,2 m < P.S < 3 m. (libre)
- Las viviendas tendrán al menos una pieza que no dé, al patio de manzana.

Vuelos:

- Según la Ordenanza correspondiente.

Entrecubiertas:

Serán utilizables utilizables para trasteros.

C.2. Normas de Diseño en UU.EE..



D. NORMAS DE ACTUACIÓN

D.1. Normas de Actuación en U.C.

- 1 -El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
 - Específicamente le afectan:
 - Respecto a Plazos:
Este suelo no está sujeto a Plazos. Artículo 15.5.B de las NNUU General.
 - Régimen de Actuación:
Artículos 33 y 34. NNUU Generales.
 - Régimen de Modificación de Usos:
Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 32 NNUU Generales

D.2. Normas de Actuación en UU.EE..

- Las Delimitaciones U.E-1, U.E-2, U.E-3, U.E-4, U.E-5, U.E-6, U.E-7, U.E-8, U.E-9, y U.E-12 se ejecutarán por Compensación.
- Las Delimitaciones U.E.-10 y U.E-11 se ejecutarán por Cooperación.
- 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.