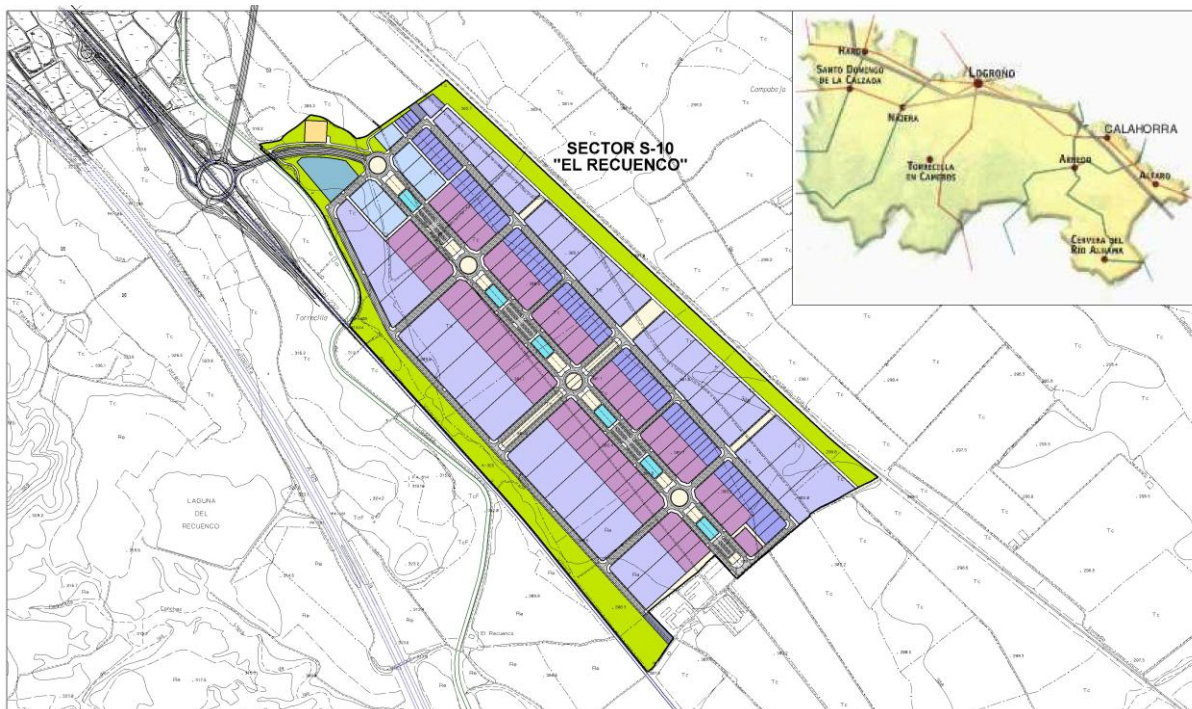




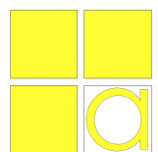
Excmo. Ayuntamiento
de CALAHORRA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10. ACTUACIÓN INDUSTRIAL “EL RECUENCO” EN CALAHORRA (LA RIOJA)

DOCUMENTO: MEMORIA

EQUIPO REDACTOR



loperena/portillo
arquitectos, s.l.



MAESIC S.L.

ÍNDICE

1.- OBJETO.....	1
2.- CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	3
2.1. MEMORIA.....	3
2.2. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	3
2.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.....	3
2.4. FICHAS. CONDICIONES URBANÍSTICAS POR UNIDADES BÁSICAS.....	4
3.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.....	4
4.- MARCO LEGAL.....	4
5.- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.....	4
6.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	5
7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	5
8.- INFORMACIÓN DEL TERRITORIO.....	6
8.1. UBICACIÓN.....	6
8.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	6
8.3. ACEQUIAS, CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS.....	6
8.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	7
8.5. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.....	7
8.6. AFECCIONES AMBIENTALES.....	7
8.7. GEOTECNIA DEL TERRITORIO.....	8
8.8. ESTRUCTURA CATASTRAL Y RELACIÓN DE TITULARES DE LAS FINCAS.....	8
8.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	9
9.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	9
9.1. OBJETIVOS.....	9
9.2. ZONIFICACIÓN. PROPUESTA DE USOS.....	10
9.3. RED VIARIA.....	12
9.4. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.....	14
10.- CRITERIOS DE PARCELACIÓN Y DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.....	14
10.1. PARCELACIÓN.....	14
10.2. RETRANQUEOS.....	15
11.- EDIFICABILIDAD. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.....	15
12.- INFRAESTRUCTURAS.....	16
12.1. RED DE ABASTECIMIENTO.....	16
12.2. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES.....	17
12.3. RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES.....	17
12.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	18
12.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	18
12.6. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	20
12.7. RED DE GAS NATURAL.....	20
13.- AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN FUERA DEL ÁMBITO DEL SECTOR.....	20
14.- AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.....	21
15.- DETERMINACIONES NUMÉRICAS.....	23
15.1. DETERMINACIONES NUMÉRICAS GENERALES.....	23
15.2. DETERMINACIONES NUMÉRICAS PORMENORIZADAS.....	24
15.3. PARCELARIO PROPUESTO. SOLARES RESULTANTES.....	24
16.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.....	25
16.1. ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO Y DOTACIONES PÚBLICAS.....	25
16.2. PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	25
16.3. CARRETERAS, FERROCARRIL Y CANAL DE LODOSA.....	27
16.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.....	27
17.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN.....	28
18.- RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.....	29
19.- PLAN DE ETAPAS.....	29
20.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	31
21.- EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	32
22.- RELACIÓN DE PLANOS.....	34
23.- CONCLUSIÓN.....	35

ANEXO N° 1.	CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA Y SEPES PARA EL DESARROLLO DE UNA ACTUACIÓN INDUSTRIAL EN EL PARAJE "EL RECUENCO".
ANEXO N° 2.	ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CALAHORRA SECTOR S-10 "EL RECUENCO".
ANEXO N° 3.	NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO".
ANEXO N° 4.	ESCRITO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL DEL GOBIERNO DE LA RIOJA RELATIVO A LA AUSENCIA DE VÍAS PECUARIAS.
ANEXO N° 5.	DECISIÓN DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE LA RIOJA DE NO SOMETER LA ACTUACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.
ANEXO N° 6.	RELACIÓN DE TITULARES Y PARCELAS AFECTADAS.
ANEXO N° 7.	PARCELARIO PROPUESTO. SOLARES RESULTANTE Y EDIFICABILIDAD.

1.- OBJETO.

El objeto del Plan Parcial es el desarrollo pormenorizado del Sector S-10 "El Recuenco" del Suelo Urbanizable Delimitado del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra (La Rioja) para posibilitar la implantación de una Actuación Industrial al Sudeste del núcleo urbano, entre la Carretera Nacional N-232 y la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.

Se dota al Sector de una ordenación detallada, asignando usos pormenorizados, estableciendo la Normativa Urbanística Particular del Sector e incluyendo el resto de los contenidos propios de un Plan Parcial.

2.- CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

El presente documento de Plan Parcial tiene el siguiente contenido:

2.1. MEMORIA.

En este documento se recoge de manera resumida la información y análisis de la situación actual y los antecedentes de la actuación. Se describen las propuestas y se analizan los modos de intervención. Se realiza una descripción y justificación de la ordenación propuesta. Así mismo, se incluyen dentro de la Memoria del Plan Parcial los siguientes contenidos:

- Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial. (Apartado 19)
- Evaluación Económica estimativa de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y resto de costes repercutibles a la actuación. (Apartado 21)
- Relación de parcelas y propietarios afectados. (Anexo nº 6).

2.2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se trata de un documento normativo en el que se regula a nivel de detalle la actuación del Plan Parcial definiendo Unidades de Ejecución, usos, normas de diseño, etc.

El documento de Normativa constará de cinco capítulos:

- Normas Generales y terminología de conceptos.
- Normas Particulares.
- Normas de la Urbanización.
- Normas de la Edificación.
- Normas de Tramitación.

2.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

La documentación gráfica se divide en cuatro tipos de planos en atención a su contenido:

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Planos de Infraestructuras.
- Planos de Gestión.

La relación de estos planos se recoge en el Apartado 22 de la presente Memoria.

El contenido del Plan Parcial cumplimenta lo establecido en el Artículo 73 "Objeto y determinaciones de los Planes Parciales" de la Ley 10/1998 de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en el que se establecen los contenidos mínimos que deberán tener este tipo de documentos.

2.4. FICHAS. CONDICIONES URBANÍSTICAS POR UNIDADES BÁSICAS.

Documento independiente en el que se recogen para cada Unidad Básica, incluido el Equipamiento Público, las determinaciones normativas de uso principal, superficie de parcela mínima, edificabilidad, ocupación máxima y altura de la edificación.

Se configuran como fichas informativas de las principales determinaciones de cada Unidad Básica en orden a facilitar su desarrollo.

En el supuesto de contradicción entre alguno de los datos que figuran en estas fichas y la Normativa Urbanística del Sector prevalecerá esta última.

3.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.

El documento se redacta por encargo de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, al Equipo Técnico de la Sociedad Loperena - Portillo Arquitectos, S.L.

El Equipo Redactor del Plan Parcial está integrado como profesionales responsables del trabajo por:

- Carmelo Loperena Eslava (Loperena - Portillo, Arquitectos, S.L.), Arquitecto Director.
- Luis Turiel Díaz (Loperena - Portillo, Arquitectos, S.L.), Arquitecto Redactor del Plan Parcial y Coordinador de los trabajos.
- Miguel Ángel Eterra Induráin (Maesic S.L.), Ingeniero Superior de Caminos.

Para los aspectos jurídicos del Plan Parcial se ha contado con la colaboración de las Abogadas Dña. Nieves Mendoza Díez y Dña. María José Nestares Eguizábal.

4.- MARCO LEGAL.

El documento, se redacta para su tramitación como planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra, al amparo de lo establecido en los Artículos 83 y siguientes de la Ley 1/1998 de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que facultan a las administraciones públicas y a los particulares para presentar propuestas de desarrollo del planeamiento municipal.

La Normativa Urbanística Particular vigente del Sector S-10 "El Recuenco" establece en el Artículo E "Normas de Actuación" que *"para el desarrollo del Sector S-10 se deberá tramitar un Plan Parcial con el contenido establecido en el Artículo 73 de la L.O.T.U.R. 10/98"*.

5.- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

El ámbito del Plan Parcial se refleja en la documentación gráfica y se corresponde con los terrenos delimitados en el planeamiento urbanístico vigente de Calahorra como Sector S-10 "El Recuenco", salvo un justificado mínimo ajuste derivado de la medición por procedimientos informáticos sobre una cartografía digital más exacta.

Los terrenos se ubican al Sudeste del actual Polígono Industrial "Tejerías" entre la Carretera N-232 y la vía del ferrocarril Castejón - Bilbao.

El Sector S-10 "El Recuenco" tiene una superficie de 1.102.916 m² (110 Ha).

La zona tiene los siguientes límites:

- Por el Sudeste: Naves de "El Recuenco" que quedan fuera del ámbito y camino agrícola.
- Por el Nordeste: Vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.

- Por el Suroeste: Canal de Lodosa y carretera nacional N-232.
- Por el Noroeste: Fincas de cultivo.

En el planeamiento urbanístico se delimita de forma independiente a este Sector un Sistema General Viario (S.G.V.-1 sobre la carretera N-232 para la ejecución de los nuevos accesos a la zona industrial. Este S.G.V.-1 no es objeto de este Plan Parcial si no que será objeto de una tramitación independiente, con un Proyecto Técnico de Obras específico que deberá ser aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado de La Rioja y por la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de La Rioja. En el Plan Parcial se incluye un plano con un diseño orientativo, no vinculante, de este enlace viario (plano O-5), únicamente a efectos informativos.

La urbanización del S.G.V.-1 se realizará previa o paralelamente a la urbanización del Sector. El coste y la ejecución del S.G.V.-1 corre a cargo del Sector 10, excepto las conexiones exteriores que no guardan relación con la Actuación Industrial.

La determinación de la superficie reflejada se ha realizado mediante una medición sobre cartografía digital reciente a escala 1:1.000 por procedimientos informáticos. La superficie del ámbito es prácticamente idéntica a la reflejada en el planeamiento vigente como superficie del Sector (un 0,07% inferior). El ajuste obedece a que se ha realizado una medición sobre una cartografía más exacta.

6.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Durante el primer semestre de 2002 se redactó por encargo de SEPES un Estudio Técnico para la implantación de una nueva Actuación Industrial en los terrenos de "El Recuenco". La conclusión de este Estudio es que la accesibilidad de los terrenos, su topografía, su escaso valor agrícola, la fácil conexión a las infraestructuras existentes y la demanda de suelo industrial urbanizado en la zona, hace de los suelos incluidos en el ámbito de la actuación unos terrenos óptimos para acoger un nuevo desarrollo industrial.

Una vez conocida la aptitud de los terrenos y después de varias negociaciones, con fecha 8 de mayo de 2003 fue suscrito un Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Calahorra y SEPES para el desarrollo de una Actuación Industrial en el paraje "El Recuenco". Este convenio se adjunta como Anexo nº 1 a la presente Memoria.

Con fecha de 8 de marzo de 2004 se presentó al Ayuntamiento de Calahorra una Modificación Puntual del P.G.O.U. cuyo objeto era la clasificación de los terrenos sobre los que se propone la Actuación Industrial "El Recuenco" como Suelo Urbanizable Delimitado al cual se le asignaba un uso industrial. Se establecía así mismo la Normativa Urbanística Particular del Sector que se adjunta como Anexo nº 3 a esta Memoria.

Esta Modificación Puntual se aprobó definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de 23 de diciembre de 2004. El Acuerdo de Aprobación Definitiva se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja nº 35 de 12 de marzo de 2005 (Anexo nº 2), por lo que los terrenos delimitados como Sector S-10 ya cuentan con el régimen urbanístico necesario para poder desarrollar la Actuación.

En estos momentos se está redactando el documento de planeamiento general de Adaptación - Revisión del P.G.O.U., aprobado provisionalmente el 29 de noviembre de 2004, en el que se incorporan las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente para el Sector S-10 "El Recuenco".

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La necesidad de tramitar un Plan Parcial para el desarrollo del Sector S-10 "El Recuenco" se desprende del Artículo 73.1 de la Ley 10/1998 de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que establece este tipo de planeamiento como instrumento para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal en el suelo clasificado como Urbanizable Delimitado. Por otra parte, en el apartado

E de la Normativa Urbanística Particular del Sector S-10 "El Recuenco" se establece que "para el desarrollo del Sector S-10 se deberá tramitar un Plan Parcial con el contenido establecido en el Artículo 73 de la L.O.T.U.R. 10/98".

La previsión de un nuevo polígono industrial parte de la demanda existente de suelo urbanizado para la ubicación de usos industriales, de servicios y terciarios. En estos momentos, el Polígono Industrial "Tejerías" está prácticamente colmatado y se constata la existencia de una fuerte demanda de suelo para nuevas industrias que se quieren ubicar en la zona. La accesibilidad a la zona dada su cercanía a la Autopista AP-68 y su conexión directa con la carretera nacional N-232, la planeidad del terreno, su continuidad respecto de otras actuaciones industriales ya consolidadas o en vías de desarrollo, hace que desde el punto de vista de estrategia territorial los terrenos objeto de la reclasificación sean óptimos para la ubicación de un nuevo polígono industrial. Se propone por ello el desarrollo urbanístico del Sector mediante la tramitación de un Plan Parcial para generar una oferta de suelo industrial diversificado y flexible que permita atender la demanda de terrenos para la implantación de actividades económicas.

8.- INFORMACIÓN DEL TERRITORIO.

8.1. UBICACIÓN.

El Sector S-10 "El Recuenco" de Suelo Urbanizable que se desarrolla en el presente Plan Parcial está ubicado al Sudeste del núcleo urbano de Calahorra (La Rioja) en la zona comprendida entre la carretera nacional N-232 y la vía del ferrocarril Castejón - Bilbao.

Los límites de la actuación son:

- Por el Sudeste: Naves de "El Recuenco" que quedan fuera del ámbito delimitado y camino agrícola.
- Por el Nordeste: Vía del ferrocarril Castejón - Bilbao.
- Por el Suroeste: Canal de Lodosa y carretera nacional N-232.
- Por el Noroeste: Fincas de cultivo.

8.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Los terrenos delimitados dentro del Sector S-10 "El Recuenco" estaban dedicados principalmente a cultivos de secano.

En cuanto a la topografía del lugar, el terreno es sensiblemente horizontal con una ligera pendiente hacia el límite Sudeste del Sector. La cota actual del terreno en el punto de acceso al Sector se sitúa en torno a la cota 310,70 m y el punto bajo, en el extremo opuesto, en la cota 301,10 m de lo que resulta una leve pendiente descendente del 0,5%.

Hay que destacar de manera singular la existencia de una hondonada en el centro del Sector (que le da el nombre al mismo de "Recuenco") que dificulta el discurrir de las aguas pluviales por gravedad pudiéndose producir embalsamientos en esta zona. Esto obliga a plantear un importante movimiento de tierras de terraplén.

8.3. ACEQUIAS, CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS.

El área está recorrida por varias acequias de riego y por caminos agrícolas. Se trata de acequias de considerable magnitud con muy ligera pendiente de forma que en ellas puede circular en un sentido o en otro dependiendo de donde se corte el paso. Con la delimitación del Sector realizada se asegura que los terrenos ubicados al Norte del mismo sigan contando con la red de riego de las acequias que no se interrumpa con la Actuación. Para los terrenos ubicados al Sudeste de la actuación, se debe modificar la red de acequias para garantizar su continuidad. En el Plan Parcial se ha previsto la modificación de estas acequias de riego para asegurar su funcionamiento.

En lo que se refiere a los caminos agrícolas, existen dos caminos que recorren toda el área en sentido Noroeste-Sudeste sensiblemente paralelos a la carretera N-232. Estos caminos se anulan con la nueva actuación y se reponen con los viales y caminos de servicio de la misma. Se contempla asimismo la reposición de un camino para dar acceso a fincas situadas entre el ferrocarril y el Canal de Lodosa con salida actual hacia la granja "El Recuenco".

Por último, en cuanto a las vías pecuarias en la consulta realizada a la Dirección General del Medio Natural del Gobierno de La Rioja se ha informado que *"no hay clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Calahorra aprobada. Existen antecedentes de paso de ganado en dicha zona con el nombre de "Vereda de Torrecilla". No obstante, dicho paso de ganado, tiene carácter local y no se ha incluido en la red comarcal de vías pecuarias de La Rioja por lo que previsiblemente si se realizara una clasificación de Vías Pecuarias de Calahorra no se incluiría este paso de ganado"*. No existen por tanto dentro del ámbito delimitado vías pecuarias cuyo trazado deba mantenerse o restituirse. Se adjunta como Anexo nº 4 el escrito de la Dirección General del Medio Natural del Gobierno de La Rioja relativo a la ausencia de vías pecuarias.

8.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Respecto a los usos y edificaciones existentes, los terrenos a desarrollar carecen por completo de edificación o construcciones que deban ser derribadas. Las granjas de "El Recuenco" están ubicadas al Sudeste del Sector, fuera de su ámbito.

Con anterioridad, los usos del territorio objeto de este Plan Parcial eran exclusivamente agrícolas. En estos momentos, casi la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector han sido adquiridos por SE-PES para el desarrollo de la Actuación Industrial.

8.5. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Por parte del Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico - Artístico del Gobierno de La Rioja se ha constatado una densidad de yacimientos arqueológicos en la zona, relacionados con la centuriación romana y el paso de la vía "De Italia in Hispanias". Dos de estos yacimientos están incluidos en el ámbito del Plan Parcial y otros cuatro en el ámbito del Sistema General Viario S.G.V.-1 por lo que con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización o edificación se deberán realizar una serie de sondeos arqueológicos en los yacimientos que a continuación se enumeran:

YACIMIENTO	COORDENADAS	PARCELARIO	AFECCIÓN	ÁMBITO
TORRECILLA BAJA V	4.681.241 N 588.387 E	Polígono 16 Parcelas 140, 143, 213 y 214	Directa en parte del yacimiento	Sector 10
EL RECUENCO	4.680.543 N 588.671 E	Polígono 16 Parcelas 116,117, 118, 119, 120, 121, 123 y 221	Directa en parte del yacimiento	Sector 10
RUIFONDO II	4.861.643 N 587.953 E	Polígono 46 Parcelas 23 y 206	Directa en parte del yacimiento	S.G.V.-1
CANAL DE LODOSA	4.680.655 N 588.282 E	Polígono 46 Parcelas 13,14,16,18 y 19	Directa en parte del yacimiento	S.G.V.-1
TORRECILLA BAJA II	4.680.613 N 587.987 E	Polígono 47 Parcelas 113,158,160,161 173,220,363,370 y 9.013	Directa en parte del Yacimiento	S.G.V.-1
TORRECILLA BAJA III	4.680.492 N 588.217 E	Polígono 47 Parcelas 231,232,233,234 y 235 y 274 a	Directa en parte del yacimiento	S.G.V.-1

De los resultados de estos sondeos, valorados en su justa medida por el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico - Artístico del Gobierno de La Rioja, se arbitrarán las medidas urbanísticas necesarias para la protección de los yacimientos. En el Artículo 29 de la Normativa Urbanística del Sector se incluye la obligación de realizar estos sondeos.

8.6. AFECCIONES AMBIENTALES.

No existe desde el punto de vista medioambiental o paisajístico ningún elemento de especial protección que se debe preservar. No obstante, y en relación con el posible impacto paisajístico del futuro polígono industrial, se recogía en la Normativa Urbanística de la Modificación Puntual del P.G.O.U. la obligatoriedad de prever unas bandas de zona verde con arbolado en las zonas perimetrales del Sector.

Consultada la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja tomó la decisión de que *"no procede someter la Actuación Industrial "El Recuenco" al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental"*. En el Anexo nº 5 de esta Memoria se incluye la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja nº 102 de 14 de agosto de 2004 de esta decisión.

8.7. GEOTECNIA DEL TERRITORIO.

Se transcriben a continuación las conclusiones del Estudio Geotécnico realizado por "Asistencias Técnicas y Servicios Geológicos 98 S.L." en el ámbito del Sector S-10 "El Recuenco":

- *"En los terrenos estudiados se pueden identificar dos unidades geológico-geotécnicas, claramente diferenciables tanto por su composición litológica como por sus características geotécnicas. Son las unidades Q_F y Q_G, la primera con un carácter arcilloso marcado y la segunda detrítica de grano grueso. También se ha reconocido una unidad terciaria, pero no se considera afectada directamente por la actuación prevista.*
- *La disposición de los materiales encontrados es subhorizontal, siendo la unidad Q_F suprayacente respecto de la unidad Q_G. Por lo general, el espesor de la primera varía desde los 5 hasta los 10 m, aunque en algunos puntos se ha registrado un espesor máximo de 14 m y en otros un espesor mínimo que no alcanza los 3 metros.*
- *Dado que la unidad Q_F, constituida por arcillas de consistencia muy firme, presenta una capacidad portante más que suficiente para las exigencias habituales de la actuación prevista, así como unos asientos que cumplen con los criterios de admisibilidad, se recomienda como nivel de apoyo para cimentaciones superficiales directas.*
- *De acuerdo a la normativa de la Instrucción de Hormigón Estructural, EHE, y de los resultados de los ensayos en contenido en sulfatos, el substrato de zona de estudio presenta un grado de agresividad de hormigón "débil", por lo que es recomendable el uso de cementos sulforresistentes y de hormigones Q_a en los elementos de cimentación.*
- *Es poco probable que el nivel freático se vea afectado por las obras previstas pues se ha detectado a una profundidad de unos 9,00 m. Aunque en la calicata C-23 se ha encontrado el nivel de agua de 2,80 m, se interpreta como un nivel colgado asociado a depósitos de terraza.*
- *Para la construcción de taludes se recomienda adoptar una pendiente no superior a 1H:1V.*
- *La pendiente a adoptar en los rellenos construidos con materiales excavados en la zona de la actuación será 2H:1V.*
- *Según el PG-3 los materiales de la unidad Q_F se clasifican como suelo marginal, ya que en los ensayos de contenido en sales solubles se obtienen valores mayores de 1%. Por tanto no parece recomendable la reutilización de estos materiales, aunque podrían destinarse al núcleo de rellenos tipo terraplén".*

8.8. ESTRUCTURA CATASTRAL Y RELACIÓN DE TITULARES DE LAS FINCAS.

En origen la estructura de la propiedad del suelo se presenta muy fragmentada en los terrenos colindantes con el Canal de Lodosa y la carretera nacional N-232 constituyendo el resto del Sector unas pocas parcelas de gran tamaño.

En el plano I-6 "Estado actual. Estructura catastral", elaborado en formato digital sobre la base de la documentación gráfica facilitada por el Ayuntamiento de Calahorra (planos con sello del Catastro de

Rústica de la Gerencia Territorial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda) y rectificadas en base a la documentación aportada por los titulares, se grafía la estructura de la propiedad del suelo.

El número de los propietarios afectados es menor toda vez que la mayoría de las parcelas han sido adquiridas por SEPES.

En el Anexo nº 6 se incluye la relación de titulares y parcelas afectadas.

8.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos incluidos dentro de la delimitación del Sector S-10 "El Recuenco" están clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado en el planeamiento urbanístico vigente. A los mismos se les asigna un uso industrial.

El Sector tiene un Aprovechamiento Medio de 0,60 U.A./m² y el Sistema de Actuación determinado para su desarrollo es mediante Expropiación.

En el planeamiento urbanístico se delimita de forma independiente a este Sector un Sistema General Viario sobre la carretera N-232 para la ejecución de los nuevos accesos a la zona industrial. Este S.G.V. no es objeto de este Plan Parcial si no que será objeto de una tramitación independiente, con un Proyecto Técnico de Obras específico que deberá ser aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado de La Rioja y por la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de La Rioja. En el Plan Parcial se incluye un plano con un diseño orientativo, no vinculante, de este enlace viario (plano O-5), únicamente a efectos informativos.

La urbanización del S.G.V.-1 se realizará previa o paralelamente a la urbanización del Sector. El coste y la ejecución del S.G.V.-1 corre a cargo del Sector 10, excepto las conexiones exteriores que no guardan relación con la Actuación Industrial.

Se adjunta como Anexo nº 3 la Normativa Urbanística Particular del Sector S-10 "El Recuenco", planeamiento urbanístico vigente, publicada en el Boletín Oficial de La Rioja nº 55 de 23 de abril de 2005.

9.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

9.1. OBJETIVOS.

La ordenación del Sector S-10 se refleja en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Para el diseño del orden urbano del Sector se ha partido como premisa inicial e importante de la voluntad de SEPES de realizar una actuación industrial que respondiese a criterios de calidad urbana de relevancia que configurasen un polígono no solamente rentable y viable sino además atractivo desde el punto de vista de ordenación urbana. La ordenación por tanto no se ciñe únicamente a criterios de rentabilidad, de sacar el máximo aprovechamiento posible del terreno sino que, sin olvidar lo anterior, se pretende que el nuevo polígono industrial se adecue a las demandas actuales de actuaciones urbanísticas que conllevan valores de calidad urbana y ambiental.

Partiendo de esta premisa fundamental explicada en el párrafo anterior, se han tenido en cuenta además los siguientes objetivos:

- Adaptar la configuración de las parcelas resultantes a las afecciones y zonas de protección que implica la existencia en los límites de la actuación de dos infraestructuras de importancia como son la carretera nacional N-232 y la vía del ferrocarril. Se han ubicado junto a estas dos infraestructuras unas franjas de zonas verdes públicas que por un lado garantizan el mantenimiento de

las zonas de afección y protección de las infraestructuras y por otro contribuyen a crear una banda de protección ambiental y paisajística. En todo momento se ha respetado no sólo la línea límite de la edificación definida por el trazado de la carretera y de la vía de ferrocarril sino también la zona de afección de la carretera (100 m desde la arista exterior de la explanación) y la zona de protección del ferrocarril (70 m desde la arista exterior de la explanación). En estas dos zonas se prohíbe edificar.

- Se plantea una estructura viaria rotunda y clara con un eje central formado por dos calzadas en medio de las cuales se ubica una zona de viario ajardinado y unos solares destinados a servicios terciarios con edificación en planta baja. Este paseo central constituye el elemento estructurante de la ordenación que define la trama ortogonal. En paralelo con este eje principal, se plantean dos calles, una paralela a la carretera nacional con edificaciones únicamente a un lado de forma que se aprovecha la "fachada escaparate" y otra hacia la vía del ferrocarril. Entre estas calles se plantean cuatro viales transversales y en las intersecciones con el paseo central, cuatro rotondas de gran tamaño.
- Garantizar la conexión viaria de la nueva actuación industrial a la carretera N-232 mediante la propuesta de un vial de acceso por encima del Canal de Lodosa hacia el enlace proyectado a distinta altura bajo la carretera N-232.
- Obtener el mayor rendimiento posible del terreno delimitado, optimizando la superficie de viales a urbanizar al mismo tiempo que se garantiza el acceso y el desarrollo de las infraestructuras para todas las parcelas.
- Prever la posible ampliación del Polígono Industrial hacia el Sudeste y el Noroeste en el futuro con el planteamiento de reservas viarias y la posible continuidad de los viales proyectados.
- Plantear una separación de los distintos usos pormenorizados previstos que ordene y estructure el Sector. Las parcelas de gran tamaño se proponen en los límites de la actuación junto a la vía del ferrocarril y la carretera nacional N-232. Entorno al paseo central se proponen parcelas de tamaño medio, reservando la parte posterior del polígono, junto al vial Nordeste para naves nido. Junto a la rotonda de entrada se plantean unas Unidades Básicas para la ubicación de los servicios terciarios. En el paseo central se proponen unas edificaciones singulares en planta baja para servicios terciarios. Esta diversificación de los usos se explica en una sección transversal global de la actuación tal y como se refleja en la documentación gráfica.
- Prever dentro del Sector los terrenos necesarios para la ubicación de las grandes infraestructuras (S.T.R. eléctrica, estación de bombeo, canalización de acequias, etc) que garanticen el correcto funcionamiento del polígono industrial..

9.2. ZONIFICACIÓN. PROPUESTA DE USOS.

ZONIFICACIÓN:

Se propone un total de 27 Unidades Básicas de uso industrial - servicios - terciario.

Tal y como se ha explicado anteriormente, se plantea una diferenciación en la ubicación de los distintos usos pormenorizados de forma que el planteamiento de la ordenación responda a criterios de homogeneidad en cuanto a usos previstos. En la zona de entrada, en torno a la rotonda de acceso al Sector, se proponen parcelas de tamaño medio para usos de servicios terciarios. En el paseo central se plantean parcelas para edificaciones singulares en planta baja dentro de la mediana de gran anchura para usos de servicios terciarios (cafetería, sucursal bancaria, etc). A ambos lados del paseo central se proponen parcelas para industria aislada en parcelas de tamaño medio. En los extremos del Sector, paralelo a la carretera N-232 y a la vía de ferrocarril se ubican las parcelas de gran tamaño para la ubicación de industrias. Por último, se propone una franja continua para naves nido en el vial posterior.

Cuando en una misma Unidad Básica confluyen dos usos pormenorizados distintos, se identifican dos Subunidades, una para cada uso.

Como equipamiento público se propone una parcela de gran superficie, junto al vial de acceso al Sector, en el límite Noroeste de la actuación.

Se proponen así mismo zonas verdes como espacios públicos de gran superficie. Las Z .V.-1 y Z.V.-2 se constituyen como franjas de gran anchura junto a la carretera nacional N-232 y a la vía de ferrocarril respectivamente, que sirven de protección ambiental y paisajística y que por otra parte incluyen las zonas de afección y protección de estas infraestructuras. La Z.V.-3 se ubica al Norte del vial de acceso al Sector, marcando una zona de entrada al Polígono.

También se plantea la posibilidad de ajardinar áreas de la red viaria (dentro de las rotondas, en la mediana central, etc). Las mismas tienen un carácter de viario urbano. Estas zonas por tanto no computan de cara a la justificación de los módulos legales para espacios libres y zonas verdes de uso público.

Se prevé una Zona de Servicios Técnicos para la ubicación de la estación de transformación y regulación eléctrica (S.T.R) necesaria para el suministro eléctrico a la Actuación.

La red viaria (calzadas, aceras y pasos peatonales) se identifican como una de las zonas públicas previstas en el Plan Parcial.

Por último, en cuanto a zonificación, se propone una reserva viaria en los límites Sudeste y Noroeste del Sector para posibles ampliaciones a futuro de la nueva actuación industrial.

Se adjunta a continuación un cuadro en el que se refleja la ocupación del suelo por usos:

- Unidades Básicas. Uso Industrial, Servicios - Terciario	=	648.659 m ²	(58,81%)
. Industrial, Servicios - Terciario. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana)			
. Industrial, Servicios - Terciario. Edificación adosada.			
. Servicios - Terciario (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).			
- Equipamiento público	=	11.648 m ²	(1,06%)
- Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica)	=	3.535 m ²	(0,32%)
- Zonas verdes públicas	=	185.990 m ²	(16,87%)
- Red viaria ajardinada	=	36.182 m ²	(3,28%)
- Reserva viaria	=	3.348 m ²	(0,30%)
- Red viaria: calzadas, aceras y pasos peatonales	=	<u>213.554</u> m ²	(19,36%)
TOTAL SECTOR	=	1.102.916 m²	(100,00%)

PROPUESTA DE USOS:

El uso global determinado por el planeamiento para la totalidad del ámbito del Sector es el "Industrial".

Como usos pormenorizados se establecen los siguientes:

- Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana).
- Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación adosada.
- Servicios - Terciarios. (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).
- Equipamiento Público.
- Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica).
- Zonas verdes públicas
- Red viaria ajardinada.
- Reserva viaria.
- Red viaria: calzadas, aceras y pasos peatonales.

El uso, "Industrial", engloba el conjunto de actividades de carácter secundario (Industrial) o Terciario (Servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc. Se ha sustituido la definición más tradicional para este tipo de polígonos de uso Industrial ligado a la actividad productiva por otra más acorde con las demandas que actualmente afloran en la sociedad y que tienen que ver no sólo con los usos industriales si no también con otra serie de servicios que por sus dimensiones, funcionamientos, etc no tienen cabida en los Suelos Urbanos Residenciales. Es el caso de edificios de administración de empresas, complejos recreativos (discotecas, boleras), complejos culturales (multicines, exposiciones, etc), terminales de transporte y logística, etc. En este sentido, el uso "Industrial" se asemeja al de "Actividad Económica".

Se adjunta una relación de usos pormenorizados equivalentes con el uso principal "Industrial". Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan:

- Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, centros de transformación, etc.
- Servicios: Lavanderías, servicios del automóvil, estaciones de servicio, servicios de transporte, logística, etc.
- Terciario: Oficinas, edificios administrativos de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, complejos culturales (exposiciones, multicines, etc).

De manera específica, se señalan una serie de Unidades Básicas ubicadas a la entrada al Sector (Unidades G, I y V) y en el paseo central (Unidades P, Q, R, S, T y U) a las cuales se les asigna un uso exclusivo de servicios - terciarios, es decir, que en estas Unidades no se podrán establecer usos industriales en el sentido tradicional. En el resto de las Unidades Básicas previstas en el Sector se podrán plantear usos industriales, de servicios y terciarios.

Todos los usos pormenorizados equivalentes con el uso "Industrial", así como todos los usos tolerados en cada Unidad Básica, tienen el mismo coeficiente de ponderación = 1,00 U.A./m², conforme al Artículo F de la Normativa Urbanística Particular del planeamiento urbanístico vigente para el Sector S-10 "El Recuenco".

De manera singular se prohíben los usos residenciales no colectivos entendiéndose por tales las viviendas en cualquier de sus tipologías (unifamiliares, en bloque, etc.). Únicamente se permiten los usos residenciales colectivos destinados a albergar temporalmente a un conjunto de personas (hoteles, paradores, etc.), por tratarse de usos terciarios y de servicios.

Los usos docentes, deportivos - recreativos y las residencias de ancianos son asimismo usos prohibidos.

Las guarderías y parques infantiles sólo podrán ser autorizadas previa justificación de su demanda y con informe favorable de la Dirección General de Salud y Desarrollo Sanitario del Gobierno de La Rioja. Este uso de guarderías y parques infantiles únicamente podrá ubicarse en las parcelas con Uso Principal "Terciarios - Servicios - Comercial" y en aquellas con afrontación al Paseo Central.

9.3. RED VIARIA

SECCIONES VIARIAS.

Se ha planteado una jerarquización de los viales distintos en atención a su importancia y ubicación. Con base en esta jerarquización, se definen diversos tipos de secciones viarias.

Los distintos tipos de secciones viarias planteados son los siguientes:

- TIPO 1. PASEO CENTRAL. Se propone un espacio central de 32 m de anchura en el cual se ubican edificios en planta baja para servicios terciarios y red viaria (aparcamientos públicos al aire libre, aceras y red viaria ajardinada). A ambos lados de este espacio central se propone una acera de 3 m, calzada de 7 m, aparcamiento en batería de 5 m y acera de 3 m.
- TIPO 2. CALLE PRINCIPAL. Calzada de 8 m, aparcamientos en batería de 5 m y aceras de 3 m a ambos lados. A este tipo se corresponden las calles B, D, E e I.
- TIPO 3. CALLES SECUNDARIAS. Calzada de 8 m y aceras de 3 m a ambos lados. A este tipo responden las calles F y H que unen transversalmente las calles A y B.
- TIPO 4. EJE TRANSVERSAL. Es la calle G. En este eje se plantea una mediana central como zona de servicios técnicos para el discurrir de las acequias de riego con una anchura de 16 m. Junto a esta mediana central se plantea una acera, calzada de 7 m, aparcamiento en batería de 5 m y acera de 3 m a ambos lados.
- TIPO 5. CALLE DE BORDE. En el límite Sudeste sobre el actual camino de "El Recuenco". Se trata de una calle con una calzada de 8 m y aparcamiento de 5 m y acera de 3 m únicamente a un lado.
- TIPO 6. CALLE LÍMITE SUROESTE. Son las calles C y K paralelas a la Carretera N-232 y al Canal de Lodosa, cuya sección es similar a la de las calles principales suprimiendo una de las bandas de aparcamiento en batería.
- TIPO 7. CALLE DE ACCESO. Vial de entrada desde el enlace proyectado sobre la carretera nacional N-232 hasta la rotonda de acceso con una calzada de cuatro carriles de 15 m y aceras de 3 m de anchura a ambos lados.

En el plano O-4 se grafían las distintas secciones viarias.

ESPACIOS QUE INTEGRAN LA RED VIARIA.

En el plano O-3 se identifican los distintos espacios públicos que integran la red viaria. Estos son:

- Calzadas. De distinta anchura en función de la sección viaria planteada, son los espacios para el tránsito de vehículos.
- Aceras: Con anchura constante de 3 m son los espacios para el tránsito peatonal.
- Aparcamientos: Espacios anejos a la red viaria o constituidos como áreas específicas para el aparcamiento de vehículos.
- Red viaria ajardinada: Tal y como se ha explicado en la descripción de la zonificación, son áreas en las que, en su caso, se podrá incorporar ajardinamiento.
- Paseos peatonales: En el límite Este del Sector, junto a las Unidades Básicas A, B, C, D y E, se prevén unos paseos peatonales como elementos de transición entre las parcelas urbanizadas y la zona verde pública junto a la vía de ferrocarril. También se plantean pasos peatonales en el entorno de las Unidades Básicas G, I y V, previstas para usos de servicios y terciarios junto a la rotonda de acceso, para marcar la singularidad de estos usos. Por último, se prevé un paseo peatonal como reposición de los caminos existentes junto al Canal de Lodosa de forma que se mantenga el acceso a las fincas rústicas. Estos paseos peatonales tendrán un tratamiento de camino rural (todo - uno compactado, pavimentos combinados con zonas verdes, etc) siendo la anchura grafiada en los planos una anchura máxima.

9.4. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

En cuanto a la altura de las edificaciones se establece en la Normativa unas limitaciones en cuanto a número de plantas (planta baja, B+1 o B+2) y una altura máxima (7 m, 10 m y 13 m).

La altura de la edificación prevista con carácter general para todas las Unidades Básicas es de planta baja más uno (PB+1), número de plantas habitual en el uso industrial. Se exceptúan de esta altura las Unidades Básicas previstas en el paseo central para servicios terciarios en los que por su singularidad la altura máxima permitida es de planta baja (PB). También se plantea una altura singular en las Unidades Básicas previstas para Servicios Terciarios junto a la rotonda de acceso al Sector, en las cuales se permite una altura de edificación de planta baja más dos (PB+2).

10.- CRITERIOS DE PARCELACIÓN Y DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

10.1. PARCELACIÓN.

Se plantean cuatro tipos de parcela:

- Parcela de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se plantea en las Unidades Básicas A, B, C, D y E, junto a la vía de ferrocarril y Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2 junto a la carretera N-232. En este tipo de parcela la superficie de parcela mínima es de 2.500 m².
- Parcela de tamaño MEDIO para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se plantea para el resto de Unidades y Subunidades con excepción de las citadas en el punto anterior, las previstas para naves nido y las del paseo central. En concreto en las Unidades Básicas y Subunidades G, I, J.3, K.3, L.3, M.3, N.3, Ñ.4, O, V, W.1, X.1, Y.1 y Z.1. En este tipo de parcela la superficie de parcela mínima es de 1.500 m².
- Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido), en la cual la edificación debe adosarse en uno de sus costados a la construcción de la parcela contigua. Este tipo de parcela se contempla en las

Unidades Básicas y Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1., K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, Ñ.1, Ñ.2 y Ñ.3. La superficie de parcela mínima en este tipo de parcelas es de 750 m².

- Parcela para ubicación de usos de servicios y terciarios en el paseo central. Se trata de parcelas con una forma rectangular perfectamente definida (32 m x 60 m) en las cuales se contempla la edificación en planta baja. La superficie de estas parcelas de 1.920 m² es vinculante y únicamente se admiten segregaciones sin modificar la alineación exterior con una superficie mínima de 400 m². Este tipo de parcela se corresponde con las Unidades Básicas P, Q, R, S, T y U.

Si bien en la documentación gráfica se dibuja una parcelación interior detallada de las Unidades Básicas y en el Anexo nº 7 una relación de las parcelas grafiadas con su superficie, esta parcelación no es vinculante. La distribución de las parcelas podrá variarse según las necesidades de las empresas por agrupación o segregación de las parcelas.

10.2. RETRANQUEOS.

En la documentación gráfica y en la Normativa del Plan Parcial se establecen los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites (exterior e interior) de la parcela conforme a los siguientes criterios:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K.
- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C.
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.
- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos de la edificación que se establezcan en la Normativa conforme a los criterios expresados en este apartado.

11.- EDIFICABILIDAD. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

La normativa urbanística vigente establece para el Sector S-10 "El Recuenco" un Aprovechamiento Medio de 0,60 U.A./m².

La asignación concreta de la superficie edificable máxima para cada una de las Unidades Básicas definidas en el presente Plan Parcial se realiza estableciendo una edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m²/m²). A cada una de las Subunidades Básicas se les asigna una edificabilidad (m²/m²) que varía de unas a otras debido a su configuración, dimensiones, retranqueos, etc. La misma se refleja en el cuadro de "Parcelario propuesto. Solares resultantes y edificabilidad" del Anexo nº 7 de la Memoria y en el Artículo 15 de la Normativa Urbanística.

Se establece por otra parte una superficie edificable máxima en planta baja, (ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación).

Se determinan por tanto dos limitaciones para el cálculo de la superficie máxima edificable en una parcela:

- Aplicación de la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad a la superficie de la parcela en la cual se encuentra, expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de superficie neta de la misma (m^2/m^2).
- Aplicación del índice de ocupación máxima de la superficie neta de la parcela con edificación en planta baja.

Ambos límites son máximos y por tanto cualquier actuación debe atender al más restrictivo de los dos.

El cálculo de la superficie máxima edificable se realiza independientemente del uso concreto previsto en una parcela toda vez que la Normativa Urbanística Particular establecida en la Modificación Puntual del P.G.O.U. para el Sector establece que todos los usos pormenorizados equivalentes con el uso industrial en el Sector S-10 tienen el mismo coeficiente de ponderación igual 1,00 U.A./m².

Para el cálculo del Aprovechamiento Lucrativo, superficie máxima edificable en el Sector S-10, no computa la superficie construida del equipamiento público previsto como cesión del Sector.

12.- INFRAESTRUCTURAS.

12.1. RED DE ABASTECIMIENTO.

Conexión a la red general de abastecimiento.

En la actualidad Calahorra se suministra desde una toma en el río Cidacos y desde captaciones de aguas subterráneas del río Ebro. El sistema incluye un depósito elevado situado en lo alto de la ciudad, con una capacidad de unos 1.500 m³. El polígono de "Tejerías" se suministra por dos captaciones en pozo desde las capas de gravas más profundas del Cidacos, que se llevan una vez cloradas a un depósito nodriza de 4.500 m³. Desde éste se bombean a otro depósito elevado a unos 15 m de altura, con capacidad para 400 m³. Desde este depósito parte la red de distribución del polígono actual.

El Polígono de "El Recuenco" se prevé que se suministre entroncando con la red del polígono de "Tejerías", en una tubería próxima a la base del depósito elevado. No obstante, la presión media actual en el Polígono "Tejerías" es de 1,4 kg/cm², insuficiente para los sistemas de protección contra incendios, por lo que el Ayuntamiento tiene previsto suministrar desde el depósito de Calahorra, by-paseando el depósito elevado del polígono, ya que dispone del caudal suficiente. De esta forma se incrementará, la presión estática y se permitirá abastecer tanto al polígono de "Tejerías" como al de "El Recuenco", garantizando las condiciones de presión y caudal tanto para abastecimiento como para incendios.

La conducción al Polígono de "El Recuenco" se plantea entroncando con la existente, como ya se ha indicado. La nueva tubería se lleva por la margen derecha de la N-232 Logroño-Zaragoza, para pasar a la otra margen a la altura de la rotonda final de la vía de servicio de "Tejerías Norte". Allí conecta con la tubería existente que viene por esa margen derecha, y a continuación sigue por la acera del ramal de conexión proyectado entre la Glorieta del enlace y la rotonda citada. A continuación sigue bajo el arcén exterior de la Glorieta del enlace, para salir de ella por el arcén de la calle de acceso al Polígono y en la rotonda se une a la red interior de la urbanización.

Red interior.

La red que se proyecta se configura en malla. A cada parcela se dota de una acometida industrial. Todas las calles del Polígono disponen de tubería se prevé que estén conectadas mediante un sistema de llaves que permite aislar tramos de la red.

Por las calles se disponen bocas de riego, existiendo siempre una próxima a los pozos de registro de cabecera de los colectores de pluviales y fecales, con el objeto de facilitar su limpieza. Así mismo, se dispondrán hidrantes en las vías públicas.

Para el riego de las zonas ajardinadas se dispondrán tomas con contador. El riego estará automatizado, con programadores, electroválvulas, aspersores, difusores y riego por goteo.

12.2. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES.

Vertido de la red de saneamiento de fecales.

En el Estudio Técnico inicial para la implantación del Polígono, se eligió la alternativa de bombeo hasta un punto de la red existente en el Polígono de "Tejerías", que es la que se prevé en el presente Plan Parcial.

El trazado de la tubería de impulsión se inicia en la estación de bombeo, al Este del Polígono, y discurre paralelo a la vía del ferrocarril y a la distancia apropiada cumpliendo la normativa de RENFE. Se atraviesa el Canal de Lodosa aprovechando el puente de paso del ferrocarril, mediante una estructura metálica de sujeción en el canto del tablero. A continuación se entra en los terrenos del polígono de "Tejerías" y pasando por una zona de servicio entre naves, se accede al punto escogido de vertido en el colector existente en la Calle-G.

Red interior.

La recogida de aguas fecales se resuelve con una red de colectores que desemboca en la estación de bombeo prevista en el límite Sudeste del Sector, para su envío a la red del Polígono "Tejerías", desde donde se reconducen a la depuradora de Calahorra. La estación de bombeo y la tubería de impulsión, ya se han definido en párrafos anteriores.

No se colocan cámaras de descarga, siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Calahorra. En su lugar, se procura situar bocas de riego en las proximidades de los pozos de cabecera de cada colector, para facilitar su limpieza. Los pozos de registro se proyectarán como máximo cada 50 metros o en los cambios de alineación y quiebros, a realizar "in situ".

Las acometidas de fecales, se prevén de un pozo de registro situado en la parcela y acometen siempre a pozo de registro, de forma que su cota roja de entrada es, como mínimo, de 0,20 m sobre la clave interior del tubo del colector. Esta condición se impone en todas las acometidas de parcelas industriales, con el fin de posibilitar la toma de muestras de los vertidos a la red de cada industria.

12.3. RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES.

Vertido de la red de saneamiento de pluviales.

El área de ubicación de "El Recuenco" es un antiguo meandro abandonado del río Ebro. Se caracteriza por ser prácticamente horizontal, ya que la pendiente longitudinal de la parte más baja apenas llega a un 0,25 % de media. Esto hace que las aguas de lluvia discurran muy lentamente, permaneciendo los terrenos bajos anegados durante varias horas después de las tormentas. A esta zona llegan también las aguas por desbordamiento de las acequias de riego que acceden de las zonas situadas a mayor altura, así como las que vienen del polígono de "Tejerías", o las que pasan desde el otro lado de la vía de RENFE, o las que bajan desde la carretera N-232, o las procedentes de finales de riego. En grandes tormentas puede llegar a desbordar el Canal de Lodosa, que queda a nivel más alto que la zona que se urbaniza. Finalmente, aguas abajo del Polígono pasan las Llasa Bardaje y Agustina, con los cauces en mal estado de conservación y pasos bajo la vía del ferrocarril muy pequeños para los caudales que llevan en grandes tormentas, lo que hace que se represe el agua y al subir de nivel alcance la parte baja del Polígono. Que dichos pasos son escasos, da cuenta el hecho de que el tren de Alta Velocidad tiene previstos sendos viaductos de 60 m de longitud, y que RENFE se haya visto obligada a gunitar los talu-

des del terraplén para protegerlos, ya que en ocasiones el agua pasa sobre la plataforma de las vías. Esto hace que hayamos realizado un estudio más pormenorizado de estas dos Llasas.

Se prevé que las aguas de lluvia se recogen en colectores y pequeños canales, que llevan las aguas a un canal proyectado en la zona verde, paralela a la vía del ferrocarril. Este canal se sitúa cumpliendo las normas de distancias de RENFE. Comienza en el límite Oeste del Polígono, donde recibe el colector de pluviales que viene desde el enlace de la N-232, y termina en la Llasa Bardage, con una longitud aproximada de 2,5 km. Para su diseño, hemos tenido en cuenta que además recoge las aguas de dos zonas situadas más altas que la urbanización. Una, de 55,7 Ha, es la zona comprendida entre el Canal de Lodosa, la vía de RENFE y el lateral Oeste del Polígono. Otra de 27,0 Ha, está limitada por la N-232, el Canal de Lodosa y el límite Este del polígono de "Tejerías", y cuyas aguas acceden a la zona del Polígono pasando sobre las acequias que cruzan al Canal de Lodosa. En total hemos considerado una cuenca de 82,7 Ha, que llega a la cabecera del Canal previsto.

El área del Polígono "El Recuenco" que finalmente llega a este canal, es de 118,0 Ha. En conjunto hemos considerado un canal suficiente para llevar las aguas de lluvia de la cuenca suma, que es de 200,7 Ha.

En relación a las Llasas dado que sus cauces se encuentra en muy mal estado de conservación, se prevé canalizarlas hasta el punto de su confluencia.

Resultará necesaria una limpieza y dragado de la continuación de la Llasa Agustina hasta su unión con el río Machín, en las proximidades del río Ebro. Igualmente, entendemos necesaria una ampliación de los dos pasos bajo el ferrocarril de ambas Llasas.

Red interior.

Dada la ubicación de la zona de actuación, con los terrenos muy planos, se proyecta un sistema separativo, conduciendo las pluviales al cauce de la Llasa Bardage, a través del canal previsto paralelo a la vía de ferrocarril ya descrito en párrafos anteriores.

Con la disposición anterior, la red de pluviales se proyecta con colectores principales en las calles perpendiculares al canal, que reciben los colectores secundarios que recogen tramos de las Calles A, B y C. Resuelven en conjunto la recogida de pluviales de parcelas y viales.

.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se han realizado unos tanteos para calcular el alumbrado público, con los siguientes resultados:

- Las calles, con calzadas de 8 m, si se alumbran desde la acera que dispone de aparcamiento de 5,00 m de anchura, se resuelven con báculos a interdistancia 30 m, de 12 m de altura, brazo de 1,50 m y lámparas de 400 W VSAP.
- Las calles de calzada de 8 m de anchura, iluminadas desde la acera cuando no hay aparcamiento de separación, se resuelven de forma idéntica pero con lámparas 250 W VSAP:

Las canalizaciones se prevén bajo las aceras de la red viaria salvo en los puntos de cruce. Se plantean arquetas a pie de báculo y arquetas de cruce.

Los cuadros de mando y maniobra se situarán junto a los CT de energía eléctrica y dispondrán de reguladores de flujo.

12.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Afecciones de líneas aéreas y nueva S.T.R.

En la actualidad, los terrenos donde se proyecta la nueva actuación industrial cuentan con las siguientes infraestructuras eléctricas:

- Líneas aéreas de MT: Existe una línea de media tensión denominada "Aldeanueva de Ebro" de 13,2 KV que parte de la S.T.R. "Rincón" y atraviesa el ámbito de actuación. De esta misma surge una derivación particular, de las mismas características, hacia el sur que cruza por encima de la carretera nacional N-232 al Oeste de donde se ubica el enlace de la N-232 desde donde se accede al polígono.
- Líneas aéreas de AT: No existen líneas de alta tensión que crucen o afecten a la zona del Proyecto. Por el exterior circulan de forma paralela dos líneas de 66 KV a unos 100 m del punto más próximo al Polígono. La más cercana se denomina "Quel-Renfe Marcilla". La otra es de carácter privado y está realizada para la conexión con los aerogeneradores existentes en los montes de Peralta pertenecientes a la empresa EHN (Energía Hidroeléctrica de Navarra).
- Por último en la zona sureste del polígono, existen algunas líneas de baja tensión que abastecen de energía eléctrica a varias naves y que no interfieren con el nuevo polígono.

Las líneas aéreas de 13,2 kV existentes en los terrenos que se van a urbanizar se enterrarán en los límites de la actuación colocando para ello las torres fin de línea necesarias y cuadros de maniobra para su control por parte de la empresa suministradora. Así mismo, se colocará un nuevo apoyo en ángulo de tipo celosía para sustituir a otro existente situado, actualmente, en lo que será un ramal en el enlace de la N-232. Esto último implicará el desvío, en parte, de los dos tendidos de la línea de media tensión que llegaban a dicho apoyo.

Por otro lado, se instalará una estación transformadora tipo S.T.R. alimentada desde una nueva línea aérea de AT de 66 kV que conectará por el Norte con la línea "Quel-Renfe Marcilla" de similares características, y por el sur con la nueva estación. Desde ésta, partirán las nuevas líneas subterráneas de media tensión que alimentarán a los transformadores del Polígono.

Red interior.

El diseño de las redes de distribución de energía se realiza siguiendo las directrices de IBERDROLA, S.A. (Calahorra), que es en estos momentos la empresa suministradora.

Para dotar al nuevo Polígono Industrial de la red de distribución de energía necesaria se instalan centros de transformación aproximadamente cada 300 m. de distancia.

Las líneas aéreas de 13,2 kV existentes que atraviesan el ámbito de la Actuación, se enterrarán bajo espacios públicos accesibles (viario o zonas verdes), modificando su trazado actual. Se prevén para ello las torres fin de línea necesarias y cuadros de maniobra. Así mismo, se colocará un nuevo apoyo en ángulo de tipo celosía para sustituir a otro existente situado, actualmente, en lo que será un vial de servicio en el nudo de acceso al polígono. Esto último implicará el desvío, en parte, de los dos tendidos de la línea de media tensión que llegan a dicho apoyo.

Desde la S.T.R. prevista, conforme a lo explicado en los párrafos anteriores, parten las nuevas líneas subterráneas de media tensión que alimentan a los transformadores del polígono.

Desde los cuadros de baja tensión de los centros de transformación se tenderán líneas enterradas tipo RV 0,6/1 kV en aluminio de 240 y 150 mm² de sección, en canalizaciones construidas para ello para alimentar los suministros de baja tensión.

Los suministros de alta tensión parten desde las celdas de línea de los centros de transformación y discurren enterradas por las mismas canalizaciones que las líneas de baja tensión.

Por cada uno de los tubos de las canalizaciones discurrirá una única línea, por lo que una vez determinado el número de líneas que van a discurrir por una canalización, ésta se dimensionará con tantos tubos como líneas dejando siempre 2 tubos de reserva como mínimo.

Las canalizaciones discurrirán siempre que sea posible por zona peatonal, en caso contrario lo harán por zona vial.

Se instalarán arquetas en los puntos de derivación de las líneas, en los cambios de peatonal a vial y cada 40 m como máximo.

12.6. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Las canalizaciones para dotar al Polígono de la red de Servicio Telefónico se prevén siguiendo lo usual en los convenios para estos casos suscritos entre la Compañía Telefónica y SEPES, con independencia de que en su momento se determine la compañía suministradora.

Las canalizaciones se plantean bajo las aceras de la red viaria con las arquetas de acometida y servicio necesarias.

12.7. RED DE GAS NATURAL.

La sección de la red viaria propuesta en el Plan Parcial permite disponer canalizaciones de gas natural para el supuesto de que la compañía suministradora de la zona estuviese interesada en dotar al Sector de este servicio, lo cual no se ha producido hasta la fecha. No obstante, en el Proyecto de Urbanización y durante la ejecución de las obras se deberán realizar las consultas pertinentes a la compañía suministradora de gas natural al objeto de dotar a la Actuación de esta infraestructura.

13.- AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN FUERA DEL ÁMBITO DEL SECTOR.

Para el desarrollo de la Actuación Industrial prevista en este Plan Parcial es necesario realizar una serie de afecciones a terrenos ubicados fuera de la delimitación del Sector S-10 "El Recuenco", tanto para la conexión de las infraestructuras como para la reposición de caminos y acequias de riego. En el plano INF-1 se señalan estas afecciones.

No se incluye como afección externa el enlace viario sobre la carretera N-212, delimitado como Sistema General Viario S.G.V.-1, que no es objeto de este Plan Parcial y que llevará una tramitación independiente, ni las afecciones en cuanto a reposición de caminos y acequias de riego que se derivan de la ejecución de este enlace viario.

CONEXIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO.

La conducción general de abastecimiento se prevé entroncando con la red existente del mismo diámetro en el punto final de esta red en el Polígono Industrial "Tejerías", junto a la Carretera N-232. La nueva tubería se lleva por la margen derecha de la Carretera N-232 para cruzar a la otra margen a la altura de la rotonda final del vial de servicio de "Tejerías Norte". Desde este punto, se plantea por el nuevo vial de servicio entre el nuevo enlace y el Polígono existente.

La conexión de la red de abastecimiento se proyecta por suelos públicos destinados a viales, existentes (Carretera N-232) o previstos (conexión "Tejerías Norte" del S.G.V.-1).

VERTIDO DE LA RED DE SANEAMIENTO DE FECALES.

Los terrenos en los que se plantea la actuación industrial están a una cota inferior respecto de la red general de saneamiento de fecales. Tras el estudio de varias alternativas, se ha optado por proyectar una estación de bombeo en el punto bajo del Sector, límite Sudeste, desde la que se plantea una tubería de impulsión hasta conectar con la red existente en el Polígono Industrial Tejerías. Aquí, se incorpora a la red general municipal que vierta por gravedad a la E.D.A.R.

La tubería de impulsión discurre por una banda delimitada como Zona de Servicios Técnicos paralela a la vía del ferrocarril dentro del Sector y una vez que sale de su límite se mantiene paralela a esta vía, a la distancia apropiada cumpliendo la normativa de la Ley del Sector Ferroviario.

VERTIDO DE LA RED DE PLUVIALES.

Para el vertido de la red de pluviales se plantea un canal paralelo a la vía de ferrocarril al cual vierte la red interior del Polígono en su punto más bajo, límite Sudeste. Este canal se sitúa cumpliendo las distancias y normativa de la Ley del Sector Ferroviario.

El canal termina en la Llasa de Bardagé, cauce natural al que se vierte. El mismo recoge no sólo las aguas del Polígono si no también las aguas de dos zonas situadas a corte superior, tal y como se explica en el apartado anterior.

En relación a las Llasas Bardagé y Agustina, dado que sus cauces están en muy mal estado de conservación, lo que produce en la actualidad desbordamientos e inundaciones, se proyecta canalizarlas hasta el punto de su confluencia.

DESVÍO Y CONEXIÓN DE LÍNEAS AÉREAS ELÉCTRICAS DE AT Y MT.

Las líneas aéreas eléctricas de MT que atraviesan el Sector "Aldeanueva de Ebro" partiendo de la S.T.R. "Rincón" y de la que surge una derivación particular hacia el Sur por encima de la Carretera N-232, se enterrarán dentro del límite del Sector colocando para ello las torres fin de línea necesarias. Se modifica por tanto el trazado aéreo actual por un trazado subterráneo por espacios públicos manteniendo en todo momento el servicio. Así mismo, se colocará un nuevo apoyo en ángulo de tipo celosía para sustituir a otro existente situado actualmente en lo que será un ramal viario del enlace sobre la N-232. Esto último implica el desvío parcial de los dos tendidos aéreos de media tensión que llegaban a este apoyo.

Para el suministro eléctrico a la nueva Subestación de Transformación y Regulación (S.T.R.) alimentada desde la línea aérea existente "Quel - RENFE - Marcilla" que discurre fuera del límite del Sector al noroeste, se proyecta una nueva línea aérea de similares características. Esta nueva línea intercepta la existente y va hasta la S.T.R. ubicada dentro del Sector al norte del vial de enlace.

REPOSICIÓN DE ACEQUIAS DE RIEGO.

El ámbito del Sector está atravesado por una importante red de acequias de riego. Esta red se sustituye por una nueva, dentro del límite del Sector, mediante acequias de sección rectangular de dimensiones interiores 1,00 m de anchura por 1,20 m de altura.

Fuera del límite del Sector únicamente es necesario ejecutar dos tramos de acequias para cerrar la malla existente y asegurar que las parcelas ubicadas al Sudeste del Polígono puedan seguir contando con esta red de riego. Uno de estos nuevos tramos se plantea paralelo a la vía de ferrocarril, junto al canal de vertido de pluviales a la Llasa Bardagé, a las distancias permitidas por la Ley del Sector Ferroviario. La otra, se plantea por el límite entre dos parcelas al final de la calle B hasta conectar con la red de acequias que se mantiene, tal y como se grafía en el plano INF-1.

14.- AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.

El Sector S-10 "El Recuenco" limita por el Nordeste con la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao y por el Suroeste con la carretera nacional N-232 y el Canal de Lodosa. La legislación sectorial específica de estas infraestructuras establece una serie de afecciones (zonas de servidumbre, zona de afección, línea límite de edificación, etc) que se contemplan y respetan en el Plan Parcial del Sector.

CARRETERA NACIONAL N-232.

La carretera nacional N-232 es una vía rápida que integra el itinerario de carreteras estatales de interés general. La Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio establece para este tipo de carreteras las siguientes determinaciones:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: son los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de la vía medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- ZONA DE SERVIDUMBRE: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.
- ZONA DE AFECCIÓN: esta zona consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de estilo de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En el Plan Parcial se establece un retranqueo para las edificaciones que afrontan a la carretera nacional N-232 que respeta no sólo la línea límite de edificación, 50 m, sino también la zona de afección de 100 m. Tal y como se aprecia en el plano correspondiente de la documentación gráfica (plano O-7), no se plantea ninguna edificación dentro de la zona de afección de la carretera.

Consultada la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja, se ha informado que no existe ningún estudio de alternativas ni estudio previo en el que se contemple un posible desdoblamiento de la carretera N-232. No obstante, en el caso de que éste se llegue a producir en algún momento, dada la elevada intensidad de tráfico que soporta la carretera, no habría problema para las parcelas y edificaciones previstas en el Plan Parcial, toda vez que las edificaciones se prevén a una distancia de la carretera muy por encima de la exigible.

VÍA DE FERROCARRIL CASTEJÓN - BILBAO.

Por el límite Nordeste de la actuación discurre la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. La Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario establece las siguientes limitaciones a la propiedad:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general y una plataforma de terreno de 8 m a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.
- ZONA DE PROTECCIÓN: la zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio pública y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m de las aristas exteriores de la explanación. Pa-

ra ejecutar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de la infraestructura ferroviaria.

- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: a ambos lados de las vías ferroviarias que forman parte de la red ferroviaria de interés general se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En el plano de afecciones de la documentación gráfica (plano O-7) se refleja cómo no se prevé ninguna edificación dentro de la zona de protección de la línea ferroviaria, 70 m. Se respeta por tanto no sólo la línea límite de edificación sino también la anchura total de la zona de protección.

En estos momentos, existe un estudio informativo de alternativas del trazado del Tren de Alta Velocidad, Corredor Nordeste. Para la zona que nos ocupa, la única alternativa que se contempla en dicho estudio, se sitúa en paralelo a la vía actual, al otro lado de la actuación prevista, hacia el río Ebro. En este sentido, la zona de protección y línea límite de edificación de la futura infraestructura ferroviaria supondrá una afección menor a los terrenos delimitados dentro del Sector por lo que, toda vez que se respetan las servidumbres de la línea actual, se cumplimentarán las de la línea futura.

CANAL DE LODOSA.

En el límite Noroeste del Sector discurre el Canal de Lodosa. La Normativa específica de esta infraestructura establece una zona de afección de 15 m a ambos lados del Canal, medidos horizontalmente desde la arista exterior del mismo.

En la propuesta de ordenación del Plan Parcial no se prevé dentro de esta zona de afección del Canal ninguna edificación ni ningún vial, sino únicamente una zona verde pública.

15.- DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

15.1. DETERMINACIONES NUMÉRICAS GENERALES.

Números globales de Aprovechamiento.

- Superficie del Sector S-10 "El Recuenco" = 1.102.916 m².
- Aprovechamiento Medio = 0,60 U.A./m².
- Aprovechamiento Lucrativo = 1.102.916 m² x 0,60 U.A./m² = 661.750 U.A.
- Superficie edificable máxima:
 - Edificaciones con aprovechamiento = 661.750 U.A. / 1,00 U.A./m² = 661.750 m².
 - Equipamiento Público = 20.967 m².
- Total = 682.717 m².

Ocupación del suelo por usos

- Unidades Básicas. Uso Industrial,- Servicios - Terciario = 648.659 m² (58,81%)
 - . Industrial, Servicios - Terciario. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana)
 - . Industrial, Servicios - Terciario. Edificación adosada.
 - . Servicios - Terciario (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).
- Equipamiento público = 11.648 m² (1,06%)

- Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica)	=	3.535 m ²	(0,32%)
- Zonas verdes públicas	=	185.990 m ²	(16,87%)
- Red viaria ajardinada	=	36.182 m ²	(3,28%)
- Reserva viaria	=	3.348 m ²	(0,30%)
- Red viaria: calzadas, aceras y pasos peatonales	=	<u>213.554</u> m ²	(19,36%)
TOTAL SECTOR	=	1.102.916 m²	(100,00%)

15.2. DETERMINACIONES NUMÉRICAS PORMENORIZADAS.

- a) Unidades Básicas. Uso Industrial, Servicios - Terciario.
- . Industrial, Servicios - Terciario. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana)
 - . Industrial, Servicios - Terciario. Edificación adosada.
 - . Servicios - Terciario (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).

Se adjuntan en el anexo nº 7 un cuadro en el que se reflejan los parámetros de superficies y edificabilidad de cada Unidad Básica, Subunidad y parcela.

- b) Equipamiento público:
- Equipamiento público EQ.P-1.
 - Altura de la edificación = PB+2.
 - Superficie de parcela = **11.648 m²**.
 - Superficie edificable en P.B. = 60% sup. parcela = 60% S/11.648 m² = 6.989 m²
 - Superficie edificable en Plantas Elevadas = 2 x 6.989 m² = 13.978 m²
 - TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE = 20.967 m²

- c) Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica):
- Z.S.T. 3.535 m².
 - TOTAL** **3.535 m²**.

- d) Zonas verdes públicas:
- Z.V.-1 91.372 m².
 - Z.V.-2 73.082 m².
 - Z.V.-3 21.536 m².
 - TOTAL** **185.990 m²**.

- e) Red viaria ajardinada: 36.182 m².
- TOTAL** **36.182 m²**.

- f) Reserva viaria:
- R.V.-1 2.210 m².
 - R.V.-2 1.138 m².
 - TOTAL** **3.348 m²**.

- g) Red viaria: calzadas, aceras y pasos peatonales
- Calzadas, aceras y pasos peatonales. 213.554 m².
 - TOTAL** **213.554 m²**.

15.3. PARCELARIO PROPUESTO. SOLARES RESULTANTES.

En la documentación gráfica del presente Plan Parcial se recoge una parcelación interior de las distintas Unidades Básicas. La misma no es vinculante y podrá variarse según las necesidades de las empresas por agrupación o segregación de las parcelas mediante la tramitación del expediente oportuno.

En el Anexo nº 7 de la Memoria se recoge una relación de cada una de las parcelas propuestas indicando su superficie, la superficie entre retranqueos, la superficie ocupable por la edificación, la edifi-

abilidad, la superficie máxima edificable y la altura de la edificación. De la misma manera que lo explicado para la documentación gráfica, esta relación de parcelas no es vinculante.

16.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

16.1. ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO Y DOTACIONES PÚBLICAS.

El Art. 24.2.b. de la L.O.T.U.R 10/98 establece que en:

“Municipios con población comprendida entre 1.000 y 25.0000 habitantes: el 15% de la superficie ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca”.

Esta determinación se recoge y establece como obligatoria en el Artículo C.1 de la Normativa Urbánística Particular del. Sector S-10 “El Recuenco”.

- Superficies mínimas a cumplimentar como cesión para zonas verdes, espacios libres y dotaciones públicas:

- 15% x ST = 15% x 1.102.916 m² **165.437 m²**

- Cesiones determinadas en el Plan Parcial:

- Equipamientos Públicos (EQ.P.-1) 11.648 m²

- Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

Conforme a lo establecido en el Artículo 4.a del Anexo al Reglamento de Planeamiento R.D. 2.159/1978, las zonas verdes públicas que se computan para la justificación de la cesión que tienen una superficie superior a 1.000 m² y en las mismas se puede inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro mínimo.

- Z.V.-1 91.372 m².

- Z.V.-2 73.082 m².

TOTAL 164.454 m².

TOTAL (EQ-P-1 + Z.V.) 176.102 m²

Conclusión:

176.102 m² = 15,97% ST > 165.437 m² = 15,00% ST

Se cumple por tanto la superficie de cesiones mínimas establecidas para zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas.

16.2. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Entre las determinaciones que deben incluir los Planes Parciales está la previsión de aparcamientos (Art. 73.2.f - L.O.T.U.R. 10/98).

La Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja no establece un módulo mínimo de número de aparcamientos. Tampoco se ha aprobado hasta la fecha un Reglamento de Desarrollo de dicha Ley por lo que la justificación de la previsión de aparcamientos se realiza en base al Reglamento de Planeamiento estatal (Anexo al RP/76), legislación de referencia hasta que no se desarrolle un reglamento específico de la Comunidad Autónoma.

Conforme al Anexo al Reglamento de Planeamiento “*el módulo mínimo de reserva será de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación*”.

Así mismo, se establece en el Artículo 7.d de dicho Anexo que "sólo se admitirán en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial".

Aplicando el módulo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento a la superficie máxima edificable en el Sector se obtiene el número mínimo de plazas de aparcamiento que se debe prever en el Plan Parcial:

Superficie máxima edificable prevista en el Plan Parcial:

- De usos lucrativos	= 661.750 m ² .
- De equipamientos públicos	= <u>20.967</u> m ² .
TOTAL	= 682.717 m ² .

Nº mínimo de plazas = 682.717 m² edificables x 1 plaza/100 m² Edif. = **6.828 plazas.**

El número de plazas previstas anejas a la red viaria tal y como se refleja en la documentación gráfica es:

- Calle A	720 plazas.
- Calle B	770 plazas.
- Calle C	320 plazas.
- Calle D	156 plazas.
- Calle E	256 plazas.
- Calle G	262 plazas.
- Calle I	256 plazas.
- Calle J	45 plazas.
- Calle K	<u>122</u> plazas.
TOTAL	2.907 PLAZAS.

Por otra parte, se prevén unas áreas de aparcamientos dentro del Paseo Central en el siguiente número de plazas:

- Aparcamiento A	144 plazas.
- Aparcamiento B	144 plazas.
- Aparcamiento C	144 plazas.
- Aparcamiento D	<u>72</u> plazas.
TOTAL	504 PLAZAS.

Además de estas plazas de aparcamiento se establece en la normativa del Plan Parcial la obligación de prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:

- Una plaza por cada 150 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de gran superficie para edificación aislada.
- Una plaza por cada 250 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada.
- Una plaza por cada 125 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público.

De la aplicación de estos módulos se obtiene el siguiente resultado de plazas en el interior de las parcelas:

- Parcelas de gran superficie: 305.361 m ² / 150 m ² /plaza	2.035 plazas.
- Parcelas de tamaño medio: 221.145 m ² / 250 m ² /plaza	884 plazas.

- Parcelas de uso exclusivo servicios - terciario: 49.119 m ² / 125 m ² /plaza	392 plazas.
- Parcelas de equipamiento público: 20.967 m ² / 125 m ² /plaza	167 plazas
TOTAL	3.478 PLAZAS.

Número total de plazas previstas:

- En suelo público anejas a la red viaria:	2.907 plazas	(42,20%)
- En suelo público dentro del Paseo Central: .	504 plazas.....	(7,32%)
- En el interior de las parcelas	<u>3.478</u> plazas	(<u>50,48%</u>)

TOTAL **6.889 PLAZAS ... (100,00%)**

Se establece así mismo en la Normativa del Sector que las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m por 5,00 m.

Conclusión:

Número de plazas previsto = 6.889 plazas > número plazas mínimo = 6.828 plazas.

El porcentaje de plazas al aire libre aneja a la red viaria es del 42,20%, inferior al 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

En el Plan Parcial se justifica el cumplimiento dentro del Sector de la previsión de aparcamientos conforme a las determinaciones legales.

16.3. CARRETERAS, FERROCARRIL Y CANAL DE LODOSA.

Tal y como se ha explicado en el apartado 14 de esta Memoria la ordenación propuesta, que se refleja en la documentación gráfica (plano O-7 "Afecciones de las infraestructuras exteriores"), contempla las limitaciones de uso impuestas por la carretera nacional N-232 (Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras), por la línea de ferrocarril Castejón de Ebro - Bilbao (Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario) y del Canal de Lodosa, infraestructuras todas ellas que discurren por los límites del Sector.

De igual modo, si bien se encuentra en fase de Estudio Informativo, se comprueba que el futuro trazado del tren de alta velocidad en el tramo Castejón - Logroño, que discurrirá al Este del Sector, entre la vía actual y el río Ebro, no impondrá nuevas limitaciones al Sector.

16.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.

La ordenación propuesta se ha realizado teniendo en cuenta la necesidad de evitar la existencia de barreras físicas y arquitectónicas y cumplir la normativa de accesibilidad. En este sentido, no existen escaleras, rampas de pendiente exagerada, etc en los espacios públicos. Las aceras se proponen de gran amplitud (3 m) y con pendientes longitudinales muy por debajo del 8% establecido como máximo en la normativa de accesibilidad.

Por otra parte, en el artículo 22.5 de las normas de urbanización de la Normativa Urbanística del Plan Parcial se establece que "*en cumplimiento de la legislación vigente, el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas, tanto para el viario (aceras, pasos peatonales, mobiliario urbano, etc) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc)*".

En el plano O-6 de la documentación gráfica se señalan los itinerarios peatonales libres de barreras arquitectónicas.

Así mismo, en cumplimiento de la legislación vigente (Reglamento de Accesibilidad: Normas sobre los aparcamientos públicos), la normativa del Plan Parcial establece la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida (PMR) tal y como se justifica a continuación:

Normativa aplicable:

El Reglamento de Accesibilidad (Norma 17.U) establece los siguientes estándares mínimos:

- 1 plaza por cada 100 o fracción en calles con aparcamiento que conforman vías de tráfico peatonal medio.
- 1 plaza por cada 75 o fracción en áreas de aparcamiento.

Además, el Artículo 7.c del Anexo del Reglamento de Planeamiento establece la reserva mínima de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida del 2% del total de plazas previstas en el Plan Parcial:

- Número mínimo de plazas = 6.889 plazas x 2% = 138 plazas.

Aplicando los estándares mínimos del Reglamento de Accesibilidad se obtiene el siguiente resultado:

- En calles con aparcamiento = $1 \times 2.907 / 100 = 30$ plazas.
- En áreas de aparcamiento = $1 \times 507 / 75 = \underline{7}$ plazas.

Total = 37 plazas < 138 plazas

Propuesta del Plan Parcial

Dado que con la previsión únicamente de los estándares mínimos previstos en el Reglamento de Accesibilidad no se alcanza el número mínimo de plazas exigible en aplicación del Reglamento de Planeamiento, se ha incorporado en la Normativa del Plan Parcial las siguientes determinaciones:

- 2 plazas por cada 100 o fracción en calles con aparcamiento.
- 2 plazas por cada 75 o fracción en las zonas de aparcamiento.
- El 2% de las plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas que deberán cumplir las condiciones para ser calificadas de practicables: ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizada.

De este modo se cumple la exigencia del Reglamento de Planeamiento:

Número mínimo de plazas = 6.889 plazas x 2% = 138 plazas.

Número de plazas previstas:

- En calles con aparcamiento: $2 \times 2.907 / 100 = 59$ plazas.
- En áreas de aparcamiento: $2 \times 504 / 75 = 14$ plazas.
- En el interior de las parcelas: $3.478 \times 2\% = \underline{70}$ plazas.

TOTAL = 143 PLAZAS > 138 PLAZAS.

La ubicación de las plazas de aparcamiento en espacio público para personas con movilidad reducida se señala en los planos O-3 y O-6.

17.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN.

El Sistema de Actuación determinado en el planeamiento vigente del Sector S-10 "El Recuenco" es mediante Expropiación (Artículo E de la Normativa Urbanística Particular del Sector).

18.- RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

En el plano "I.6. Estado actual. Estructura catastral" se refleja la estructura de la propiedad del suelo.

En el Anexo nº 6 se incluye la relación de titulares y parcelas afectadas.

19.- PLAN DE ETAPAS.

Tal y como se recoge en el apartado anterior, para la ejecución del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" se ha delimitado UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN que abarca la totalidad del Sector.

Como ya se ha dicho, El SISTEMA DE ACTUACIÓN para todo el ámbito del Plan Parcial será el de expropiación, sistema que queda justificado teniendo en cuenta:

- a) El Art. 141 de la Ley 10/1998, de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- b) La necesidad de arbitrar un sistema que permita coordinar las competencias de la Administración Actante (Corporación Municipal) con las de SEPES, encargada de la gestión y financiación de la Actuación.

En este sistema el organismo titular de la potestad expropiatoria es el Municipio, correspondiendo la condición de beneficiaria de la misma a SEPES, de conformidad con lo establecido, entre otras, en las siguientes disposiciones:

- Art. 5.6. del Real-Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre (BOE 3.10.80)
- Art. 4.3. de los Estatutos de SEPES.

Corresponderá al Ayuntamiento, libre de cargas, el suelo dotacional público cuya determinación y afección de destino se hallen expresamente establecidos en el presente Plan Parcial.

La cesión de viales y servicios se realizará de forma conjunta con el resto de dotaciones públicas correspondientes al Ayuntamiento mediante el otorgamiento del oportuno documento público.

En cuanto a las OBRAS EXTERIORES, una vez ejecutadas, el Ayuntamiento las recibirá, haciéndose cargo del mantenimiento y conservación de todas sus infraestructuras.

En el planeamiento urbanístico se delimita de forma independiente al Sector un SISTEMA GENERAL VIARIO (S.G.V.-1) sobre la carretera N-232 para la ejecución de nuevos accesos a la zona industrial. La urbanización del S.G.V.-1 se realizará previa o paralelamente a la urbanización del Sector.

En cuanto a los PLAZOS DE IMPLANTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, el Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento para su tramitación, en un plazo no superior a un año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Parcial. Dicho Proyecto de Urbanización será completo.

Las Obras de Urbanización se iniciarán una vez se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y en virtud de lo establecido en el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento, su desarrollo se adecuará justificadamente a una mejor administración de los fondos públicos invertidos en la Actuación, para lo cual podrán ejecutarse en diferentes fases urbanizadoras que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se establece un plazo de 15 años desde la recepción de las obras de urbanización para la solicitud de las LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y/O ACTIVIDAD.

CRONOGRAMA DE LA ACTUACIÓN

Se adjunta a continuación un cronograma de la Actuación en el que se especifican los plazos previsibles de los diversos procesos necesarios para el desarrollo del Sector.

Plan Parcial.

Aprobación Inicial	2 meses desde su presentación al Ayto.
Aprobación Provisional	2 meses desde la Aprobación Inicial.
Aprobación Definitiva	4 meses desde la Aprobación Provisional.

Expropiación.

- Acuerdo del Pleno de Aprobación del Proyecto de Expropiación y de la necesidad de ocupación (Acuerdo nº 1)A la Aprobación Definitiva del Plan Parcial
- Información Pública del Proyecto durante un mes mediante anuncios publicados en el B.O.E., B.O.R. Tablón de Edictos y un periódico de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma de La Rioja.....2 meses desde el Acuerdo de Pleno nº 1
- Notificación individual a los titulares de bienes o derechos, en la forma establecida en el artículo 2.02.4 del R.G.U. para formular alegaciones durante un mes.2 meses desde el Acuerdo de Pleno nº 1
- Remisión del Expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de La Rioja. (C.O.T.U.R) 2 meses desde el Acuerdo de Pleno nº 1
- Acuerdo de aprobación del expediente expropiatorio por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Acuerdo nº 2)3 meses desde la remisión a la C.O.T.U.R.
- Notificación por el Ayuntamiento a los interesados para que en el plazo de 20 días puedan formular su disconformidad con la valoración.2 semanas desde el Acuerdo de Pleno nº 2.
- Publicación en el B.O.E., B.O.R, Tablón de Edictos y periódicos de gran circulación y notificación a los interesados con una antelación mínima de 8 días, del día y hora del levantamiento del acta previa de ocupación.....1 mes desde el Acuerdo de Pleno nº 2.
- Levantamiento del Acta Previa de Ocupación.....1 mes desde el Acuerdo de Pleno nº 2.
- Formulación por el Ayuntamiento de la Hoja de Depósito previo a la ocupación y consignación de la cantidad resultante en la Caja General de Depósitos.2 meses desde el Acuerdo de Pleno nº 2.
- Levantamiento del acta de ocupación en el plazo de 15 días desde el depósito indicado.2 meses desde el depósito indicado
- Inscripción en el Registro de la Propiedad y demás Registros públicos.1 mes desde el depósito indicado

Proyecto de Urbanización del Sector 10 y Proyecto de obras específico del S.G.V.-1

Los proyectos se presentarán en el Ayuntamiento, en un plazo no superior a un año a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Aprobación Inicial 1 mes
desde su presentación al Ayuntamiento
Aprobación Definitiva 2 meses
desde la Aprobación Inicial.

Obras de Urbanización

Contratación de las obras 12 me-
ses desde la Aprobación Definitiva
del Pro-
yecto de Urbanización.
Finalización de las obras 24 me-
ses desde su inicio.

Licencias de Edificación y Actividad.

Se establece un plazo de 15 años desde la recepción de las obras de urbanización para la solicitud de las LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y/O ACTIVIDAD.

20.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Por el presente Plan Parcial se determina que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de la Unidad de Ejecución única que abarca la totalidad del Sector S-10 "El Recuenco", recae sobre los propietarios de los terrenos comprendidos en el mismo, que se integrarán obligatoriamente en una Entidad de Conservación que se constituirá al efecto.

Conforme al convenio suscrito con el Ayuntamiento, SEPES contribuirá técnica y económicamente en la conservación de la actuación, integrándose en la Entidad de Conservación como propietaria de solares, previo convenio con el Ayuntamiento tendente a equilibrar económicamente los servicios prestados por la entidad con la aportación del Ayuntamiento a la misma.

21.- EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Para la estimación de la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se diferencian tres apartados:

a).- Obras de Urbanización interior.

Comprende las obras de pavimentación e infraestructuras de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector. Los capítulos que se recogen en este apartado son:

- Pavimentación.
- Abastecimiento.
- Saneamiento de fecales.
- Saneamiento de pluviales.
- Alumbrado público.
- Energía eléctrica
- Telefonía.
- Jardinería.
- Movimiento de tierras en el interior de las parcelas.

Se ha señalado como un capítulo independiente el movimiento de tierras del interior de las parcelas para dejar las mismas a cota respecto de los viales, por el importante coste que se deriva de esta actuación, motivado por la especial topografía del Sector, prácticamente horizontal y con una zona más honda en el centro, lo que implica un importante volumen de aporte de tierras.

b).- Conexiones y obras exteriores.

Se incluyen las conexiones de las infraestructuras internas del Sector a las redes generales y las obras fuera del ámbito del Sector necesarias para su funcionamiento. Los capítulos que integran este apartado son:

- Enlace viario sobre la Carretera N-232
- Vial de acceso al Polígono.
- Reposición de caminos agrícolas.
- Viales de conexión "Tejerías Norte" y "Tejerías Sur".
- Vertido de la red de pluviales.
- Estación de bombeo y red de impulsión de fecales.
- Acometida exterior de abastecimiento.
- Modificación de acequias de riego.
- Ejecución de una nueva STR eléctrica.

c).- Coste de la Expropiación

Además de la estimación del coste de las obras de urbanización, se incluye el cálculo estimativo del coste de la expropiación, conforme a lo establecido en el artículo 63.4 del R.D. 2159/1978 Reglamento de Planeamiento. Este cálculo se realizará en base al valor unitario medio estimado de 5,00 €/m².

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMADA.

	euros
A.- URBANIZACIÓN INTERIOR	
Movimiento general de tierras	8.632.381
Pavimentación	7.750.474

Saneamiento pluviales	3.142.274
Energía Eléctrica	2.432.137
Saneamiento fecales	1.239.911
Abastecimiento de agua	1.217.514
Alumbrado Público	795.953
Telefonía	342.303
Jardinería	258.965
Total urbanización interior	25.811.912
B.- CONEXIONES EXTERIORES	
Enlace viario N-232	2.789.363
Vial acceso polígono	1.208.985
Modificación acequias de riego	1.148.586
Ejecución de una nueva STR eléctrica	1.081.822
Vertido pluviales a red exterior	982.305
Viales de conexión Polígono Tejerías	578.043
Bombeo e impulsión de fecales	481.872
Acometida abastecimiento de agua	260.444
Reposición de caminos agrícolas	170.705
Total conexiones exteriores	8.702.125
C.- SEGURIDAD Y SALUD	209.146
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL (A+B+C)	34.723.183
19% GG y BI	6.597.405
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (sin IVA)	41.320.588
D.- ESTIMACIÓN DEL COSTE DE EXPROPIACIÓN	5.936.275
TOTAL CONTRATA + EXPROPIACIÓN	47.256.863

Con estos datos, la repercusión por m² neto de uso lucrativo se estima en:

$$\text{Repercusión por m}^2 \text{ de parcela neta} = \frac{47.256.863 \text{ €}}{648.658 \text{ m}^2} = 72,85 \text{ €/m}^2$$

22.- RELACIÓN DE PLANOS.**Planos de Información.**

I-1.	Situación	1/10.000
I-2.	Planeamiento Urbanístico vigente. Clasificación del Suelo	1/6.000
I-3.	Planeamiento Urbanístico vigente. Usos globales	1/6.000
I-4.	Estado actual. Topográfico.	1/3.000
I-5.	Yacimientos arqueológicos.	1/3.000
I-6.	Estado actual. Estructura Catastral	1/3.000

Planos de Ordenación.

O-1.1	Alineaciones, cotas y coordenadas.	1/1.000
O-1.2	Alineaciones, cotas y coordenadas.	1/1.000
O-1.3	Alineaciones, cotas y coordenadas.	1/1.000
O-1.4	Alineaciones, cotas y coordenadas.	1/1.000
O-1.5	Alineaciones, cotas y coordenadas.	1/1.000
O-1.6	Alineaciones, cotas y coordenadas.	1/1.000
O-1.7	Alineaciones, cotas y coordenadas.	1/1.000
O-2.	Zonificación	1/3.000
O-3.	Red viaria	1/3.000
O-4.	Secciones viarias tipo	1/100 y 1/1.000
O-5.	Esquema orientativo del enlace viario en la N-232	1/1.500
O-6.	Itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas	1/3.000
O-7.	Afecciones de las infraestructuras exteriores	1/3.000
O-8.	Superposición sobre estado actual	1/1.000
O-9.	Planta de identificación de perfiles	1/2.500
O-9.1	Perfiles longitudinales. Calle A	1/100 y 1/1.000
O-9.2	Perfiles longitudinales. Calle B	1/100 y 1/1.000
O-9.3	Perfiles longitudinales. Calle C	1/100 y 1/1.000
O-9.4	Perfiles longitudinales. Calles 1 y 2	1/100 y 1/1.000
O-9.5	Perfiles longitudinales. Calles 3, 4 y 5	1/100 y 1/1.000
O-9.6	Perfiles longitudinales. Calles 6 y 7	1/100 y 1/1.000

Planos de Infraestructuras.

INF-1.	Planta General de conexión de infraestructuras.	1/8.000
INF-2.	Esquema de la red de abastecimiento.	1/2.500
INF-3.	Esquema de la red de saneamiento de fecales	1/2.500
INF-4.	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	1/2.500
INF-5.1.	Esquema de propuesta de desvío de líneas eléctricas existentes	1/3.000
INF-5.2.	Esquema de la red eléctrica de media tensión	1/2.500
INF-5.3.	Esquema de la red eléctrica de baja tensión	1/2.500
INF-6.	Esquema de la red de alumbrado público.	1/2.500
INF-7.	Esquema de la red de telefonía.	1/2.500
INF-8.	Obras exteriores. Bombeo de la red de fecales	1/4.000
INF-9.	Obras exteriores. Vertido de la red de pluviales	1/5.000
INF-10	Obras exteriores. Acometida de la red de abastecimiento	1/3.000
INF-11	Obras exteriores. Modificación acequias de riego	1/5.000

Planos de Gestión.

G-1. Suelos públicos - suelos privados	1/3.000
G-2. Parcelación	1/3.000
G-3. Plan de Etapas	1/3.000

23.- CONCLUSIÓN.

El presente documento compuesto de Memoria (en la cual se incluye el Plan de Etapas, la Evaluación Económica Estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y la Relación de parcelas y propietarios afectados), Normativa y Planos, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como un Plan Parcial conforme a lo establecido en los Art. 73 y 91 de la Ley 10/1998 de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia se firma el presente documento en

Barañain, mayo de 2006.

Fdo.: Carmelo Loperena Eslava
Arquitecto.

Fdo.: Luis Turiel Díaz
Arquitecto.