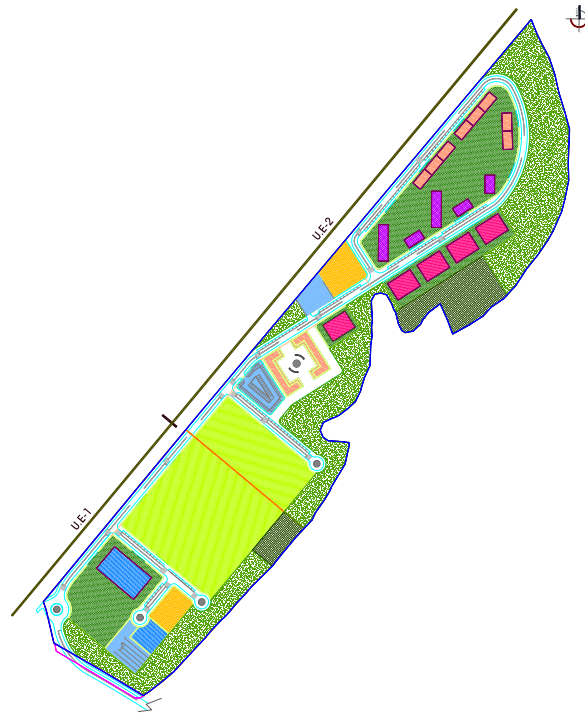


PLAN PARCIAL SECTOR "LA VEDADA" DEL P.G.M. DE CALAHORRA APROBACIÓN INICIAL



JULIO, 2.015

PROMOTORES:

CONSTRUCCIONES ACR S.A. - PROMOCIONES IRABIA S.L.
PROMOCIONES MIRAVALLES S.L. - GUIBELEA S.L.
PATRIMONIO JBS 1999, S.L.

EQUIPO REDACTOR:

Juan Esteban Ameyugo · Arquitecto
Rabanaque y Asociados S.L.P. · Urbanismo y Arquitectura



El Plan General Municipal de Calahorra clasifica el ámbito que nos ocupa como Suelo Urbanizable No Delimitado. Para desarrollo del mismo, se redacta el presente Plan Parcial, por encargo de los propietarios de los terrenos que son los siguientes:

- CONSTRUCCIONES ACR S.A., PROMOCIONES IRABIA S.L., PROMOCIONES MIRAVALLES S.L. Y GUIBELEA S.L. que ostentan la propiedad del 64,7665 % del Sector.
- PATRIMONIO JBS 1999 S.L. (Chef Nino) que ostenta la propiedad del 35,2335 % restante.

Entre estos propietarios suman el 100% del Sector.

Este Plan contiene los siguientes documentos:

- I. Memoria
 - I.1. Memoria informativa
 - I.2. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- II. Normas Urbanísticas
 - Fichas de Ordenación.
- III. División en Unidades de Ejecución
- IV. Plan de Etapas
- V. Evaluación Económica Estimativa
- VI. Especificaciones derivadas del sujeto actuante
- VII. PLANOS
 - Información.
 - Ordenación
 - Gestión

Cada uno de estos documentos está, a la vez, dividido sistemáticamente en sus correspondientes apartados, según orden que se expresa en el Índice acompañado a continuación, hasta integrar un proyecto tramitable completo que reúne las determinaciones exigidas por la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y demás normativa urbanística y sectorial de aplicación.



ÍNDICE

I. MEMORIA.....	9
I.1. Información Urbanística.....	9
I.1.1. Situación.....	9
I.1.2. Características naturales de los terrenos.....	10
I.1.2.1. Descripción.....	10
I.1.2.2. Características físicas.....	11
I.1.3. Construcciones existentes.....	11
I.1.4. Estructura de la propiedad del suelo.....	14
I.1.5. Condiciones urbanísticas.....	15
I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....	16
I.2.1. Adecuación de la Ordenación al P.G.M. de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.....	16
I.2.1.1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.M.....	17
I.2.1.2. Aprovechamiento medio y densidad. Aprovechamiento lucrativo.....	17
CUADRO 1.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS.....	17
I.2.1.3. Uso característico, usos pormenorizados y determinación de zonas.....	17
I.2.1.4. Edificabilidad.....	21
CUADRO 2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR USOS.....	22
CUADRO 3.- UNIDADES BÁSICAS, SUPERFICIE, PORCENTAJE, APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDAD.....	24
I.2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior y en la L.O.T.U.R.....	24
CUADRO 4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS LEGALES.....	26
I.2.1.6 Red de comunicaciones viaria y peatonal. Aparcamientos.....	27
I.2.1.7. Servicios urbanos.....	27
I.2.1.7.1 Red de abastecimiento de agua.....	28
I.2.1.7.2 Red de riego.....	30
I.2.1.7.3 Red de protección contra incendios.....	30
I.2.1.7.4 Red de saneamiento y pluviales.....	31
I.2.1.7.5 Red eléctrica.....	32
I.2.1.7.6 Red de Telecomunicaciones.....	33
I.2.1.7.7 Red de Gas.....	33
I.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución propuesta.....	34
I.2.3. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.....	35
I.2.3.1. Coherencia del Sistema Local de Espacios Libres y Dotaciones.....	35
I.2.3.2. Situación y coherencia de ubicación de los Equipamientos.....	36
I.2.3.3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.....	36
I.2.4. Cuadros.....	36
I.2.4.1. Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres.....	36
I.2.4.2. Edificabilidad.....	37
CUADRO 6.- EDIFICABILIDAD.....	38
CUADRO 7.- APROVECHAMIENTO.....	39
I.3. SOMETIMIENTO A PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS.....	40
I.4. RÉGIMEN TRANSITORIO.....	40
II. NORMAS URBANÍSTICAS.....	42
TÍTULO I - VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.....	42
Artículo 1 - Objeto y ámbito de aplicación.....	42
Artículo 2 - Relación con el planeamiento superior.....	42
Artículo 3 - Vigencia y obligatoriedad.....	42
Artículo 4 - Carácter del Plan Parcial.....	42

<i>Artículo 5 - Documentación del Plan Parcial</i>	42
<i>Artículo 6 - Interpretación de los documentos</i>	43
<i>Artículo 7 - Remisión al Plan General</i>	44
<i>Artículo 8 – Edificios e instalaciones fuera de ordenación</i>	44
TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	45
<i>Artículo 9 – Competencias</i>	45
<i>Artículo 10 - Desarrollo: Planes Especiales</i>	45
<i>Artículo 11 - Estudios de Detalle</i>	46
<i>Artículo 12 - Unidades de Ejecución</i>	46
<i>Artículo 13 - Proyectos de Urbanización</i>	46
<i>Artículo 14 - Parcelación</i>	47
<i>Artículo 15 - Agrupación de parcelas</i>	48
<i>Artículo 16 - Licencias</i>	48
TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA... ..	48
<i>Artículo 17 - Ordenación pormenorizada</i>	48
<i>Artículo 18 - Calificación del suelo</i>	48
TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	49
<i>Artículo 20 - Superficie construida</i>	49
<i>Artículo 21 – Salientes y entrantes de fachada</i>	49
<i>Artículo 22 - Sótanos, semisótanos, entreplantas y entrecubiertas</i>	50
<i>Artículo 23 - Condiciones estéticas generales</i>	50
<i>Artículo 24 - Accesos</i>	51
<i>Artículo 25 - Espacios libres privados no ocupados por la edificación</i>	51
<i>Artículo 26 – Cerramiento de las parcelas</i>	52
TÍTULO V.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.....	52
<i>Artículo 27 – Medidas de carácter ambiental</i>	52
TÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES BÁSICAS.....	54
<i>Artículo 28 - Condiciones particulares de las zonas</i>	54
FICHAS ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES BÁSICAS DEL SECTOR.....	55
1. DOTACIONAL SOCIO SANITARIO ASISTENCIAL (PRIVADO).....	57
2. DOTACIONAL SOCIAL (PRIVADO).....	58
3. VIVIENDA COLECTIVA VPO.....	59
4. RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE.....	60
5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR < 300 M ²	61
6. COMERCIAL.....	62
7. DOTACIONAL PÚBLICO.....	63
TÍTULO VII.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	64
<i>Artículo 29 – Constitución de Entidad Urbanística de Conservación</i>	64
III DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	65
III.1.....	División Propuesta
<i>CUADRO 8.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERFICIE DE SUELO</i>	66
<i>CUADRO 9.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS</i>	66
<i>CUADRO 10.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</i>	67
III.2.Elección del Sistema de Actuación.....	68
IV PLAN DE ETAPAS.....	69
V. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.....	71
V.1.CAPÍTULOS DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.....	71
V.1.6.- CUADRO RESUMEN.....	83
V.1.9.- TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS.....	84
V.2.REPERCUSIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN POR UAs.....	84
VI. DETERMINACIONES PARA LA INCORPORACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO EXIGIDAS POR EL ART. 76 DE LA L.O.T.U.R.....	85
VI.1 Delimitación del Sector que se incorpora.....	85
VI.2 Justificación de la viabilidad del Sector y su coherencia con la estrategia del P.G.M. y con la	

estructura del territorio.....	85
VI.3 Elementos y redes exteriores de infraestructuras existentes y conexión del Sector con las mismas.....	86
VII. ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL SUJETO ACTUANTE.....	88
VII.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.....	88
VII.2. Relación de propietarios afectados.....	88
VII.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización; previsión de la conservación.....	89
VII.4. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.....	89
VII.5. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.....	89
VII.6. Medidas económicas de toda índole con que cuenta el promotor.....	90

ANEJO 1: INFORME SOBRE SITUACIÓN INMOBILIARIA EN CALAHORRA AÑO 2015

ANEJO 2: ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN PARCIAL LA VEDADA.



I. MEMORIA.

I.1. Información Urbanística.

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 75.3¹ de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, L.O.T.U.R.), así como el Art. 58.2.b² del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, R.P.U.), por cuanto es de aplicación hasta la redacción de las disposiciones reglamentarias que desarrollen la L.O.T.U.R., según expresa indicación de la D.F. Primera del citado texto legal.

I.1.1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector "La Vedada", para los que se redacta este Plan Parcial, están localizados al Noroeste del núcleo urbano, según consta en los planos de Información, y al Este de la autopista A-68 y carretera nacional N-232.

De forma irregular, linda: por el Oeste, con camino (parcela 9014) y parcela 196 del polígono 37; por el Este, con acequia de riego, y parcelas 165, 163, 156, 155, 153 y 152 del polígono 37; Norte, confluencia del camino con la parcela 151 del polígono 37; y Sur, parte de parcela 309 del polígono 37, en la zona clasificada por el P.G.O.U como Suelo no Urbanizable de Protección de las Vías de Comunicación.

Con una superficie total de **154.400,72 m²**, constituye uno de los dos únicos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado clasificado por el Plan General Municipal de Calahorra (y el único con Ficha

¹ "Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y **los estudios justificativos de sus determinaciones**, (...)".

² Art. 58.2: "La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos: (...)

b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

1. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. (...)"

propia en la Normativa del Plan General). Según la descripción que del mismo hace el propio P.G.M., "son espacios de desarrollo urbanístico futuro de la ciudad no delimitados en la actualidad. Se corresponden con espacios periféricos adyacentes al actual suelo urbano y urbanizable delimitado de Calahorra."

La superficie referenciada de **154.440,72 M²** en el punto precedente, se corresponde con la que resulta de deducir, de la concretada para este Sector "La Vedada" en el P.G.O.U **156.564,00 M²**, la que por error tiene una doble clasificación, pues parcialmente el área más cercana a la AP-68 y la N-232 fue clasificada también como Suelo No Urbanizable de Protección de las Vías de Comunicación.

Esta superficie se corresponde además, parcialmente, con la delimitación exacta de una serie de parcelas, que fueron origen para la calificación de este Sector como Suelo Urbanizable No Delimitado, con objeto de completar las deficiencias existentes en la Ciudad de este tipo de Dotaciones. La superficie de los terrenos propiedad de los engargantes de este Plan Parcial, según reciente medición topográfica realizada al efecto, tienen una superficie de **155.348,05 M²**, de los cuales **947,33 M²**, están incluidos en la franja cercana a las vías de comunicación, anteriormente mencionada, y que han sido clasificados como suelos no urbanizables y deducidos de los mismos, no siendo incluidos en este Plan Parcial.

Su clasificación como suelo urbanizable no delimitado responde a "*delimitar suelos situados en la meseta de la Vedada, conectados visualmente con el Casco Urbano, enlazados a través de la carretera de Logroño y de Murillo, para su destino a usos dotacionales de carácter privado o público de tipo socio-sanitario dirigido a usos asistenciales de tercera edad preferentemente*".

La vía de comunicación urbana de este Sector, está constituida por un vial de acceso que discurre junto a la N-232, desde las rotondas del Sector 5 "Variante Sur" y que llega al Sector por su límite sureste. Otra vía de acceso al mismo, pero no desde el núcleo urbano, está constituida por la vía pecuaria que lo bordea por el Oeste, que lo une con varios caminos rurales del término municipal. La vía pecuaria queda fuera de la delimitación sectorial, por lo que ni ésta se ve afectada ni se interrumpe el tránsito de los caminos rurales.

I.1.2. Características naturales de los terrenos.

I.1.2.1. Descripción.

Se trata de un Sector, contiguo la Autopista A-68 y la carretera N-232, que conforma una figura irregular, sin superficie cultivada, y que apenas tiene arbolado, con una topografía en forma de meseta, muy llana en la parte alta y con un importante desnivel hasta la base de dicha meseta, como se verá en el punto siguiente.

Se trata de una zona periurbana, observándose en sus alrededores algún pabellón propio de la periferia del casco urbano y un invernadero, pero que están fuera del sector, situados en su lado Este. En el ámbito a ordenar sólo existe una construcción, que es de uso hostelero, y está constituida por las instalaciones del Restaurante Chef Nino, actualmente en uso.

El Sector también está limitado por su lado Este por una acequia de riego, que asimismo queda fuera de la delimitación sectorial, por lo que su servicio no se verá interrumpido.

Existe una línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el Sector de Este a Oeste, aproximadamente por el centro del mismo.

I.1.2.2. Características físicas.

La característica más destacada de los terrenos que forman este Sector vendría dada, sin duda, por su topografía en meseta. La cota más baja por el Norte es de 48,53 m³ con pendiente ascendente hacia el límite Sur hasta los 53 metros. Por los lados Norte, Sur y Este asciende bruscamente la cota hasta los 70 metros por el Norte, y 66 metros por el Sur, existiendo hacia el punto medio una hondonada que baja hasta los 53 metros. Por último, señalar que hacia el Norte existe una loma que asciende de los 70 a los 72,42 metros. Por tanto, podemos decir que la orografía constituye un aspecto importante del Sector que hay que tener en cuenta a la hora de formular la ordenación pormenorizada del mismo.

O sea, que las diferencias de cota entre los puntos más altos y más bajos del Sector son de aproximadamente 25 metros, dando lugar a importantes pendientes. Todo ello se puede observar en los planos de Información y en levantamiento topográfico de la zona.

Se trata de terrenos improductivos, en su mayor parte. Tan sólo existen algunos almendros.

I.1.3. Construcciones existentes.

De la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia en el Sector de una sola edificación, con destino hostelero, de 2.730 m² de superficie, según Catastro, que está en uso, y que se acompaña de un gran aparcamiento de casi 11.000 m² de superficie.

3 Se referencian según coordenadas relativas del levantamiento topográfico.

Edificaciones y vallados existentes en el Sector





I.1.4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica consta el plano catastral de la zona, según prescribe el Art. 75.3 de la L.O.T.U.R., en el que puede observarse la división parcelaria. Se trata de fincas irregulares, no cultivadas en su mayor parte. La relación de fincas catastrales, incluidas todas ellas totalmente en el Sector, es la siguiente:

PARCELA / REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO. OBSERVACIONES	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	TOTAL / PROPIETARIO (m2)	% SOBRE SECTOR
FINCA REGISTRAL: Nº: 37380 FINCAS CATASTRALES: PGNO. 37; PARCELAS 181 Y 162 26036A037001810000AJ 26036A037001620000AG	CONSTRUCCIONES ACR, S.A.U. Pgno. Iruregaña 71, Edificio Goialde, 6º 31195 Aizoain (Navarra) 50,00 % PROMOCIONES IRABIA, S.L. Calle Sadar nº 14 bajo 31006 Pamplona (Navarra) 12,50 % PROMOCIONES MIRAVALLES, S.L. Calle Sadar nº 14 bajo 31006 Pamplona (Navarra) 25,00 % GUIBELEA, S.L. Calle Nuestra Sra. del Rosario nº 22 31006 Pamplona (Navarra) 12,50 %	100.000,00	100.000,00	64,7665
FINCA REGISTRAL: Nº 37.379 FINCAS CATASTRALES: PGNO. 37; PARCELAS 195 / 201 / 309 Y DISEMINADO 463 26036A037001950000AQ 26036A037002010000AM 26036A037003090000AU 001900400WM88E0001WG	PATRIMONIO JBS 1.999, S.L. Calle Padre Lucas nº 2. 26500 Calahorra (La Rioja)	54.400,72	54.400,72	35,2335
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		154.400,72	154.400,72	100,00

La relación de fincas catastrales, incluidas total o parcialmente en el Sector, es la siguiente:

- **Parcela 162 del polígono 37**, con 20.192 m² de superficie catastral y referencia catastral 26036A037001620000AG.
- **Parcela 181 del polígono 37**, con 75.876 m² de superficie catastral y referencia catastral 26036A037001810000AJ.
- **Parcela 195 del polígono 37**, con 1.850 m² de superficie catastral y referencia catastral 26036A037001950000AQ.
- **Parcela 201 del polígono 37**, con 17.282 m² de superficie catastral y referencia catastral 26036A037002010000AM.

- **Parcela 309 del polígono 37**, con 5.519 m² de superficie catastral y referencia catastral 26036A037003090000AU.
- **Diseminado 463 del polígono 37** / Parcelas 195-201-309 (PT), con 33.375 m² de superficie catastral y referencia 001900400WM88E0001WG.

I.1.5. Condiciones urbanísticas.

En el P.G.M. de Calahorra que fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 10 de noviembre de 2.006, fue clasificado este Sector como Suelo Urbanizable no Delimitado.

Expresamente se indica en la Ficha del Ámbito, recogida en la P.G.M., que "**en este caso no son de aplicación las condiciones que la Normativa Urbanística General del propio Plan General establece para delimitar Sectores**", quizá por el hecho de que este Sector está indirectamente delimitado por el Plan General al estar rodeado de suelo urbanizable delimitado y suelo no urbanizable, e incluso determinado por éste su uso característico como si de un suelo urbanizable delimitado se tratara, al indicar que "El P.G.M. señala un ámbito en la meseta de La Vedada que clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado en el que cabe la delimitación de Sectores **para la ubicación de dotaciones públicas o privadas de carácter social, asistencial o sanitario**".

Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 156.564 m² (Como ya se ha concretado esta superficie se queda reducida a **154.400,72 M²**, una vez deducidos los terrenos también clasificados como no Urbanizables)
- Uso característico: Dotacional (Público o Privado) de carácter social, asistencial o sanitario".
- En la Ficha del Sector, se considera expresamente la compatibilidad del uso residencial.
- Aprovechamiento Global del Sector: 46.969,20 U.As. (**46.320,22 U.As** para los terrenos realmente clasificados)
- Aprovechamiento Medio: 0,30 U.A/m²s.
- Coeficientes de homogeneización: El artículo 43 de la Normativa Urbanística General del Plan General Municipal no recoge una tabla de coeficientes de homogeneización para los denominados USOS DOTACIONALES INSTITUCIONALES
- Parcela mínima: La Ficha del Sector no contiene indicación alguna al respecto, por lo que la parcela mínima se determina en el presente Plan Parcial.
- Alturas: La que determine el Plan Parcial.

- Además de todo ello, hay que tener en cuenta las determinaciones de diseño que establece la Ficha del sector, en la que se señala que se primarán los espacios verdes agrupados y efectivamente utilizables, y se indica como vinculante la creación de un vial de servicio paralelo a la N-232 y en continuidad con el existente, conectado con la N-232 en las condiciones que determine el Ministerio de Fomento.
- Por último, en cuanto a las normas de calidad, se deberá realizar la urbanización de la conexión del sector con los sistemas generales, y las conexiones viarias adecuadas a juicio del Ayuntamiento y de los organismos competentes de carreteras, hasta el enlace viario y peatonal suficiente existente.
- Deberá resolverse no sólo la urbanización completa del Sector y la dotación de aparcamientos, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la ejecución de las obras.
- La red de alcantarillado será de forma separativa.

I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en las determinaciones básicas previstas en el Plan General para este Sector, señalada en el punto anterior, se diseña en este Plan Parcial la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido como su adecuación a la legalidad urbanística vigente y a las bases establecidas en el Plan General Municipal de Calahorra.

I.2.1. Adecuación de la Ordenación al P.G.M. de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.

El presente proyecto se atiene en cuanto a su contenido a lo señalado en el planeamiento general de Calahorra por el que se clasifica este Sector como Suelo Urbanizable. La documentación de que consta, reseñada en el Índice que se contiene en las primeras páginas del mismo, es la requerida por los Arts. 75 y ss. del R.P.U.

Respecto a sus determinaciones, se cumple lo dispuesto en los Arts. 75 y 76 de la L.O.T.U.R. y, en cuanto no se oponga, también se atiene a lo señalado en los Arts. 45 y ss. del R.P.U., como se irá viendo a continuación.

I.2.1.1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.M.

El Art. 15.5.B de las Normas Generales del Plan General de Calahorra se señala que en defecto de determinación expresa, como sucede en este caso, no hay plazo para la redacción y aprobación del planeamiento preciso (Plan Parcial) para el suelo urbanizable no delimitado.

Se trata de un planeamiento de desarrollo, cuya posibilidad de redacción está establecida por el Art. 89⁴ de la L.O.T.U.R.

I.2.1.2. Aprovechamiento medio y densidad. Aprovechamiento lucrativo.

La Ficha del Sector "La Vedada" de suelo urbanizable no delimitado, señala que el aprovechamiento medio de este sector es de 0,30 U.A/m² referido al uso característico dotacional de carácter social, asistencial o sanitario.

Así pues, teniendo en cuenta que la superficie real del sector es de 156.564 m², el aprovechamiento máximo permitido para el mismo se recoge en el Cuadro siguiente:

CUADRO 1.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

SECTOR	SUPERFICIE m ² s	APROV. MEDIO U.A/m ² s	APROV. MÁXIMO U.As
LA VEDADA	154.400,72	0,30	46.320,22

Respecto a la densidad, hay que señalar que de la ordenación prevista resulta un total de 28.068,00 m²t de edificabilidad residencial, lo que supone 1.817,88 m²t/Ha, que queda muy por debajo de las limitaciones establecidas en el Art. 75.2.e) de la L.O.T.U.R. que para un municipio de los habitantes de Calahorra permite hasta 7.500 m²t/ha.

I.2.1.3. Uso característico, usos pormenorizados y determinación de zonas.

Tanto la documentación escrita del P.G.M., como los correspondientes planos de ordenación indican que el característico o dominante de este Sector es el dotacional de carácter social, asistencial o sanitario.

El P.G.M. establece tres niveles jerárquicos de asignación de uso: el uso global se refiere al Sector (coincidente con el característico); el nivel pormenorizado a las Unidades Básicas y el nivel detallado a las parcelas. La calificación pormenorizada y detallada es función propia del planeamiento

4 Art. 89 L.O.T.U.R. Formulación del planeamiento de desarrollo: "1. Los planes parciales, planes especiales y los estudios de detalle podrán ser formulados tanto por la iniciativa municipal como por la iniciativa privada. 2. A los efectos de esta Ley y sus normas de desarrollo, se entenderán por iniciativa privada, además de las propuestas de planeamiento formuladas por los particulares, las que puedan proponer cualesquiera Administraciones Públicas diferentes del propio Ayuntamiento, así como otras entidades públicas o privadas

de desarrollo para el Suelo Urbanizable. Las fichas de las Unidades Básicas establecerán los usos pormenorizados, así como los detallados que serán susceptibles de ser implantados en las parcelas incluidas en cada Unidad Básica.

Los usos pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Sector son cuatro, correspondientes a otras tantas **Unidades Básicas que además constituyen las zonas con ordenación propia y diferenciada:**

1. DOTACIONAL SOCIO –SANITARIO- ASISTENCIAL (PRIVADO)
2. DOTACIONAL SOCIAL (PRIVADO)
3. RESIDENCIAL COLECTIVA CON DESTINO A VPO
4. RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE
5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELAS INFERIORES A 300 M²
6. COMERCIAL.

Además, se añaden a los mismos los usos públicos correspondientes a viales públicos, dotaciones públicas y zonas verdes públicas.

Los usos pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Plan Parcial son seis, correspondientes a otras tantas **Unidades Básicas que además constituyen las zonas con ordenación propia y diferenciada:**

- **USO DOTACIONAL SOCIO SANITARIO ASISTENCIAL (PRIVADO) (D del Art. 24.4 del P.G.M.).** Este uso supone la mayor parte del aprovechamiento lucrativo, el **61,59 %**, siendo por tanto el predominante.

Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes, cumpliendo el Art. 28 del P.G.M.:

- Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación
- Residencias asistidas o vigiladas de cualquier dimensión
- Centros culturales, sanitarios y deportivos
- Bares, cafeterías en planta baja
- Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo
- Garajes en planta baja y sótano.

- **USO DOTACIONAL SOCIAL (PRIVADO) (D.1 del Art. 24.4 del P.G.M.).** Este uso supone el **4,54 %** del aprovechamiento lucrativo.

Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes,

vinculadas o dependientes a ellas".

cumpliendo el Art. 28 del P.G.M.:

- Centros culturales, sanitarios y deportivos
- Centros religiosos
- Museos
- Aulas o espacios para enseñanzas no regladas.
- Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación
- Bares, cafeterías en planta baja
- Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo
- Garajes en planta baja y sótano

A usos dotacionales se destina el 66,13 % del aprovechamiento y el 50,38 % de la edificabilidad lucrativa, según se verá más adelante.

- **VIVIENDA COLECTIVA VPO (A.1 del Art. 24.4 del P.G.M.).** Este uso supone el **4,87 %** del aprovechamiento lucrativo.

Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes, cumpliendo el Art. 28 del P.G.M.:

- Vivienda colectiva
- Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación
- Taller en bajos menores de 500 m²
- Almacén en bajo y sótano menor de 100 m²
- Residencias asistidas o vigiladas de cualquier dimensión
- Hoteles y moteles menores de 100 m².
- Comercios de toda dimensión y en cualquier ubicación
- Centros culturales, sanitarios y deportivos
- Espectáculos en planta baja de menos de 1.500 m² o en edificio exclusivo
- Centros de reunión en planta baja de menos de 500 m² o en edificio exclusivo
- Bares, cafeterías en planta baja
- Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo
- Garajes en planta baja y sótano

- **VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (A.2 del Art. 24.4 del P.G.M.).** Este uso supone el **13,43 %** del aprovechamiento lucrativo.

Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes, cumpliendo el Art. 28 del P.G.M.:

- Vivienda colectiva

- Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación
- Taller en bajos menores de 500 m²
- Almacén en bajo y sótano menor de 100 m²
- Residencias asistidas o vigiladas de cualquier dimensión
- Hoteles y moteles menores de 100 m².
- Comercios de toda dimensión y en cualquier ubicación
- Centros culturales, sanitarios y deportivos
- Espectáculos en planta baja de menos de 1.500 m² o en edificio exclusivo
- Centros de reunión en planta baja de menos de 500 m² o en edificio exclusivo
- Bares, cafeterías en planta baja
- Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo
- Garajes en planta baja y sótano

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR < 300 m² (B.1. del Art. 24 del P.G.M.).** Este uso supone el **8,09 %** del aprovechamiento lucrativo.

Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes, cumpliendo el Art. 28 del P.G.M.:

- Vivienda unifamiliar con o sin jardín
 - Oficinas y despachos <100 m²
 - Residencia asistida < 500 m² y residencia vigilada < 2.000 m²
 - Kioscos y puestos de venta en la vía pública
 - Deportivo
- **COMERCIAL (E. del Art. 24.4 del P.G.M.).** Este uso supone el **1,43 %** del aprovechamiento lucrativo.
- Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes, cumpliendo el Art. 28 del P.G.M.:
- Oficinas y despachos de cualquier dimensión en planta baja
 - Taller en bajos menores de 500 m²
 - Almacén en bajo y sótano menor de 100 m²
 - Hoteles y moteles de cualquier dimensión.
 - Comercios de toda dimensión en planta baja
 - Centros culturales, sanitarios y deportivos
 - Bares, cafeterías en planta baja
 - Restaurantes en planta baja
 - Deportivo

El resto del aprovechamiento lucrativo, se correspondería con los terrenos destinados a los distintos suelos libres privados de los diferentes usos anteriormente descritos y representan el **6,04 %** del aprovechamiento lucrativo.

Además se añaden a los mismos, los públicos correspondientes a usos Dotacionales e Institucionales Públicos, Zonas Verdes Públicas y Viario.

I.2.1.4. Edificabilidad.

En puntos anteriores de esta Memoria y en el Cuadro del Sector se expresa que el aprovechamiento máximo referido a uso Dotacional socio –sanitario - asistencial es de **46.320,22 U.As.** En este caso, para transformar este aprovechamiento en la **edificabilidad** del uso y tipología edificatoria de los distintos usos pormenorizados contemplados en el Sector, hay que proceder a la aplicación de los coeficientes de homogeneización que nos indiquen a cuántos metros cuadrados de techo de otros usos corresponden parte de las **46.320,22 U.As** de uso Dotacional socio –sanitario - asistencial, teniendo además en cuenta que el espacio libre privado también tiene asignado aprovechamiento.

El art. 43 de la Normativa Urbanística General del Plan General establece diversas Tablas de Equivalencias mediante las cuales puede calcularse cuánto aprovechamiento consumen las edificabilidades de cada uso pormenorizado en relación con un determinado uso característico. Sin embargo, de las cinco tablas que constan en dicho artículo, ninguna de ellas se refiere al uso Dotacional socio –sanitario- asistencial privado. Además, los diferentes usos que conformaran el Sector requieren el cálculo y justificación de una tabla de coeficientes de homogeneización referidos específicamente a este uso Dotacional- Asistencial Socio Sanitario, que es el característico del Sector "La Vedada".

Se reproduce a continuación el Cuadro 2, las Unidades Básicas previstas en la ordenación propuesta y los correspondientes coeficientes de homogeneización.

CUADRO 2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR USOS

UNIDADES BÁSICAS	COEFICIENTE VUELO	COEFICIENTE SUELO
DOTACIONAL SOCIO – SANITARIO ASISTENCIAL (PRIVADO)	1,000	0,10
DOTACIONAL. SOCIAL (PRIVADO)	0,399	0,10
VIVIENDA COLECTIVA VPO	0,236	0,10
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	0,408	0,10
UNIFAMILIAR MENOR 300 M ²	0,612	0,15
UNIFAMILIAR MAYOR 300 M ²	0,906	0,15
COMERCIAL	0,461	0,10

La justificación del cálculo realizado para hallar los coeficientes de homogeneización se realiza a continuación. Para ello, se ha tenido en cuenta lo señalado en el artículo 126 de la L.O.T.U.R, según el cual:

“Para que el aprovechamiento pueda expresarse por referencia al uso característico, el planeamiento fijará coeficientes de homogeneización que expresen el valor relativo entre dicho uso y los restantes, motivándose su procedencia y proporcionalidad en función de las circunstancias concretas del municipio”.

Dado que el Plan General, como se ha señalado, no establece dichos coeficientes para este uso característico, realizaremos la estimación de la rentabilidad de los usos pormenorizados en que se divide la ordenación del Sector con relación al uso asistencial, referido a residencia de ancianos, y atendiendo a la situación en la que dichos coeficientes se van a aplicar, esto es, nuevo desarrollo urbano a las afueras del casco consolidado.

Se acompaña estudio del mercado inmobiliario de la ciudad de Calahorra, redactado en el mes de julio de 2015, que nos permite obtener los valores de repercusión de suelo, para los diferentes usos a implantar en el sector, en el que se concretan los valores que dan lugar a la siguiente tabla

USO – UNIDAD BÁSICA		Precio Venta €/m ²	Coste Construcción €/m ²	Valor Repercusión €/m ²	Coefficiente Homogeneización
VIVIENDA COLECTIVA VPO	A-1	1.346,88	694,15	160,40	0,236
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	A-2	1.350,00	609,70	277,81	0,408
UNIFAMILIAR PARCELA < 300 M ²	B-1	1.800,00	779,06	416,48	0,612
UNIFAMILIAR PARCELA > 300 M ²	B-2	2.100,00	812,93	616,41	0.906
COMERCIAL	E	1.000,00	372,59	313,27	0,461
DOTACIONAL SOCIAL PRIVADO	D-1	1.230,00	487,68	271,55	0,399
DOTACIONAL ASISTENCIAL SOCIO SANITARIO	D	2.150,00	1.192,29	680,13	1,000

Siendo la superficie con aprovechamiento lucrativo permitida en el presente Plan Parcial de **69.055,31 m²**s (ya que el resto de la superficie se invierte en usos públicos), se cumplen los estándares máximos señalados por el planeamiento general. Se expone a continuación un breve esquema al que hay que referir el Cuadro de Homogeneización anterior para computar el aprovechamiento que las indicadas edificabilidades consumen:

CUADRO 3.- UNIDADES BÁSICAS, SUPERFICIE, PORCENTAJE, APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDAD

UNIDAD BÁSICA	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t	C.H.	Aprovecham. Vuelo (U.As)	Aprovecham. Suelo (U.As)	Aprovecham. Total (U.As)	% Aprov. de cada uso luc. sobre total
Vivienda Colectiva Libre	3.810,00	14.280,00	0,408	5.832,97	381,00	6.213,97	13,43%
Vivienda Colectiva VPO	2.160,00	8.640,00	0,236	2.037,51	216,00	2.253,51	4,87%
Unifamiliar Menos 300 m ²	3.960,00	5.148,00	0,612	3.152,42	594,00	3.746,42	8,09%
Dotacional Asistencial Socio Sanitario	30.101,65	25.496,84	1,000	25.496,84	3.010,17	28.507,01	61,59%
Dotacional Social	3.216,39	4.460,40	0,399	1.780,84	321,64	2.102,48	4,54 %
Comercial	0,00	1.440,00	0,461	663,28	0,00	663,28	1,43%
Espacio Libre Privado	21.483,99-4.323,28	0,00	0,10-0,15	0	2.148,40-648,49	2.796,89	6,04%
Equipamiento Público (SL)	3.999,53		-	0	0	0	
Espacio Libre Público (SL)	39.023,02		-	0	0	0	
Vial Principal de Acceso (SL)	24.868,84		-	0	0	0	
Viales Secundarios + Aparcamientos (SL)	8.250,79		-	0	0	0	
SG Espacio Libre Público	9.203,23			0	0	0	
TOTAL	154.400,72	59.465,24		38.963,86	7.319,70	46.283,56	100,00%

Según las distintas Unidades Básicas se establecen las distintas edificabilidades netas, que constan en planos.

I.2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior y en la L.O.T.U.R.

Las reservas obligatorias que han de realizarse en los Sectores en cumplimiento de los estándares legales, serán las establecidas en la legislación vigente, determinadas por Art. 60.1 de la

L.O.T.U.R.⁵

SISTEMAS LOCALES: El Plan Parcial prevé una superficie de **39.023,02 m²** de espacios libres públicos, más **3.999,53 m²** de equipamientos públicos, pertenecientes todos ellos al sistema local de dotaciones, que **suman 43.022,55 m²**, lo que supone por parte de la propuesta de ordenación que realizamos el estricto cumplimiento de la exigibilidad legal, que es del 15 % de la superficie total ordenada. Así: $154.400,72 \text{ m}^2 \times 15\% = 23.160,11 \text{ m}^2$. La ordenación propuesta supera ampliamente ese 15%, ya que los 43.022,55 m² alcanzan el **27,86%** de la superficie total del ámbito.

SISTEMAS GENERALES: En cumplimiento del artículo 67 b) de la LOTUR, que exige en Suelo Urbanizable no Delimitado la previsión para dotaciones de Sistema General de una superficie mínima del 5 % de la superficie total del Sector, con independencia de las dotaciones locales del mismo, el Plan Parcial prevé una superficie de **8.250,79 m²** de espacios libres públicos, pertenecientes al sistema general de dotaciones públicas, lo que supone por parte de la propuesta de ordenación que realizamos un sobrado cumplimiento de la exigibilidad legal. $154.400,72 \text{ m}^2 \times 5\% = 7.720,04 \text{ m}^2$.

En total la cesión es del **33,20 % de la superficie del Sector**, de la que el **27,86 %** está destinada a sistemas locales de espacios libres y dotaciones, y el **5,34 %** a sistemas generales. En cuanto a la proporción entre zonas verdes y equipamientos pertenecientes al sistema local, debemos referirnos a lo establecido en el Art. 75.2.d) de la L.O.T.U.R, cuando establece que serán las adecuadas a las necesidades colectivas.

La Disposición Final Tercera de la L.O.T.U.R. dice así:

"Hasta la aprobación del Reglamento de desarrollo de la presente Ley, resultarán de aplicación con carácter supletorio, en la medida en que no se oponga a sus determinaciones, las siguientes normas:

a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado mediante Decreto 635/1964 de 5 de marzo.

b) El Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación

5 Art. 60. *Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.- (...) 1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:*

a) (...)

b) Ceder, gratuita y obligatoriamente a la Administración actuante, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo: (...)

2º Municipios cuya población supere los mil habitantes pero no supere los 25.000 habitantes: el 15 por 100 de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.

C) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, en municipios cuya población supere los diez mil habitantes, los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 10 % del aprovechamiento medio del ámbito de referencia.

(...)

Urbana, aprobado mediante Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

c) El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

d) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio

e) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto."

Así pues, el R.P.U. será de aplicación en lo que no se oponga a la Ley. En cuanto se oponga, se entenderá derogado. En aspectos de cuantificación de reservas de suelo a realizar en la redacción de Planes Parciales, el R.P.U. y más concretamente su Anexo, establecen unos módulos mínimos que ascienden en total al 16% de la superficie total ordenada, de la que el 10% se destinará a espacios libres de uso y dominio público, y el 6% serían equipamientos de interés público y social y dotación de centros docentes.

Sin embargo, la L.O.T.U.R., como ha quedado expresado, prevé las cesiones en un porcentaje mínimo fijo (15 % de la superficie del Sector), en función de la población del término municipal en el que se localice la actuación. Ese 15 % será destinado a zonas verdes, dotaciones y espacios de uso y dominio público. El desarrollo reglamentario fijará, en su día, la proporción que haya que dedicar a cada uso.

En tanto en cuanto no se redacte dicho Reglamento, entendemos que no puede aplicarse el R.P.U. en su lugar, habida cuenta de las diferencias existentes entre uno y otro. En el mismo sentido se expresa el Art. 75.2.d) de la L.O.T.U.R.

Así pues, las reservas indicadas por la Ley se encuentran suficientemente cubiertas en el presente planeamiento parcial, siendo éstas superiores a las establecidas por el Reglamento de Planeamiento. No obstante, entendiendo que la distribución entre espacios libres, zonas verdes y dotaciones precisa un desarrollo reglamentario, se ha señalado la zona de reserva del **25,27 %** para sistema local de zonas verdes y del **2,59 %** para usos dotacionales locales con carácter genérico; esto es, el Ayuntamiento de Calahorra podrá destinar esta reserva a las necesidades que tenga por conveniente, de acuerdo con un futuro desarrollo reglamentario.

CUADRO 4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS LEGALES

SECTOR SUPERFICIE (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
	Espacios Libres Públicos (m ² s)	Espacios Libres Públicos (m ² s)	Dotaciones Públicas (m ² s)
154.400,72	8.250,79	39.023,02	3.999,53
TOTAL RESERVAS	5,34 %	27,86 %	

Se justifica con ello el cumplimiento de las cesiones establecidas en la Ley del Suelo. El desarrollo reglamentario fijará, en su día, la proporción que haya que dedicar a cada uso.

I.2.1.6. Red de comunicaciones viaria y peatonal. Aparcamientos

En la trama viaria se distingue un vial principal y vertebrador del Sector, y varios viales secundarios que estructuran el mismo:

1. EL VIAL PRINCIPAL, que sirve de acceso al Sector, lo atraviesa de Suroeste a Este. Penetra en el Sector con una anchura de 15,50 metros, con aceras de tres metros de anchura, a ambos lados, en todo su recorrido.
2. EL RESTO DEL SISTEMA VIARIO está formado por los viales públicos que salen del vial principal para estructurar la ordenación y dar acceso a todas las parcelas tanto públicas como privadas. Excepto un pequeño tramo de 13 m de anchura, el resto tiene 15,50 m.

Con la trama viaria señalada, este nuevo Sector tendrá asegurada no solo su conexión con el suelo urbano actual, sino que también todas las parcelas que resultan de la ordenación, incluida la zona verde, tienen acceso a través de los viales previstos.

Se cumple lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Las aceras previstas tienen pasos libres superiores a 1,80 metros, **constituyendo todas ellas itinerarios peatonales accesibles** que conectan las áreas de estancia, equipamientos, zonas verdes y cualquier servicio existente en el Sector, con las plazas de aparcamiento reservadas para discapacitados. Asimismo, deberá cumplirse esta Orden, o Norma que la sustituya en vigor en el momento de su aprobación, en los Proyectos de Urbanización que desarrollen este Plan Parcial.

Se clasifican como vial público un total de **19.789,83 m²s**. Los aparcamientos vinculados al viario ocupan una superficie de **5.079,01 m²s**, El total de estas superficies es de **24.868,84 m²s**.

Respecto al cumplimiento de la DB-SI 5.1.1, señalar que los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 cumplen las condiciones siguientes: a) anchura mínima libre, 3,5 m. b) altura mínima libre a gálibo, 4,5 m. c) capacidad portante de vial, 20 kN/m². Y en los tramos curvos, se cumple lo dispuesto en el articulado del mismo texto reglamentario.

Respecto al cumplimiento de la DB-SI 5.1.2, señalar que en todos los entornos a los edificios que se diseñan, todos ellos de altura de evacuación inferior a 15 m, existe un vial de anchura mínima libre de 5 m. a menos de 23 m. de los edificios. Por lo tanto, hasta los accesos a los edificios, la distancia máxima es inferior a 30 m.

I.2.1.7. Servicios urbanos.

Según establece el P.G.M., el Sector deberá resolver por su cuenta, no sólo la urbanización

completa y la dotación de aparcamientos, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del Sector.

En la misma línea, la L.O.T.U.R de 2006 plantea la siguiente obligación para los propietarios de Suelo Urbanizable, en su Art. 60.f)

Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General Municipal.

Los servicios urbanos que se detallan en los siguientes puntos se han previsto de conformidad con las instrucciones de los Servicios correspondientes del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, así como la información facilitada por las compañías suministradoras. Si bien sólo es exigible la elaboración de los esquemas, el Equipo Redactor ha considerado oportuno efectuar un predimensionado, sin que ello impida que en el Proyecto de Urbanización se ajusten más los cálculos, con el fin de que la Evaluación Económica resulte lo más real posible.

I.2.1.7.1 Red de abastecimiento de agua.

En Calahorra está trabajando en la actualidad la empresa de servicios AQUALIA, que tiene adjudicada la gestión del agua.

Todo el Subsistema Cidacos se ha estructurado alrededor de la futura presa de Enciso. En el ramal a Calahorra, la demanda de Calahorra es la más importante de todo el sistema, constituyendo por sí sola un 30% del total:

	D. (2000) (m ³ /año)	D. (2010) (m ³ /año)	D. (2015) (m ³ /año)
Calahorra	2.615.294	3.260.107	3.336.685

Según información facilitada por el Ayuntamiento, Calahorra cuenta con una captación para el abastecimiento de agua potable a la ciudad de Calahorra que se ubica en el acuífero del río Ebro. Calahorra dispone de una Planta de Tratamiento de las siguientes características: Es una planta potabilizadora estructurada en dos líneas paralelas, de manera que un 50 % del caudal de agua producto se obtendrá por filtración con carbón activo, y el restante 50 % por tratamiento por ósmosis inversa, previa filtraciones por arena y cartuchos.

La captación de agua bruta se realizará a partir de los cuatro pozos existentes, con bombas, de tipo centrífugas horizontal y cámara partida, con sistema de autocebado, que a través de tuberías de

acero galvanizado impulsarán el agua al sistema de filtración de carbón activo, con un by-pass preparado al depósito de agua tratada. Por otra parte, dos bombas (1+1) de 545 m³/h, del mismo tipo que las anteriores, impulsarán el resto de agua bruta a la línea de ósmosis inversa.

Se podrá conectar con la red municipal de aguas ya que se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. La red se ha previsto siguiendo las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales.

El cálculo estimativo para el uso residencial es el siguiente:

El dimensionamiento se ha efectuado para el número máximo de viviendas previstas en el ámbito de actuación (234), mas el nº de viviendas equivalente para los usos terciarios (360 camas en apartamentos asistidos que equivalen a 288 (360x0,80) viviendas) y dotacional público (1.999 m²t que equivalen a 66 viviendas). Hace un total de 588 viviendas equivalentes.

La tubería será de fundición de 10 atmósferas de diámetro según planos.

Se ha considerado un consumo medio de 945 litros por vivienda y día, con un caudal punta de 0,035 l/viv/sg.

Con estos datos tenemos:

945 litros/viv/día x 588 viviendas equivalentes = 555.660 litros consumidos /día = 55,566 m³/día.

Esto supone un consumo de agua de 20.281,59 m³/año

El trazado se conecta en el punto señalado en planos a una tubería de abastecimiento de agua potable de fundición y diámetro 200 mm, siendo una red en anillo cerrado dentro del sector. Existe una tubería de fundición de diámetro 100 mm que llega hasta el sector por la antigua travesía de la N-232, pero se considera un diámetro insuficiente.

La presión del agua con que llega al punto de conexión es de 2,5 kg/cm² por lo que la presión no es suficiente para que el suministro llegue por gravedad a la 4ª planta de las edificaciones. Por ello se ha previsto un depósito regulador, dentro del sector y situado en el lugar reflejado en planos, y un grupo de presión para dar el servicio de agua.

Las conexiones a la red municipal y el trazado se refleja en planos.

El suministro se debe realizar desde la tubería de FD de 200 mm más próxima para asegurar caudal suficiente según lo indicado en el estudio inicial realizado, con instalación de depósito regulador para asegurar el suministro a la dotación durante al menos 24 horas y con presión suficiente para abastecer todo el sector. En los viales en que existen proyectadas la construcción de viviendas a ambos lados, se reduce la sección de tubería proyectada a la vez que se duplican redes con objeto de reducir el número de cruces para acometidas. Se debe cumplir con lo indicado en el Reglamento y

anexos del Servicio Municipal de Aguas de Calahorra.

I.2.1.7.2 Red de riego.

Las zonas verdes se plantarán mayoritariamente con vegetación autóctona cuyo consumo de agua es mínimo, por ejemplo tomillos, lavandas... y con arbolado autóctono. Además se prevé la construcción de un aljibe para la acumulación del agua de lluvia, con una capacidad de 360.000 litros (360 m³). Desde este aljibe se llevará una red de agua para riego de jardines y zonas verdes públicas, no utilizándose en general el agua de la red para este uso.

La red de riego se prevé creando una red principal de la que han ido partiendo distintos distribuidores, los cuales abastecen a un número determinado de bocas de riego, recomendándose no sobrepasar más de 12-13, los cuales no están separadas más de 40 m. En el plano correspondiente se puede comprobar lo expuesto.

Esta red principal parte del aljibe que se encuentra junto a la plaza, en la zona verde, según situación en planos, y se distribuye con un ramal principal con tubería de polietileno de diámetro 80 mm. El aljibe tendrá una capacidad de 360 m³, suficiente para un consumo de 6 días, según los cálculos de agua necesaria para riego en la zona.

En las zonas verdes, teniendo en cuenta el tipo de vegetación a plantar, se toma para riego un consumo diario de 15 m³/Ha. El cálculo estimativo para el uso de riego es el siguiente:

$$4,7274 \text{ Ha} \times 15 \text{ m}^3/\text{Ha} = 70,911 \text{ m}^3 = 70.911 \text{ litros por día}$$

Las bocas de riego se dispondrán para acoplamiento de manguera e irán alojadas en arqueta, en la acera próximas al bordillo o próxima a la alineación de parcelas en cada caso.

Se ha previsto que existan ramificaciones del trazado principal para el riego de las zonas verdes (parques, jardines, etc,...) pero que será en la fase de Proyecto de Urbanización donde se detalle su ubicación exacta.

El consumo máximo total de riego es de 70.911 litros por día. Con la capacidad del aljibe propuesto es de 360.000 litros, por lo que las necesidades del sector están garantizadas para 5 días.

Las conexiones a la red municipal y el trazado se refleja en planos.

La distribución de la red de riego es la adecuada, siendo preciso instalar válvulas de cortes en los cambios de dirección de la red para tener sectorizada y anillada la red. Se debe cumplir con lo indicado en el Reglamento y anexos del Servicio Municipal de Aguas de Calahorra.

I.2.1.7.3 Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio enterradas, con arqueta y salidas de 80 y 100 mm, con una distancia no superior a 200 m. Se conectará a la red de agua mediante llave de paso.

Las tuberías irán apoyadas sobre una cama preparada sobre el terreno natural a base de un material granular compactado o sobre base de hormigón en masa.

Las redes de protección contra incendios discurren por caminos y viales públicos, indicándose su trazado y ubicación de bocas en el plano "ESQUEMA DE INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO".

I.2.1.7.4 Red de saneamiento y pluviales.

En el Plan General de Calahorra se facilita la red existente, incluidos diámetros y la ubicación de la depuradora. Calahorra se incluye en la aglomeración Bajo Cidacos, junto con Arnedo, Autol y Quel. Tiene una infraestructura de depuración con tratamiento secundario en la EDAR Calahorra-Bajo Cidacos, con una población conectada de 111.913 habitantes y con una población de diseño de 143.000 habitantes.

La capacidad de tratamiento de diseño de la EDAR es según proyecto. La capacidad de tratamiento real de las instalaciones es aún considerablemente mayor puesto que las condiciones de calidad del efluente de salida tenidas en cuenta en el diseño fueron mucho más restrictivas que las de la Directiva 91/271/CEE.

En la actualidad se está reutilizando agua depurada de forma directa en el riego de especies madereras con agua procedente de la actual EDAR de Calahorra (filtro verde), y está ejecutada una planta de compostaje de lodos en la estación depuradora Calahorra-Bajo Cidacos (Rioja Baja).

Existe un colector de tubería de hormigón y diámetro 1200 mm que va directamente hasta la depuradora y que va hasta la carretera de Calahorra a Murillo. Desde este sale casi perpendicularmente una derivación en tubo de hormigón de diámetro 600 mm, hacia la antigua travesía de la N232 y termina en la rotonda de salida a esta. En este punto se realiza la conexión del saneamiento del sector La Vedada.

Existe otro ramal con tubería de PVC de 300 mm de diámetro que llega hasta el sector por la travesía de la N-232, pero se considera insuficiente para la evacuación de este.

Se ha previsto un sistema del tipo separativo, siguiendo las indicaciones dadas por el Consorcio de Aguas y el Ayuntamiento de Calahorra. La red de pluviales va al aljibe situado en la UE-1 del sector, donde se recogen las aguas de lluvia. Este aljibe tiene conexión a la red de agua municipal y al saneamiento, tanto para llenado en caso de insuficiencia de aguas de lluvia, como su evacuación en caso de rebosamiento por grandes avenidas.

La tubería será de PVC de diámetros y pendientes reflejados en planos.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 m. de largo. Se intercalarán pozos de registro en los cambios de alineaciones en planta y alzado, independientemente de

la distancia.

La tubería será de PVC de diámetros y pendientes reflejados en planos.

Se colocan sumideros para agua de lluvia y riego cada 600 m² y con una separación máxima de 50 metros, que acometerán a pozos.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 m. de largo y se intercalarán pozos de registro en los cambios de alineaciones en planta y alzado, independientemente de la distancia.

La profundidad mínima de la red será de 1,20 m y se reforzará con hormigón cuando la generatriz superior del conducto este a menos de 1,20 m de profundidad respecto a aceras o de 2,50 m respecto a calzadas.

El trazado es el que se refleja en el plano correspondiente. La pendiente máxima no superará el 35 por mil ni será inferior al 6 por mil. El trazado de la red sigue la pendiente de los viales públicos por donde discurre.

En los planos de "ESQUEMA DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO" y "ESQUEMA DE INSTALACIONES DE PLUVIALES" se refleja lo expuesto.

El aljibe de recogida de aguas pluviales deberá de estar conectado mediante alivio y válvula de regulación a la red general de saneamiento para evitar colapsos en la red general de aguas pluviales. Se debe cumplir con lo indicado en el Reglamento y anexos del Servicio Municipal de Aguas de Calahorra.

I.2.1.7.5 Red eléctrica.

Se han seguido las instrucciones dadas por las compañías suministradoras, con el fin ubicar los Centros de Transformación así como la canalización y distribución en baja tensión.

Se prevén canalizaciones subterráneas de electricidad dentro del Sector.

La iluminación del sector será a base de lámparas led de 125 W. de potencia equivalente, según punto V.1.4 de este documento. Se coloca un cuadro de control de alumbrado, situado en la zona dotacional pública.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, existirá un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases y reductor de flujo en cabecera de línea. La iluminación se plantea con farolas a tresbolillo en todas las vías rodadas, con un cuadro de mando y protección al inicio de la línea. Toda la canalización es enterrada.

Se tendrán en cuenta las especificaciones que a continuación se señalan, así como las que la compañía suministradora pueda exigir:

- Potencia mínima para viviendas mayores de 160 m² construidos.....9,2 Kw.
- Potencia mínima para resto viviendas.....5,75 Kw.

Todo el tendido de cables, dentro del ámbito del Plan Parcial, será subterráneo, ubicándose los centros de transformación donde señale la compañía suministradora y los centros de mando en lugares accesibles, no sujetos a servidumbre, y donde lo indiquen los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

La instalación eléctrica a realizar deberá ajustarse en todo momento a lo especificado en la normativa vigente en el momento de su ejecución, concretamente a las normas contenidas en los siguientes Reglamentos: REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN, e I.C. (ITC BT 01 ABT 51, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.- BOE de 18 de septiembre de 2002).

Para un mejor mantenimiento y conservación, se desdoblará la red de distribución eléctrica en los viales con edificación a ambos lados de la calle (perfiles 1-12 y 4).

I.2.1.7.6 Red de Telecomunicaciones.

Se han seguido las instrucciones dadas por la compañía suministradora. La red de telefonía se realizará mediante canalización enterrada, formada por dos tubos rígidos de PVC de 1,8 mm de pared y de diámetro 110 mm y dos tubos rígidos de PVC, de igual pared y de diámetro 60 mm, suministrados por la compañía de telecomunicaciones, con arquetas normalizadas "H" y "M".

La acometida de la nueva red de distribución telefónica a proyectar, se realizará desde la canalización general de distribución más cercana de la citada compañía,

Las tuberías se alojarán en zanja, a diferente profundidad según se sitúen bajo acera, zona terriza o calzada. Los tubos se asentarán sobre una solera de hormigón en masa, tipo HM15 (de 15 N/mm) de resistencia característica), y se protegerán por medio de una capa del mismo material. Cuando discurren varios tubos por un mismo punto se utilizarán separadores homologados por la compañía suministradora.

I.2.1.7.7. Red de Gas.

Para el proyecto de red de distribución de gas se han de tener en cuenta, en todo momento, las indicaciones y normativa de la Compañía Gas y, según las mismas, se considera una red enterrada de tuberías que discurrirán, en general, bajo las aceras de los nuevos tramos de vial a ejecutar. La canalización de distribución se realizará con tubería de polietileno de media densidad, con un mínimo de 90 mm. de diámetro, de calidad PE-80 UNE 53333-90 SDR-11, homologada y cumpliendo la norma NT-011-GN, para conducciones subterráneas de combustibles gaseosos, apta para una presión máxima de trabajo de 4 bar.

Al comienzo de la nueva red de distribución y en las bifurcaciones de ramales, se colocará una válvula de sectorización homologada y cumpliendo las normas NT-020-GN y NT-120-GN, para conducciones subterráneas de combustibles gaseosos, alojada en el interior de una arqueta registrable. La tubería irá enterrada en zanja, con una profundidad media no inferior a 1,00 m., colocada sobre un lecho de arena de río y protegida lateral y superiormente por una capa del mismo material, rellenando el resto de la zanja con productos seleccionados y clasificados procedentes de la propia excavación, en capas de espesor no superior a 30 cm., colocando sobre la canalización una banda de señalización normalizada, en aviso de su presencia.

En la conexión de válvulas y demás piezas especiales a colocar, se utilizarán uniones electrosoldadas por termofusión.

Antes de poner en servicio la instalación, se deberá proceder a su purgado y a la realización de las pruebas de resistencia y estanquidad reglamentarias.

I.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución propuesta.

El Plan se concibe como un instrumento flexible capaz de dar respuesta a las demandas que vayan surgiendo comprendiendo definiciones estructurales y elementos propios de la ordenación arquitectónica.

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona socio sanitaria asistencial de desarrollo futuro, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, conectada con la trama urbana de Calahorra.

El ámbito tiene amplitud de espacios libres y viario público, de forma que las edificaciones que se construyan quedarán rodeadas por espacios libres (públicos y/o privados) en todos los casos, lo que supone un mayor esponjamiento de la construcción, que se traduce en una menor densidad.

En un entorno fragmentario, característico de periferias urbanas, en el que se encuentran distintos usos y tramas incompletas, se ha pretendido realizar una ordenación a partir de una cuidadosa lectura del lugar. El desarrollo del Plan deberá tener un efecto recualificador sobre su entorno.

A partir de la existencia de edificaciones en uso, tal como las carpas del Chef Nino, la práctica ausencia de elementos distorsionantes y casi nula degradación ambiental, se ha pretendido poner en valor las cualidades geográficas y topográficas de la misma, fundamentalmente su topografía en meseta.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

- La integración correcta del Sector en la ordenación territorial del municipio, posibilitando también su acceso desde la trama urbana existente en la actualidad en el municipio de Calahorra, procurando las conexiones necesarias para ello.
- Se ha respetado la conexión existente con el sistema viario principal, haciendo coincidir la penetración a la zona con el viario existente.
- Se ha pretendido minimizar el impacto visual que las construcciones producirán, para lo que se ha planteado la zona verde y espacios libres en el perímetro que circunda el Sector, desde su base hasta la parte alta de la meseta. Con ello, se crea un colchón verde circundante al Sector que permite su utilización como espacio de ocio y esparcimiento de la población, tanto la que resida en los edificios asistenciales como en las viviendas que como uso complementario se han previsto en la zona. Con la disposición de la zona verde se separa, en cierto modo, algunas naves existentes de uso industrial o agropecuario, de la zona residencial y asistencial.
- Se procura una articulación adecuada de usos. Los usos socio sanitarios y asistenciales se definen en dos parcelas contiguas, lo que facilitará su desarrollo. Dada su extensión, cada una de ellas es capaz de albergar una institución de gran tamaño. Realizando su separación en dos parcelas, obtenemos como resultado que pueden ser destinadas a usos asistenciales diferentes o ser desarrolladas conjuntamente. En la mitad Norte del Sector se encuentran los usos residenciales, que constituyen un tejido complementario y de apoyo para las instalaciones socio sanitarias y asistenciales.

I.2.3. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

I.2.3.1. Coherencia del Sistema Local de Espacios Libres y Dotaciones.

Se califica como área de espacios libres públicos (tanto pertenecientes al sistema general como local), una franja de suelo que discurre de Sur a Norte, colindante en la zona residencial con vial público. Ambos sistemas serán cedidos al Ayuntamiento de Calahorra en los proyectos de gestión que desarrollen este Sector,

Estas parcelas enmarcan el Sector por sus límites Nordeste, Sudeste y Sudoeste. Su ubicación cumple tres funciones:

- a) Por un lado, sirve de pantalla desde el exterior (Suelo Urbano con naves destinadas a varios usos existentes, y Suelo no Urbanizable), de forma que un tratamiento vegetal arbolado adecuado integre el nuevo Sector en el paisaje.
- b) Por otro lado, sirve de pantalla desde el interior hacia el exterior, de forma que ese

tratamiento vegetal pueda eliminar el impacto visual y sonoro de la AP-68 y N-232 respecto a las instalaciones que en esa zona se ubicarán.

- c) Por último, se esponja la construcción que en este Sector se define, generando un gran espacio de ocio a los futuros habitantes y a la población en general.

I.2.3.2. Situación y coherencia de ubicación de los Equipamientos.

Se califican como áreas de equipamientos públicos, que serán cedidas al Ayuntamiento de Calahorra en los proyectos de gestión que desarrollen este Sector, dos parcelas con una superficie total de 3.999,53 m²s situadas, una de ellas junto a la única plaza pública prevista en el Sector en la UE-2 y la otra en una zona situada al sureste, dentro de la UE-1.

I.2.3.3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Tal y como se ha expresado en el punto I de esta Memoria, se considera que la ejecución del presente planeamiento no producirá una disminución del valor ambiental y paisajístico de la zona, que hasta el momento no se han visto apenas degradados por la cercanía del suelo urbano (tan sólo la existencia de alguna nave en estado de conservación no muy bueno degrada el ámbito colindante al Sector por el Sudeste).

La potenciación del entorno producirá la creación de un espacio urbano asistencial medioambientalmente correcto, a la vez que se preservará la zona de los usos inadecuados a que habitualmente se ven sometidas las áreas de borde de las poblaciones. También creemos que se producirá una revalorización del área, sobre todo en la zona en la que se prevé la ubicación de los espacios libres.

Con independencia de ello, en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta la conveniencia de la plantación de pantallas de arbolado y la cercanía del Suelo no Urbanizable, a fin de que ésta origine los mínimos perjuicios en ambos. Si bien es cierto que el suelo colindante no podría definirse como un espacio de gran valor ambiental, se atenderá su conservación y mantenimiento.

I.2.4. Cuadros.

I.2.4.1. Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Plan Parcial del Sector La Vedada, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa urbanística vigente.

CUADRO 5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS LEGALES

	SECTOR LA VEDADA		
	SEGÚN L.O.T.U.R.	SEGÚN P.P.	
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES	23.160,11 (15,00 %)	43.022,55 (27,86 %)	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	LOTUR	R.P.	P.P.
	No se limita	1 plaza/ 100 m ² de edificación = 579 de las que 290 en superficie	343 (de las que 25 son de discapacitados)

(*) Se cuantifican las plazas de aparcamiento en viario público.

Justificación de la suficiencia de aparcamientos:

- ☞ En la UE-1 hay 111 aparcamientos en superficie, de los que 7 son de discapacitados.
- ☞ En la UE-2 hay 242 aparcamientos en superficie, de los que 18 son de discapacitados.
- ☞ En total, hay 353 aparcamientos en superficie, de los que 25 son de discapacitados

De esas 353 plazas, el 2% deben destinarse a discapacitados, es decir un total de 7 plazas, y se destinan un total de 25.

La UE 1 tiene una edificabilidad total de 15.889,04 m²t, por lo que deben reservarse 159 plazas, a razón de 1 plaza por cada 100 m²t, de las que 80 estarán en superficie. Como se reservan 111 plazas en superficie, se cumple el estándar reglamentario. De esas 111 plazas, el 2% deben destinarse a discapacitados, o sea, 2 plazas, y se destinan 7 en la UE-1.

La UE 2 tiene una edificabilidad total de 43.576,20 m²t, por lo que deben reservarse 436 plazas, a razón de 1 plaza por cada 100 m²t, de las que 218 estarán en superficie. Como se reservan 242 plazas en superficie, superamos el estándar reglamentario. De esas 242 plazas, el 2% deben destinarse a discapacitados, o sea, 5 plazas, y se destinan 18 en la UE-2.

I.2.4.2. Edificabilidad.

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente Cuadro.

CUADRO 6.- EDIFICABILIDAD

UNIDAD BÁSICA – Uso Pormenorizado	Superficie (m ² s)	edificabilidad (m ² t)	edificabilidad neta (m ² t/m ² s)	Altura	Edificabilidad usos públicos(m ² t)	Edificabilidad usos privados(m ² t)
Vivienda Bloque VPO						8.640,00
Zona 9	9.245,75	8.640,00	0,8761	B+3		8.640,00
Vivienda Bloque Libre						14.280,00
Zona 5+6	1.920,00	6.720,00	3,5000	B+4		6.720,00
Zona 9	9.245,75	7.560,00	0,8761	B+3		7.560,00
Unifamiliar Menos 300 m²						5.148,00
Zona 7	1.575,63	1.029,60	0,6535	B+1		1.029,60
Zona 8	6.707,65	4.118,40	0,6140	B+1		4.118,40
Asistencial-Socio Sanitario						25.496,84
Zona 3	20.704,05	11.428,64	0,5520	B+2		11.428,64
Zona 4	9.397,60	14.068,20	1,4970	B+2		14.068,20
Dotacional Social						4.460,40
Zona 1	9.143,08	2.730,00	0,2986	B+1		2.730,00
Zona 2	1.116,39	1.730,40	1,5500	B+1		1.730,40
Comercial						1.440,00
Zona 5+6	0,00	1.440,00	0,6700	B		1.440,00
Equipamiento Público						
Zona 10	2.330,55	-	0,5000	B+1	1.165,28	
Zona 11	1.668,98	-	0,5000	B+1	834,49	
Espacio Libre Público	39.023,02	-	0,0000	-	0,00	
Viales Públicos	24.868,84	-	0,0000	-	0,00	
Viales Principales	9.203,23	-	0,0000	-	0,00	
SG Espacio Libre Público	8.250,79	-	0,0000	-	0,00	
TOTAL	154.400,72	59.465,24	-	-	1.999,77	59.465,24

Y en cuanto al **aprovechamiento de cada Zona**, se recoge en el Cuadro siguiente:

CUADRO 7.- APROVECHAMIENTO

UNIDAD BÁSICA - Uso Pormenorizado	Edificabilidad (m ² t)	Edificabilidad usos privados (m ² t)	C.H.	Aprov. Techo (m ² t)	Aprov. Suelo (m ² t)	Aprov. Total (m ² t)	Aprov. Total por Usos Pormenorizados (m ² t)
Vivienda Bloque VPO		8.640,00	0,236				2.962,08
Zona 9	8.640,00	8.640,00	0,236	2.037,51	924,57	2.962,08	
Vivienda Bloque Libre		14.280,00	0,408				6.949,54
Zona 5+6	6.720,00	6.720,00	0,408	2.744,93	192,00	2.936,93	
Zona 9	7.560,00	7.560,00	0,408	3.088,04	924,57	4.012,61	
Unifamiliar Menos 300 m²		5.148,00	0,612				4.394,86
Zona 7	1.029,60	1.029,60	0,612	630,48	236,33	866,81	
Zona 8	4.118,40	4.118,40	0,612	2.521,94	1.006,11	3.528,05	
Asistencial-Socio Sanitario		25.496,84	1,000				28.507,00
Zona 3	11.428,64	11.428,64	1,000	11.428,64	2.070,40	13.499,04	
Zona 4	14.068,20	14.068,20	1,000	14.068,20	939,76	15.007,96	
Dotacional Social		4.460,40	0,399				2.806,80
Zona 1	2.730,00	2.730,00	0,399	1.089,97	914,31	2.004,29	
Zona 2	1.730,40	1.730,40	0,399	690,87	111,64	802,51	
Comercial		1.440,00	0,461				663,28
Zona 5+6	1.440,00	1.440,00		663,28	0,00	663,28	
TOTAL	59.465,24	59.465,24		38.963,86	7.319,70	46.283,56	46.283,56

I.3. SOMETIMIENTO A PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS

1. Con fecha 8 de agosto de 2011 se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja la Resolución nº 366, de 5 de julio de 2011, del director general de Calidad Ambiental y Agua por la que se adopta la decisión de someter al procedimiento de evaluación ambiental el Plan Parcial del Sector de usos especiales La Vedada, promovido por Construcciones ACR S.A., Promociones Irabia S.L., Promociones Miravalles, S.L., Guibelea S.L. y Patrimonio JBS 1999 S.L., en el término municipal de Calahorra (EAE nº 07/2011).
2. Por otra parte, el pasado 12 de diciembre de 2014 entró en vigor la nueva normativa en materia de evaluación ambiental de planes y programas, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de aplicación para este Plan al haberse derogado la legislación existente en esta materia hasta la fecha.
3. Asimismo será de aplicación la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 7 de noviembre, del ruido y sus normas de desarrollo, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

I.4. RÉGIMEN TRANSITORIO

El artículo 101 de la LOTUR establece que *"el planeamiento urbanístico deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad que quedan calificados como fuera de ordenación, por ser disconformes con el mismo, o, en su defecto, definir claramente los criterios necesarios para su determinación"*.

En el ámbito de este Plan Parcial, tal como ya se ha descrito en el punto I.1.3., existe una sola edificación, con destino hostelero, de 2.730 m² de superficie, según Catastro, que está en uso, y que se acompaña de un gran aparcamiento de casi 11.000 m² de superficie. Ambos fueron legalmente construidos pero quedan calificados como fuera de ordenación por ser disconformes con el Plan Parcial. Sin embargo la situación respecto a dicho planeamiento es diferente para el edificio y para el aparcamiento.

- El aparcamiento ocupa terrenos que el Plan Parcial destina a viales por lo que su demolición es necesaria para la ejecución del la urbanización de la Unidad de Ejecución 1. En consecuencia, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 101.2 de la LOTUR: *no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que*

impliquen un incremento de su valor de expropiación.

- El edificio de uso hostelero se ubica dentro de una parcela que el Plan Parcial prevé que sea dedicada a uso dotacional social privado en un área señalada como de movimiento de la edificación y una amplia superficie de espacio libre privado. No invade ningún espacio destinado a uso público (viales, espacios libres o áreas dotacionales) por lo que no impide ni entorpece el desarrollo del Plan Parcial ni la ejecución de la urbanización. La actividad económica que en él se ubica está consolidada, es un referente en su sector y está permitida por este Plan Parcial en esta parcela. Respecto al edificio, está lejos de agotar su vida útil, no se prevé su expropiación y su disconformidad con el Plan Parcial se limita a su ubicación fuera del área de movimiento de la edificación.

Por todo ello, nos encontramos en un caso excepcional para el que el planeamiento debe disponer un régimen adecuado a las circunstancias concurrentes, según el cual, además de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, se puedan realizar en el edificio obras de consolidación, aumento de volumen y modernización. Sin embargo, las medidas de tolerancia deben ser limitadas a la amortización de las instalaciones existentes. En este sentido, se establece:

- a) La actividad existente podrá mantenerse en tanto no se agote la vida útil del edificio que se establece en treinta y cinco años.
- b) Durante este plazo se podrán realizar en el edificio obras de consolidación, modernización y las ampliaciones precisas para el normal desarrollo de la actividad, teniendo como límite la superficie de techo equivalente al 20% de la construida en la fecha de aprobación definitiva de este Plan Parcial.
- c) No se permite la sustitución de actividades ni la utilización de las posibles ampliaciones para nuevas actividades no relacionadas con la existente.
- d) Las ampliaciones y las reformas definidas en el punto b) que se hagan en el edificio tendrán el carácter de usos y obras provisionales, según definición y regulación del artículo 56.3 de la LOTUR.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I - VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.

Artículo 1 - Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del Sector "La Vedada" del P.G.M. de Calahorra. Las presentes Normas Urbanísticas, parte integrante de este Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 2 - Relación con el planeamiento superior.

En todos los aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas, será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Calahorra, salvo que se exprese explícitamente en estas Normas que no son de aplicación.

Artículo 3 - Vigencia y obligatoriedad.

1. Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares.

Artículo 4 - Carácter del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada, según lo dispuesto en el Art. 94 de la L.O.T.U.R.

Artículo 5 - Documentación del Plan Parcial.

1. La documentación que compone el Plan Parcial consta de los siguientes documentos:
 - I. Memoria
 - I.1. Memoria informativa
 - I.2. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
 - II. Normas Urbanísticas
Fichas de Ordenación.
 - III. División en Unidades de Ejecución
 - IV. Plan de Etapas
 - V. Evaluación Económica Estimativa

VI. Especificaciones derivadas del sujeto actuante

VII. Planos

Información

- 01- SITUACIÓN - ORTOFOTO
- 02- TOPOGRÁFICO
- 03- INFRAESTRUCTURAS - AFECCIONES
- 04- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 05- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Ordenación

- 06- ZONIFICACIÓN - CALIFICACIÓN DEL SUELO
 - ÁMBITOS DE ORDENACIÓN - SUPERFICIES
- 07- RED VIARIA - ALINEACIONES – EDIFICABILIDAD
 - Nº DE VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS
- 08- PERFILES
 - 8.1- PERFILES LONGITUDINALES
 - 8.2- PERFILES LONGITUDINALES
 - 8.3- PERFILES LONGITUDINALES
- 09- SECCIONES TRANSVERSALES TIPO
- 10- ACOTACIONES – RASANTES – COORDENADAS UTM
- 11- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO
- 12- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE RIEGO
- 13- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO
- 14- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE PLUVIALES
- 15- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD
- 16- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE ALUMBRADO
- 17- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
- 18.- ESQUEMA DE INSTALACIÓN DE GAS

Gestión

- G1- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERPOSICIÓN DE PARCELAS APORTADAS

ANEJO 1: INFORME SOBRE SITUACIÓN INMOBILIARIA EN CALAHORRA AÑO 2015

ANEJO 2: ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN PARCIAL LA VEDADA.

2. Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial y sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 6 - Interpretación de los documentos.

1. Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan Parcial expresados en la Memoria.
2. Salvo en los casos en que expresamente lo indican estas Normas, en orden a

interpretar cualquier duda, la jerarquía de documentos será la siguiente:

- 1º. Documentos gráficos, planos o esquemas.
 - 2º. Fichas de las Unidades Básicas.
 - 3º. Normas Urbanísticas.
 - 4º. Textos explicativos y descripciones de las Memorias.
3. En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala priman sobre los de menor.
 4. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición en cotas interpretando la diferencia geométrica como errata fehaciente.
 5. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización, tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:
 - Trazado de viario.
 - Condiciones y características generales de las redes.
 6. Tendrán carácter indicativo las determinaciones referentes al desarrollo técnico específico de:
 - Red de abastecimiento y distribución de agua.
 - Red de saneamiento y pluviales
 - Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado.
 - Red de telecomunicaciones
 - Red de gas

Artículo 7 - Remisión al Plan General.

A efectos de su referencia al marco de planeamiento urbanístico general del municipio, estas Ordenanzas se remiten a:

- Las del Plan General Municipal vigente.
- Las demás Ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no contradigan con el Plan Parcial.

Artículo 8 – Edificios e instalaciones fuera de ordenación

1. Se consideran en situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con este Plan Parcial.

2. En las instalaciones que se encuentren fuera de ordenación cuya demolición sea necesaria para la ejecución del la urbanización, o bien ocupen superficies destinadas por el Plan Parcial a viales, espacios libres o áreas dotacionales, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 101.2 de la LOTUR
3. Se establece un régimen especial para el edificio existente en el Sector, que es disconforme con el planeamiento pero no está en la situación del punto anterior, que está ocupado por una actividad económica, no ha agotado su vida útil y no se prevé su expropiación.
 - a) Se permiten las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación del inmueble.
 - b) La actividad existente se podrá mantener en tanto no se agote la vida útil del edificio que se establece en treinta y cinco años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - c) Durante este plazo, se podrán realizar en el edificio obras de consolidación, aumento de volumen y modernización, con las siguientes limitaciones:
 1. Se podrán realizar las ampliaciones precisas para el normal desarrollo de la actividad, teniendo como límite la superficie de techo equivalente al 20% de la construida en la fecha de aprobación definitiva de este Plan Parcial.
 2. No se permite la sustitución de actividades ni la utilización de las posibles ampliaciones para nuevas actividades no relacionadas con la existente.
 3. Las obras contempladas en este apartado c) que se hagan en el edificio tendrán el carácter de usos y obras provisionales, según definición y regulación del artículo 56.3 de la LOTUR.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 9 – Competencias.

La tramitación del presente Plan Parcial corresponde, según artículo 90.1c)1.2 de la Ley 5/2006, al Ayuntamiento de Calahorra, y su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Calahorra previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Artículo 10 - Desarrollo: Planes Especiales.

Para el desarrollo de elementos significativos del sistema de espacios libres o infraestructuras,

podrán redactarse Planes Especiales, a tenor de lo establecido en el art. 78.2 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Artículo 11 - Estudios de Detalle.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando fuere preciso para alguno de los objetivos previstos en el Art. 80 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, de acuerdo con las especificaciones contenidas en Fichas de Unidades Básicas y en este artículo:

1. Su ámbito comprenderá una o varias parcelas pertenecientes a la misma Unidad Básica.
2. La suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, sin vinculación a la adscripción de aprovechamientos contenida en el P.P. para cada Zona, aunque sin superar dicha suma.

Artículo 12 - Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial delimita dos Unidades de Ejecución, según consta en el correspondiente Plano de Gestión, sin perjuicio de que posteriormente a la aprobación de este Plan Parcial pueda subdividirse en dos o más mediante el procedimiento establecido en el Art. 124 de la L.O.T.U.R. Esta división de las Unidades de Ejecución que ahora se delimita en ningún caso supondrá Modificación del Plan Parcial por tratarse de un instrumento de ejecución del Plan que no modifica la ordenación ni supone cambio en la clasificación o calificación del suelo.

Artículo 13 - Proyectos de Urbanización.

1. La ejecución de cualquier obra de infraestructura prevista en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución en que se ubiquen.
2. Se redactará un Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Ejecución, que deberá ajustarse a las determinaciones del Plan Parcial y a lo dispuesto en el artículo 122 de la LOTUR.
3. Cada Proyecto de Urbanización podrá subdividirse en fases, siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.
4. La conclusión de las obras correspondientes a cada fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a los efectos del otorgamiento de licencias, si bien podrán

simultanearse las obras de urbanización con las de edificación con los requisitos establecidos por la legislación urbanística y por el P.G.M. de Calahorra.

Artículo 14 - Parcelación.

1. Se permite la subdivisión de parcelas en el sentido de lo dispuesto en el artículo 206 de la LOTUR, siempre que las parcelas segregadas cumplan el requisito de parcela mínima, fachada mínima y ancho mínimo establecido en la Unidad Básica en que se localicen.
2. Precisa previa obtención de licencia municipal, según lo dispuesto en los artículos 208 y 209 de la LOTUR, para lo que deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación, en el cual habrán de constar de los documentos siguientes:
 - a) La Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base del Plan Parcial, de las dimensiones de las parcelas o de los lotes para cada zona.
 - b) El Plano parcelario a escala adecuada que detalle tanto las parcelas divisibles como las indivisibles e indique el emplazamiento de zonas verdes, de espacios libres, de dotaciones, de equipamientos, de servicios y de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Sector.
 - c) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no estuviesen matriculadas, se indicará la circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará la descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - d) Plano de situación y emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - e) Plano topográfico de entonación a escala 1:500, en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones del Plan Parcial
 - f) Plano de parcelación a la misma escala en el que se reflejen los datos que consten en la Memoria.
3. El Proyecto de parcelación deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de la edificabilidad fijados por el Plan Parcial en lo referente a la edificabilidad total.
4. En ningún caso podrán autorizarse parcelaciones en las que cualesquiera de las parcelas resultantes tras la misma incumpla la superficie mínima u otras determinaciones establecidas en las ordenanzas generales o en las particulares de cada uso.

5. Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 207 y 208 de la LOTUR.

Artículo 15 - Agrupación de parcelas.

1. Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayor dimensión, aplicándose todas las prescripciones de las presentes Ordenanzas a la nueva unidad constituida de esta manera. La parcela resultante de la agrupación deberá cumplir las ordenanzas particulares de la Unidad Básica en la que se encuentre.

Artículo 16 - Licencias.

Es de aplicación la correspondiente Ordenanza de Licencia de Obras del P.G.M. de Calahorra y lo dispuesto en el Título VI. Capítulo I de la LOTUR.

TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 17 - Ordenación pormenorizada.

1. El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y detallados y niveles de intensidad a todo el ámbito del mismo mediante las siguientes técnicas: calificación del suelo, asignación de la edificabilidad y ordenación de volúmenes.
2. La ordenación pormenorizada de un solar es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes; en caso de diferencias, prevalecerá la asignación de edificabilidad.

Artículo 18 - Calificación del suelo.

1. El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo incluido en su ámbito, de acuerdo con los tres niveles jerárquicos de asignación de uso del P.G.M. de Calahorra. El nivel pormenorizado corresponde a las Unidades Básicas y el nivel detallado a las parcelas que se encuentran en ellas. La ficha de cada Unidad Básica establecerá el uso pormenorizado, así como los detallados que serán susceptibles de ser implantados en las parcelas incluidas en las mismas.
2. Los usos pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Plan Parcial son seis, correspondientes a otras tantas **Unidades Básicas que además constituyen las zonas con ordenación propia y diferenciada:**

1. Dotacional asistencial-socio-sanitario.

2. Dotacional Social.
 3. Residencial colectiva VPO.
 4. Residencial colectiva Libre.
 5. Vivienda unifamiliar < 300 m².
 6. Comercial
3. Los usos públicos sin aprovechamiento lucrativo corresponden a Usos Dotacionales e Institucionales, Espacios Libres Públicos y Viario Público.
4. En las áreas calificadas por este Plan Parcial como Espacios Libres Públicos no se admite ningún uso edificatorio ni sobre ni bajo rasante. Se permiten obras de urbanización y jardinería necesarias para conseguir los objetivos planteados en la Memoria de este Plan Parcial.

Artículo 19 - Asignación de edificabilidad.

Las condiciones particulares de estas Normas, así como las Fichas de Ordenación y los correspondientes Planos de Ordenación fijan las alineaciones y parámetros necesarios para concretar la intensidad edificatoria de acuerdo con la tipología prevista. La edificabilidad se expresa en metros cuadrados de techo con relación al metro cuadrado de suelo del uso a que se refiera o bien en metros cuadrados techo totales.

TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 20 - Superficie construida.

La superficie construida será la que resulte de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada Unidad Básica.

En cualquier caso los porches y terrazas, cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, etc., en cualquier planta.

Artículo 21 – Salientes y entrantes de fachada.

Serán de aplicación las determinaciones especificadas en el art. 7 de las Condiciones de la Edificación del P.G.M. de Calahorra.

Artículo 22 - Sótanos, semisótanos, entreplantas y entrecubiertas.

1. Se permiten sótanos y semisótanos.
2. Tienen consideración de sótano aquellas construcciones que no sobresalgan en altura sobre la rasante de la alineación oficial en cualquier punto del terreno.
3. Tienen consideración de semisótano aquellas construcciones que no sobresalgan en altura sobre la rasante de la alineación oficial en más de 1,00 m., en cualquier punto del terreno.
4. Los sótanos y semisótanos no contabilizan dentro de la edificabilidad permitida en la parcela.
5. Se permite la construcción de entrecubiertas por encima de la altura reguladora definida en cada una de las zonas. Estas entrecubiertas deberán estar inscritas dentro de planos que tengan una pendiente máxima de 45° con el plano horizontal en la fachada que dé a la vía pública. La superficie construida en entrecubierta no computará como una planta más en el cálculo del aprovechamiento, sea cual sea el uso a que se destine.
6. Los materiales de construcción por encima de la altura máxima permitida se regularán por lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación del PGM de Calahorra.
7. Las dimensiones de las ventanas situadas en el plano de cubierta serán como máximo de 1,40 x 1,40 m.

Artículo 23 - Condiciones estéticas generales.

1. Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, tanto las recayentes a vía pública como las que recaen a espacio libre público o privado.
2. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
3. Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. Se justificarán los materiales de fachada a utilizar, concretando su color y textura, en relación a los utilizados en el resto de la Unidad Básica.
4. Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan soportales no previstos en el Plan Parcial también deberán responder a criterios de integración tanto en materiales como en composición, con el resto de la fachada y con las colindantes.
5. En cada Unidad Básica se mantendrá el mismo tipo de remate de fachada, alero, cornisa,

petos, etc. salvo que se justifique suficientemente que una solución alternativa se integra correctamente en la composición de la misma.

6. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Artículo 24 - Accesos.

1. Como norma general, cada parcela dispondrá de un único acceso rodado desde la vía pública.
2. Las parcelas de tamaño superior a 5.000 m². como las parcelas agrupadas, podrán disponer de dos accesos desde la vía pública.
3. El Ayuntamiento podrá discrecionalmente permitir un número mayor de accesos en los casos que se considere necesario y justificado en función de los requerimientos de la actividad.

Artículo 25 - Espacios libres privados no ocupados por la edificación.

1. Se entiende por espacios libres privados aquellas zonas libres de edificación en el interior de las parcelas, generadas por la limitación de la ocupación máxima señalada en el Plan Parcial.
2. El Proyecto de Edificación tendrá como ámbito de actuación la totalidad de la parcela, y no, exclusivamente, la zona edificable. En este sentido, los espacios no ocupables habrán de ser tratados en el mencionado proyecto con el mismo grado de atención que el destinado a los edificios, remarcando expresamente las medidas pertinentes para evitar que estos espacios se degraden.
3. Los espacios libres tendrán los siguientes usos:
 - Como uso preferente, se destinarán a zona verde, admitiéndose piscinas descubiertas y zonas de recreo.
 - Aparcamientos privados que podrán ubicarse sobre rasante o bajo rasante. Sobre rasante se admiten marquesinas abiertas por sus cuatro lados verticales cuya superficie cubierta no computará como edificabilidad
 - Viales interiores de parcela.
 - Libre permanente que tendrá tratamiento de verde privado, con la consideración de potenciar las especies de árboles predominantes en la zona.
4. Se permiten pequeñas construcciones de una altura máxima de 3 m. y una ocupación

máxima del 5% del espacio libre privado, y una superficie máxima de 60 m².

Artículo 26 – Cerramiento de las parcelas

1. Las parcelas y solares serán objeto de cierre obligado mediante vallas en toda la línea de su perímetro y habrán de estar debidamente deslindadas respecto a las parcelas o solares colindantes y calles o espacios libres públicos. Sin embargo se podrán admitir soluciones diferentes siempre que se aplique distinto tratamiento al ámbito público y al privado, sin que pueda caber duda del alcance de uno y otro.
2. Los cerramientos de parcelas se ejecutarán con el carácter de obra terminada y con materiales adecuados, quedando prohibidos aquellos que por su mala calidad o heterogeneidad de sus materiales provoquen imágenes de degradación.
3. La altura máxima de los cerramientos de parcela será de 2,00 m. con una parte maciza de altura no superior a 1 m. que se completará con otros tratamientos transparentes, si bien se permite el control de vistas mediante elementos vegetales vivos. Se prohíben las imitaciones de los mismos.
4. La construcción, conservación y reparación de las vallas que cercan las superficies de las parcelas o solares serán a cargo de cada parcela.
5. La construcción del cierre común a dos parcelas será de la incumbencia de la edificación que primeramente se establezca, teniendo que abonar la segunda los gastos proporcionales de la obra antes que se proceda a la construcción de algún edificio.
6. El vallado de las parcelas se hará previa o simultáneamente a la edificación.
7. Se permitirán pequeños porches, marquesinas o cubiertas de anchura inferior a 2 m. para proteger accesos. El vuelo sobre el vial deberá ser inferior a 50 cm y la altura superior a 2,50 m.

TÍTULO V.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Artículo 27 – Medidas de carácter ambiental.

Se adoptarán las siguientes medidas:

1. En relación con los residuos:
 - a) Se estará a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- I. Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
 - II. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
 - III. Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 - IV. Decreto 4/2006 de 13 de enero de 2006, regulador de las actividades de producción y gestión de residuos
- b) Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados durante la ejecución de las obras mediante gestor autorizado.
 - c) Se realizará un correcto manejo y gestión de las tierras sobrantes. A este respecto, se recomienda la búsqueda de un destino final distinto del vertedero para este residuo (por ejemplo restauración de alguna gravera cercana o recuperación de terrenos degradados), sobre todo en lo que se refiere a las tierras vegetales. En caso de llevarse finalmente a vertedero, éste deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.
2. En relación con el ruido y la protección de la atmósfera:
 - a) En lo que respecta a las posibles afecciones acústicas de las vías de comunicación existentes o previstas sobre los nuevos desarrollos urbanísticos se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 7 de noviembre, del ruido y sus normas de desarrollo, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
 - b) Durante la fase de construcción de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo de este Plan se dispondrán los medios necesarios para minimizar la generación de polvo, gases contaminantes, ruidos y vibraciones mediante el mantenimiento preventivo de los motores de la maquinaria, la optimización de los planes de trabajo y la reducción de los recorridos de la maquinaria pesada, con el fin de contribuir a reducir las emisiones causantes del cambio climático mediante el empleo de las mejores tecnologías disponibles.
 3. Se recomienda la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares, tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas. El

agua caliente sanitaria se producirá por energía solar según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

TÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES BÁSICAS.

Artículo 28 - Condiciones particulares de las zonas.

1. Las condiciones particulares de cada Unidad Básica regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades que se implanten en ella.
2. Se regulan en las Fichas que se incluyen a continuación. Todo su contenido será de obligado cumplimiento.

FICHAS ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES BÁSICAS DEL SECTOR



1. DOTACIONAL SOCIO SANITARIO ASISTENCIAL (PRIVADO)			
Tipología edificatoria Edificación aislada o adosada		Uso pormenorizado DOTACIONAL SOCIO SANITARIO ASISTENCIAL	
USOS DETALLADOS	COMPATIBLES	Centros culturales sanitarios y asistenciales en cualquier ubicación Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación Residencias asistidas o vigiladas de cualquier dimensión Deportivos Centros de reunión en planta baja o edificio exclusivo Bares, cafeterías en planta baja Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo Garajes en planta baja y sótano	
	PROHIBIDOS	El resto de los relacionados en el Art. 28 del P.G.M. para este uso pormenorizado, y para los usos dotacionales e institucionales.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	Según planos	-	El coeficiente está referido a la superficie de cada zona
Lindero frontal	-	15 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 15 m.
Parcela	-	1.000 m ²	
Ocupación	70 %	-	
H. Máxima	14,50 m	-	La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el arranque de la cubierta si es inclinada o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana.
H. Total	-	-	3 m por encima de H máx.
Nº Plantas	3	-	Se permiten semisótanos y sótanos
Retranqueo	-	Frontal: 5 m Lateral: 3 m A linderos con otras zonas de ordenación: 5 m.	Los laterales podrán suprimirse caso de ejecución simultánea de la edificación o acuerdo entre propietarios refrendado mediante escritura pública. No se dejarán medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas. Por encima de esta altura solo se permitirá: la cubierta inclinada; en el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos ornamentales.			
2) Se deberá disponer en el interior de las parcelas de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de techo como mínimo.			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se regirá por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal.			
b) Serán de aplicación las condiciones que establece con carácter general el Plan General de Calahorra para las actividades sometidas a licencia ambiental integrada.			

2. DOTACIONAL SOCIAL (PRIVADO)			
Tipología edificatoria Edificación aislada o adosada		Uso pormenorizado DOTACIONAL SOCIAL	
USOS DETALLA DOS	COMPATIBLES	Centros culturales sanitarios y asistenciales en cualquier ubicación Centros religiosos Museos Aulas o espacios para enseñanzas no regladas Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación Deportivos Centros de reunión en planta baja o edificio exclusivo Bares, cafeterías en planta baja Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo Garajes en planta baja y sótano	
	PROHIBIDOS	El resto de los relacionados en el Art. 28 del P.G.M. para este uso pormenorizado, y para los usos dotacionales e institucionales.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	Según planos	-	El coeficiente está referido a la superficie de cada zona
Lindero frontal	-	15 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 15 m.
Parcela	-	1.000 m ²	
Ocupación	70 %	-	
H. Máxima	14,50 m	-	La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el arranque de la cubierta si es inclinada o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana.
H. Total	-	-	3 m por encima de H máx.
Nº Plantas	3	-	Se permiten semisótanos y sótanos
Retranqueo	-	Frontal: 5 m Lateral: 3 m A linderos con otras zonas de ordenación: 5 m.	Los laterales podrán suprimirse caso de ejecución simultánea de la edificación o acuerdo entre propietarios refrendado mediante escritura pública. No se dejarán medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas. Por encima de esta altura solo se permitirá: la cubierta inclinada; en el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos ornamentales.			
2) Se deberá disponer en el interior de las parcelas de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo como mínimo.			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se regirá por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal.			
b) Serán de aplicación las condiciones que establece con carácter general el Plan General de Calahorra para las actividades sometidas a licencia ambiental integrada.			

3. VIVIENDA COLECTIVA VPO			
Tipología edificatoria Edificación aislada, adosada o entre medianeras			Uso pormenorizado VIVIENDA COLECTIVA VPO
USOS DETALLA DOS	COMPATIBLES	Vivienda colectiva Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación Taller en bajos menores de 500 m ² Almacén en bajo y sótano menor de 100 m ² Residencias asistidas o vigiladas de cualquier dimensión Hoteles y moteles menores de 100 m ² Comercios de toda dimensión y en cualquier ubicación Centros culturales, sanitarios y deportivos Espectáculos en planta baja de menos de 1.500 m ² o en edificio exclusivo Centros de reunión en planta baja de menos de 500 m ² o en edificio exclusivo Bares, cafeterías en planta baja Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo Garajes en planta baja y sótano	
	PROHIBIDOS	El resto de los relacionados en el Art. 28 del P.G.M. para este uso pormenorizado	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	Según planos	-	El coeficiente está referido a la superficie de cada zona
Lindero frontal	-	20 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 20 m.
Parcela	-	400 m ²	
Ocupación	Según planos	-	Dentro del área de movimiento de la edificación. Estas podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.
H. Máxima	13,75 m	-	La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el arranque de la cubierta si es inclinada o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana. En la Zona 5 se mantendrá la misma altura de cornisa en todos los edificios.
H. Total	-	-	3 m por encima de H máx.
Nº Plantas	4	-	Se permiten semisótanos y sótanos (su edificabilidad no computa) y aprovechamiento bajo cubierta (su edificabilidad no computa)
Retranqueo	Según planos	-	Según áreas de movimiento de la edificación, que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas. Por encima de esta altura solo se permitirá: la cubierta inclinada; en el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos ornamentales. 2) Se deberá disponer en el interior de las parcelas de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o una plaza por cada 100 m²t.			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se registrará por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal. b) Serán de aplicación las condiciones que establece con carácter general el Plan General de Calahorra para las actividades sometidas a licencia ambiental integrada. c) Las alturas de planta se regularán por lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación del PGM.			

4. RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE			
Tipología edificatoria Edificación aislada o adosada		Uso pormenorizado VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	
USOS DETALLA DOS	COMPATIBLES	Vivienda colectiva Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación Taller en bajos menores de 500 m ² Almacén en bajo y sótano menor de 100 m ² Residencias asistidas o vigiladas de cualquier dimensión Hoteles y moteles menores de 100 m ² Comercios de toda dimensión y en cualquier ubicación Centros culturales, sanitarios y deportivos Espectáculos en planta baja de menos de 1.500 m ² o en edificio exclusivo Centros de reunión en planta baja de menos de 500 m ² o en edificio exclusivo Bares, cafeterías en planta baja Restaurantes en planta baja o planta primera, o en edificio exclusivo Garajes en planta baja y sótano	
	PROHIBIDOS	El resto de los relacionados en el Art. 28 del P.G.M. para este uso pormenorizado	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	Según planos	-	El coeficiente está referido a la superficie de cada zona
Lindero frontal	-	20 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 20 m.
Parcela	-	400 m ²	
Ocupación	Según planos	-	Dentro del área de movimiento de la edificación. Estas podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.
H. Máxima	13,75 m	-	La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el arranque de la cubierta si es inclinada o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana.
H. Total	-	-	3 m por encima de H máx.
Nº Plantas	4	-	Se permiten semisótanos y sótanos (su edificabilidad no computa) y aprovechamiento bajo cubierta (su edificabilidad no computa)
Retranqueo	Según planos		Según áreas de movimiento de la edificación, que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas. Por encima de esta altura solo se permitirá: la cubierta inclinada; en el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos ornamentales. 2) Se deberá disponer en el interior de las parcelas de una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza por cada 100 m²t.			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se regirá por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal. b) Serán de aplicación las condiciones que establece con carácter general el Plan General de Calahorra para las actividades sometidas a licencia ambiental integrada. c) Las alturas de planta se regularán por lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación del PGM.			

5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR < 300 M²			
Tipología edificatoria Edificación aislada o pareada			Uso pormenorizado VIVIENDA UNIFAMILIAR ≤ 300 m ²
USOS DETALLA DOS	COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar con o sin jardín Oficinas y despachos <100 m ² Residencia asistida < 500 m ² y residencia vigilada < 2.000 m ² Kioscos y puestos de venta en la vía pública Deportivo	
	PROHIBIDOS	El resto de los relacionados en el Art. 28 del P.G.M. para este uso pormenorizado	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	Según planos	-	El coeficiente está referido a la superficie de cada zona
Lindero frontal	-	6 m.	
Parcela	-	200 m ²	Asociados como parte privativa de cada vivienda unifamiliar, sin contar la zona común.
Ocupación	50 %	-	
H. Máxima	7,50 m	-	La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el arranque de la cubierta si es inclinada o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana.
H. Total	-	-	3 m por encima de H máx.
Nº Plantas	2	-	Se permiten semisótanos y sótanos (su edificabilidad no computa) y aprovechamiento bajo cubierta (su edificabilidad no computa)
Retranqueo	Según planos	-	Según áreas de movimiento de la edificación, que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas. Por encima de esta altura solo se permitirá: la cubierta inclinada; en el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos ornamentales.			
2) Se deberá disponer en el interior de las parcelas de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda .			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se registrará por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal.			
b) Serán de aplicación las condiciones que establece con carácter general el Plan General de Calahorra para las actividades sometidas a licencia ambiental integrada.			
c) Las alturas de planta se regularán por lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación del PGM.			

6. COMERCIAL			
Tipología edificatoria Edificación aislada o pareada			Uso pormenorizado COMERCIAL
USOS DETA LLA DOS	COMPATIBLES	Oficinas y despachos de cualquier dimensión en planta baja Taller en bajos menores de 500 m ² Almacén en bajo y sótano menor de 100 m ² Hoteles y moteles de cualquier dimensión. Comercios de toda dimensión en planta baja Centros culturales, sanitarios y deportivos Bares, cafeterías en planta baja Restaurantes en planta baja	
	PROHIBIDOS	El resto de los relacionados en el Art. 28 del P.G.M. para este uso pormenorizado	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	Según planos	-	El coeficiente está referido a la superficie de cada zona
Lindero frontal	-	6 m.	
Parcela	-	50 m ²	Referidos a superficie de local en planta baja
Ocupación	100 %	-	
H. Máxima	-	-	Según altura de planta baja en la zona
H. Total	-	-	
Nº Plantas	1	-	Se permiten semisótanos y sótanos (su edificabilidad no computa)
Retranqueo	-	-	No se permite respecto a la línea de fachada del edificio
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se regirá por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal. b) Serán de aplicación las condiciones que establece con carácter general el Plan General de Calahorra para las actividades sometidas a licencia ambiental integrada. c) Las alturas de planta se regularán por lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación del PGM.			

7. DOTACIONAL PÚBLICO			
Tipología edificatoria Edificación aislada y adosada.			Uso pormenorizado USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES
USOS DETALLA DOS	COMPATIBLES	Oficinas y despachos de cualquier dimensión y en cualquier ubicación Centros culturales, sanitarios y deportivos Centros de reunión en cualquier ubicación Bares, cafeterías y restaurantes de cualquier dimensión y en cualquier ubicación Garajes en planta baja y sótano	
	PROHIBIDOS	El resto de los relacionados en el Art. 28 del P.G.M. para este uso pormenorizado	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²	-	
Lindero frontal	-	10 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 10 m.
Parcela	-	1.000 m ²	
Ocupación	60 %	-	
H. Máxima	10,00 m	-	La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el arranque de la cubierta si es inclinada o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana.
H. Total	-	-	3 m por encima de H máx.
Nº Plantas	2	-	Se permiten semisótanos y sótanos y aprovechamiento bajo cubierta (su edificabilidad no computa en ningún caso).
Retranqueo	-	-	No se limita. La edificación se adosará en la medida de lo posible al medianil existente
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas			
2) No se dejarán medianeras al descubierto.			
3) Se deberá disponer en el interior de las parcelas de una plaza de aparcamiento por cada 100 m²t.			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se regirá por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal.			

TÍTULO VII.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**Artículo 29 – Constitución de Entidad Urbanística de Conservación**

1. Para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización del Sector "La Vedada", se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación; una para cada Unidad de Ejecución.
2. El momento de constitución de dichas Entidades será, en cada caso, el momento en que finalicen las obras de urbanización, documentando a través del correspondiente final de obra otorgado por la dirección facultativa de las mismas.
3. Formarán parte de cada Entidad Urbanística de conservación, con carácter obligatorio, todos los propietarios de fincas resultantes de la Unidad de Ejecución.
4. Los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación serán aprobados por el Ayuntamiento de Calahorra y preverán las siguientes determinaciones:
 - a) Plazo de duración: hasta que se haya concedido la licencia de primera ocupación en al menos el 70% de la superficie edificable con aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución, y un máximo de quince años desde la terminación de las obras de urbanización.
 - b) La competencia de la Entidad Urbanística de Conservación es la prestación y conservación de los servicios urbanísticos así como el mantenimiento de las obras de urbanización

III DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

III.1. División Propuesta

El Plan Parcial comprende un único Sector. Habida cuenta de que se trata de dos grupos de propietarios los que aportan la totalidad del suelo delimitado por el mismo y que uno de ellos (Patrimonio JBS 1999, S.L.) tiene edificado un restaurante que está en pleno rendimiento, se impone la división en dos Unidades de Ejecución, en la que cada una de las partes pueda gestionar con independencia los terrenos que aporta y no ver sus intereses directamente afectados por el desarrollo de la otra parte. Esta delimitación permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas, según postula el artículo 123.3 de la LOTUR.

En el mismo sentido, se cumple lo establecido en el Art. 36.2⁶ del R.G., que remite al Art. 117.2⁷ de la Ley del Suelo de 1.976, que literalmente dice así:

“Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación urbanística.*
- b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*
- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación”*

Visto todo lo cual es momento de **justificar que la delimitación de Unidades de Ejecución propuesta**, según se señala en planos, cumple los requisitos anteriormente indicados:

1. Todo el suelo del Sector está incluido en UNIDADES DE EJECUCIÓN (Art. 123.2 de la L.O.T.U.R.). Como puede apreciarse en el Cuadro 8, la totalidad de la superficie del Sector se reparte entre las dos Unidades de Ejecución.

⁶“En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo (...).

⁷ Vigente de forma supletoria respecto a la legislación urbanística de La Rioja.

CUADRO 8.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERFICIE DE SUELO

USO	SUPERFICIE (m ²) U.E.-1	SUPERFICIE (m ²) U.E.-2	SUPERFICIE (m ²) TOTAL
DOTACIONAL SOCIO SANITARIO ASISTENCIAL	20.704,05	9.397,60	30.101,65
DOTACIONAL SOCIAL	3.216,39	---	3.216,39
VIVIENDA COLECTIVA VPO	---	2.160,00	2.160,00
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	---	3.810,00	3.810,00
VIVIENDA UNIFAMILIAR < 300 m ²	---	3.960,00	3.960,00
ESPACIO LIBRE PRIVADO	7.043,08	18.764,19	25.807,27
DOTACIONAL PÚBLICO (SL)	1.668,98	2.330,55	3.999,53
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SL)	9.536,93	29.486,09	39.023,02
VIALES Y APARCAMIENTO (SL)	10.301,14	23.770,93	34.072,07
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SG)	1.930,15	6.320,64	8.250,79
TOTAL	54.400,72	100.000,00	154.400,72

CUADRO 9- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

UE	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE CON APROV. (m ²)	APROV. (U.A./m ²)	APROV. (U.A.)
1	54.400,72	30.963,52	0,29974	16.305,83
2	100.000,00	38.091,79	0,29978	29.977,73
SECTOR	154.400,72	69.055,31	0,29976	46.283,76

La diferencia de aprovechamiento de las Unidades de Ejecución es inferior al 1%.

Las UNIDADES DE EJECUCIÓN planteadas permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas (Art. 123.3 L.O.T.U.R.). El aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución se distribuye según el Cuadro 10.

CUADRO 10.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

UE	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE SUELO (m ²)	APROV. (U.A.)	COEF. HOMOG.	EDIF. (m ²)
1	DOTACIONAL SOCIO SANITARIO ASISTENCIAL	20.704,05	13.499,04	1,000/0,10	11.428,64
	DOTACIONAL SOCIAL	3.216,39	2.102,48	0,399/0,10	4.460,40
	ESPACIO L. PRIVADO	7.043,08	704,31	0,10	0,00
	TOTAL UE-1	30.963,52	16.305,83		15.889,04
2	DOTACIONAL SOCIO SANITARIO ASISTENCIAL	9.397,60	15.007,97	1,000/0,10	14.068,21
	VIVIENDA COLECTIVA VPO	2.160,00	2.307,51	0,315	8.640,00
	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	3.810,00	5.832,97	0,408	14.280,00
	VIVIENDA UNIFAMILIAR <300 M ²	3.960,00	3.152,42	0,612	5.148,00
	ESPACIO L. PRIVADO	14.440,91/ 4.323,28	1.444,09/ 648,49	0,100/ 0,150	0,00
	COMERCIAL	0,00	663,28	0,461	1.440,00
	TOTAL UE-2	38.091,79	29.977,73		43.576,21
TOTAL SECTOR			46.283,56		57.924,47

- Además, cada Unidad de Ejecución tiene en su ámbito la parte proporcional de espacios libres, dotaciones, aparcamientos y sistemas generales de espacios libres públicos, que se urbanizarán y cederán al Ayuntamiento mediante el desarrollo de la correspondiente UE.
- Por otra parte, la LOTUR exige en su artículo 60.1.f) *costear y, en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.*

Asimismo, el Plan General de Calahorra establece como Norma de Calidad para el desarrollo de La Vedada que el sector *deberá resolver por su cuenta, no solo la urbanización completa y la dotación de aparcamientos sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la ejecución de las obras.*

Es ésta una obligación solidaria, exigible a los propietarios de las dos Unidades de

Ejecución, cada uno en su parte correspondiente que será proporcional al aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

En este mismo orden de cosas, **el vial principal de acceso al Sector** sirve a las dos Unidades de Ejecución, en su tramo incluido en la Unidad de Ejecución 1, que será la primera que se ejecute, según se justifica en el Documento IV Plan de Etapas de este Plan Parcial. Un reparto equitativo de las cargas exige la colaboración de la Unidad de Ejecución 2 en la urbanización de este tramo, en proporción a los respectivos aprovechamientos de cada Unidad de Ejecución.

4. Las Unidades de Ejecución tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación. (Art. 117.2.c de la Ley del Suelo de 1.976).

III.2. Elección del Sistema de Actuación.

El Art. 131.2⁸ de la L.O.T.U.R. establece la necesidad de que en la delimitación de las Unidades de Ejecución se haga constar el Sistema de Actuación por el cual se prevé su desarrollo. En este supuesto, se ha elegido como Sistema de Actuación el de **Compensación** previsto en el **Art. 135 y ss. de la L.O.T.U.R.**, por ser el preferente de no concurrir circunstancias especiales que justifiquen y aconsejen la elección de otro sistema.

En este sentido, el Art. 131.1 señala:

*“La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, **dando preferencia al sistema de compensación**, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación”.*

- En el presente supuesto se ha previsto que las Unidades de Ejecución se desarrollen por el sistema de COMPENSACIÓN indicado.

⁸

“La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.”

IV PLAN DE ETAPAS.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 75.2.j de la L.O.T.U.R., es preciso establecer el Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las Unidades de Ejecución que se han delimitado, y de solicitar licencia de edificación.

Como instrumento de planeamiento de rango superior, en la definición de las Etapas que se establezca habrá que tener en cuenta lo dispuesto al respecto en el P.G.M. de Calahorra. El Art. 15.5.B de las Normas Generales de este Plan General se señala que en Suelo Urbanizable Delimitado, no se determinan plazos, por lo que deberá establecerlos este Plan Parcial, que lo realiza asimilándolos a los establecidos por el P.G.M. para el Suelo Urbanizable Delimitado:

- Nueve (9) años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución , a partir de la publicación en el BOR de la aprobación definitiva del Plan Parcial
- Catorce (14) años para la aprobación del Proyecto de Urbanización, a partir de la publicación en el BOR de la aprobación definitiva del Plan Parcial
- Dieciséis (16) años para la solicitud de licencia de edificación, a partir de la publicación en el BOR de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Al cabo de esos 16 años contados desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General, habrán de estar completamente ejecutadas las obras de urbanización.



V. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA

En este apartado se expresará el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del Sector. Las previsiones de Servicios se han realizado de acuerdo con las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Calahorra.

V.1. CAPÍTULOS DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.

V.1.1.- EXCAVACIONES Y VIALES

					UE1		UE2		
		EXCAVACIONES Y VIALES	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
1.1	M2	Limpieza y desbroce de terrenos hasta 20 cm de profundidad, incluso retirada de tierras a vertedero.	85.345,41	1,10	93.879,95	23.437,20	25.780,92	61.908,21	68.099,03
1.2	M3	Excavación mecánica en terrenos compactos, con roca hasta 20 % del volumen, incluso retirada de tierras a zona de empleo.	38.071,60	1,72	65.483,15	11.970,12	20.588,61	26.101,48	44.894,55
1.3	M3	Relleno, extendido y compactado de tierras seleccionadas procedentes de excavación, incluso regado y compactado hasta 100 % proctor, incluso aporte de zahorras.	15.228,64	13,78	209.850,66	4.788,05	65.979,33	10.440,59	143.871,33
1.4	M3	Retirada de tierras procedentes de excavación, y no reutilizadas en la unidad anterior.	22.842,96	2,25	51.396,66	7.182,07	16.159,66	15.660,89	35.237,00

1.5	M2	De ejecución de calzada y acceso, incluso cajeadado de calle, relleno compactado a base de zahorras naturales, solera de hormigón armado de HA25 de 15 cm de espesor y pavimento asfáltico de 5 cm en calzada, y solado de hormigón armado de HA25 de 20 cm de espesor en aparcamientos, incluso conexión con las existentes, totalmente terminada.	14.628,32	68,20	997.651,42	5.023,81	342.623,84	9.604,51	655.027,58
1.6	M2	De ejecución de acerado incluso excavación y perfilado, relleno compactado con zahorras naturales, pavimento de baldosa de hormigón 40x40 cm coloreada según dirección de obra de 5 cm de espesor, incluso p.p. de ejecución de juntas de dilatación y p.p. de bordillos prefabricados de hormigón.	14.364,74	34,67	498.025,54	3.499,99	121.344,65	10.864,75	376.680,88
1.7	Ud	Ejecución de calzada de acceso, incluso conexión a la antigua travesía, incluso cajeadado de calle, relleno compactado a base de zahorras naturales, solera de hormigón armado de HA25 de 15 cm de espesor y pavimento asfáltico de 5 cm en calzada, solado de hormigón armado de HA25 de 20 cm de espesor en aparcamientos y acerado con baldosa de hormigón 40x40 cm coloreada de 5 cm de espesor, con p.p. de juntas de dilatación y bordillos prefabricados de hormigón, incluso arbolado, alcorques e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento hasta conexión con las existentes. Totalmente terminada.	1,00	350.000,00	350.000,00	0,33	115.500,00	0,67	234.500,00

1.8	UD	Arbolado en alcorque formado por plantación de árbol tipo frondoso (Familia: Malvaceae, Fabaceae, Hippocastanaceae, o similar) de 4m de porte servido con cepellón, incluso preparación del terreno, plantación, abonado y riego, incluso p.p. de siembra de césped de semilla seleccionada (ray-grass, poa pratensis, festuca rubra), con alcorque prefabricado de hormigón de 120x120 cm	608,00	245,96	149.543,68	179,00	44.026,84	429,00	105.516,84
TOTAL					2.415.831,06		752.003,85		1.663.827,21

V.1.2.- SANEAMIENTO Y PLUVIALES

						UE1		UE2	
		SANEAMIENTO Y PLUVIALES	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
2.1	ML	Red de fecales realizada con tubería de PVC de 300 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil, tipo Ayto. de Calahorra, excavación de zanja con retirada de las tierras, incluso p.p. de cámaras de descarga en cabecera de red, solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminada.	1.795,00	65,75	118.021,25	543,00	35.702,25	1.252,00	82.319,00



2.2	ML	Red de fecales realizada con tubería de PVC de 350 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil, tipo Ayto. de Calahorra, y p.p. de sumideros en calzadas y su conexión a la red, excavación de zanja con retirada de las tierras, incluso p.p. de solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminada.	145,00	80,20	11.629,00	145,00	11.629,00	0,00	0,00
2.3	ML	Red de pluviales realizada con tubería de PVC de 150 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil, tipo Ayto. de Calahorra, y p.p. de sumideros en calzadas y su conexión a la red, excavación de zanja con retirada de las tierras, incluso p.p. de solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminada.	940,00	40,50	38.070,00	360,00	14.580,00	580,00	23.490,00
2.4	ML	Ídem 2.3 con tubería de 200 mm de diámetro	13,00	44,20	574,60	0,00	0,00	13,00	574,60
2.5	ML	Ídem 2.3 con tubería de 300 mm de diámetro	979,00	65,75	64.369,25	521,00	34.255,75	458,00	30.113,50
2.6	ML	Ídem 2.3 con tubería de 350 mm de diámetro	542,00	80,20	43.468,40	65,00	5.213,00	477,00	38.255,40
2.7	ML	Ídem 2.3 con tubería de 400 mm de diámetro	182,00	90,95	16.552,90	0,00	0,00	182,00	16.552,90
2.8	ML	Ídem 2.3 con tubería de 700 mm de diámetro	65,00	145,80	9.477,00	0,00	0,00	65,00	9.477,00
		TOTAL			302.162,40		101.380,00		200.782,40

V.1.3.- ABASTECIMIENTO Y RIEGO.

						UE1		UE2	
		ABASTECIMIENTO Y RIEGO	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
3.1	ML	Red de abastecimiento en tubería de fundición de diámetro de alta densidad 10 atm. de 200 mm de diámetro, incluso p.p. de apertura y cierre de zanjas, piezas especiales, válvulas de compuerta de asiento blando, tes, derivaciones, reducciones, tapones, desagües de la red, incluso p.p. de arquetas y registros con tapas de fundición dúctil. Incluso p.p. de pruebas reglamentarias, incluso entronque con la red existente, totalmente colocada y puesta en funcionamiento.	307,00	62,25	19.110,75	307,00	19.110,75	0,00	0,00
3.1.1	ML	Idem con diámetro 175 mm	122,00	52,30	6.380,60	51,00	2.667,30	71,00	3.713,30
3.1.2	ML	Idem con diámetro 150 mm	130,00	40,23	5.229,90	0,00	0,00	130,00	5.229,90
3.1.3	ML	Idem con diámetro 125 mm	101,00	39,63	4.002,63	0,00	0,00	101,00	4.002,63
3.1.4	ML	Idem con diámetro 100 mm	1.263,00	31,50	39.784,50	377,00	11.875,50	886,00	27.909,00
3.1.5	ML	Idem con diámetro 80 mm	177,00	24,56	4.347,12	0,00	0,00	177,00	4.347,12
3.2	UD	Depósito regulador, de agua potable, de hormigón y 45 m3 de capacidad, con grupo de presión, doble bomba, instalado y conectado a la red	1,00	38.500,00	38.500,00	0,34	13.090,00	0,66	25.410,00
3.3	ML	Red distribución de riego en zona verde, con tubería principal de polietileno de alta densidad 10 atm de 80 mm de diámetro, incluyendo p.p. de tuberías de diámetros inferiores para conectar aspersores automáticos de 12 m de radio de riego, centro de control, piezas especiales de conexión, llaves, tapones, etc. Totalmente colocada y en funcionamiento.	2.146,00	24,56	52.705,76	366,00	8.988,96	1.780,00	43.716,80



3.4	UD	Construcción de Aljibe de hormigón prefabricado o in situ, con una capacidad de 360.000 litros, para recogida de aguas de lluvia y arqueta con bombas de impulsión para la utilización del agua en la red de riego, incluso conexión a la red de alcantarillado para desagüe y conexión a la red de agua, para abastecimiento en épocas de escasez de lluvia, incluso piezas auxiliares, y/o especiales de conexión, totalmente instalado y en funcionamiento	1,00	52.000,00	52.000,00	0,34	17.680,00	0,66	34.320,00
3.5	UD	Acometida a parcela con tubería principal de polietileno de alta densidad 10 atm. de 50 mm de diámetro sobre tubería de cualquier diámetro, incluso excavación manual, arqueta y registro de hierro fundido, piezas especiales, grifos de desagüe, relleno, etc. Totalmente colocada y en funcionamiento.	32,00	195,56	6.257,92	9,00	1.760,04	23,00	4.497,88
3.6	UD	Boca de riego tipo Barcelona de 40 mm de diámetro, sobre tubería de de fundición dúctil de cualquier diámetro incluso arqueta y registro de hierro fundido, piezas especiales, grifos de desagüe, etc. Totalmente colocada y en funcionamiento.	37,00	65,60	2.427,20	12,00	787,20	25,00	1.640,00
3.7	UD	Boca de Incendios Equipada (BIE) hidrante enterrado con dos tomas laterales de 70 mm de diámetro y una central de 100 mm, modelo Barcelona, presión máxima de servicio de 16 atm, incluso arqueta de fundición, anclajes, p.p. de tubería de fundición dúctil de diámetro 100 mm, conexiones, llaves, registros, según CTE.	12,00	132,54	1.590,48	5,00	662,70	7,00	927,78
		TOTAL			232.336,86		76.622,45		155.714,41

V.1.4.- ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELEFONÍA.

		ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELEFONÍA	n° uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	UE1		UE2	
						n° uds.	Importe (€)	n° uds.	Importe (€)
4.1	ML	Canalización eléctrica enterrada en media tensión formada por zanja con 2 tubos de PVC de 160 mm de diámetro, cable unipolar RV 3x50 mm ² Al, incluso p.p. de obra civil de refuerzo en cruces de calzada, arquetas, encintado, señalización según prescripciones de la compañía suministradora Iberdrola, incluso excavaciones de zanjas, rellenos, compactados, y subida y bajada con conexión a torre de distribución aérea, con cruceta, pararrayos, fusibles, botellas terminales y red de tierras de protección. Totalmente instalada y en funcionamiento.	580,00	45,74	26.529,20	194,00	8.873,56	386,00	17.655,64
4.2	ML	Idem a la 4.1 pero con 4 tubos	598,00	58,30	34.863,40	199,00	11.601,70	399,00	23.261,70
4.3	ML	Canalización eléctrica enterrada en baja tensión formada por zanja con 2 tubos de PVC de 160 mm de diámetro, cable unipolar RV 3x50 mm ² Al, incluso p.p. de obra civil de refuerzo en cruces de calzada, arquetas, encintado, señalización según prescripciones de la compañía suministradora Iberdrola, incluso excavaciones de zanjas, rellenos, compactados, y subida y bajada con conexión a torre de distribución aérea, con cruceta, pararrayos, fusibles, botellas terminales y red de tierras de protección. Totalmente instalada y en funcionamiento.	1.942,00	38,80	75.349,60	642,00	24.909,60	1.300,00	50.440,00

4.4	UD	<p>Centro de Transformación en edificio prefabricado subterráneo con ventilación horizontal, tipo PFS-H o equivalente, de 608x238 cm, para alojar un transformador de 630 kVA, según la recomendación UNESA RU-5201, equipado con tapas de acceso hombre y equipo, rejillas de ventilación, escalera de acceso y guardacaídas, defensa de trafo, alumbrado interior y de emergencia, tierras exteriores de protección y de servicio, juego de tacos estancos, juego de celdas de hexafluoruro de azufre 2L+1P, cuadro con 5 salidas de baja tensión, test de conexión y juego de puentes de alta y baja tensión, incluso excavación, arena de asiento y relleno, unidad de transformador de 630 kVA, celdas de protección, medida y maniobra y resto de apartamiento eléctrica, totalmente montado y en funcionamiento.</p>	4,00	87.200,00	348.800,00	2,00	174.400,00	2,00	174.400,00
4.5	UD	<p>Luminaria, con carcasa de aluminio, sistema de fijación a brazo, simple o doble, bastidor abatible, reflector de aluminio, cierre de vidrio sodo-cálcico templado y lámpara led de 150 W de potencia equivalente, incluso columna de 9 m de altura, cable de conexión desde arqueta de derivación, equipo eléctrico, cimiento de anclaje de columna de 90x90x120 cm de hormigón tipo HM-30, pernos de anclaje, arqueta de derivación con tapa de fundición 38x38 cm, excavación y retirada de sobrantes a vertedero y toma de tierra individual formada por pica de acero cobrizada de 1 m de longitud y 15 mm de diámetro, grapa terminal y cable de conexión de cobre desnudo, totalmente instalada, aplomada, conectada, probada y en funcionamiento.</p>	86,00	890,00	76.540,00	28,00	24.920,00	58,00	51.620,00

4.5.1	UD	Idem a la 4.5 con doble sirma y doble lámpara a 7 y 9 m	41,00	998,00	40.918,00	21,00	20.958,00	20,00	19.960,00
4.6	UD	Luminaria, con carcasa de aluminio, sistema de fijación a brazo, bastidor abatible, reflector de aluminio, cierre de vidrio sodo-cálcico templado y lámpara led de 125 W de potencia equivalente, incluso columna de 5 m de altura, cable de conexión desde arqueta de derivación, equipo eléctrico, cimiento de anclaje de columna de 90x90x120 cm de hormigón tipo HM-30, pernos de anclaje, arqueta de derivación con tapa de fundición 38x38 cm, excavación y retirada de sobrantes a vertedero y toma de tierra individual formada por pica de acero cobrizada de 1 m de longitud y 15 mm de diámetro, grapa terminal y cable de conexión de cobre desnudo, totalmente instalada, aplomada, conectada, probada y en funcionamiento.	11,00	799,00	8.789,00	0,00	0,00	11,00	8.789,00
4.7	UD	Columna de acero de 9 m de longitud con tres focos proyectores con lámparas led de 400 W de potencia equivalente, cable de conexión desde arqueta de derivación, equipo eléctrico, cimiento de anclaje de columna de 90x90x120 cm de hormigón tipo HM-30, pernos de anclaje, arqueta de derivación con tapa de fundición 38x38 cm, excavación y retirada de sobrantes a vertedero y toma de tierra individual formada por pica de acero cobrizada de 1 m de longitud y 15 mm de diámetro, grapa terminal y cable de conexión de cobre desnudo, totalmente instalada, aplomada, conectada, probada y en funcionamiento.	4,00	998,00	3.992,00	0,00	0,00	4,00	3.992,00

4.8	UD	Idem a la ud 4.7 pero con 4 focos	6,00	1.050,00	6.300,00	4,00	4.200,00	2,00	2.100,00
4.9	ML	Canalización eléctrica de suministro de energía a luminarias, instalada en conducción enterrada con conductores de cobre RV 0,6/1 kV de sección mínima 6 mm ² , incluso p.p. de circuito de control, arquetas de cruce de calzada, refuerzo bajo la misma, tendido y conexionado, totalmente instalada y en funcionamiento.	4.051,00	35,94	145.592,94	1.283,00	46.111,02	2.768,00	99.481,92
4.10	UD	Cuadro de mando, protección y medida, en armario prefabricado de hormigón con placa de montaje y cimiento, equipos de protección y mando, contadores de energía activa, reactiva y reloj, equipo estático reductor de flujo luminoso y estabilizador de tensión para alimentación de alumbrado con lámparas de descarga de vapor de sodio, material eléctrico auxiliar para conexionado, totalmente instalado y en funcionamiento.	1,00	9.128,00	9.128,00	0,34	3.103,52	0,66	6.024,48
4.11	ML	Canalización enterrada de telefonía y comunicación, formada por 2 tubos de PVC diámetro 110 mm y dos tubos de PVC de 63 mm, suministrados por la compañía de telecomunicaciones, incluso p.p. de arquetas de cruce de calzada y un tubo mas en estos, i/ refuerzo bajo la misma, totalmente instalada.	1.575,00	23,90	37.642,50	460,00	10.994,00	1.115,00	26.648,50
		TOTAL			814.444,64		330.071,40		484.373,24

V.1.5.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

		JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	n° uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	UE1		UE2	
						n° uds.	Importe (€)	n° uds.	Importe (€)
5.1	M2	Urbanización de parques y jardines con p.p. de zonas peatonales, plantaciones de árboles, césped, instalación de riego, red de iluminación con luminarias sobre poste de hasta 5 m. de altura con lámparas de VSAP hasta 250 W incluso p.p. de red de protección contra incendios y red de recogida de pluviales en una superficie del 25 % y plantaciones autóctonas de bajo consumo de agua en un 75 % de la superficie, totalmente terminada.	47.273,81	4,50	212.732,15	11.467,08	51.601,86	35.806,73	161.130,29
5.2	UD	Mobiliario urbano con papeleras, bancos, señalización de tráfico, carteles informativos, fuentes, etc, totalmente instalado.	1,00	30.000,00	30.000,00	0,34	10.200,00	0,66	19.800,00
		TOTAL			242.732,15		61.801,86		180.930,29

V.1.6.- GAS

		GAS	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	UE1		UE2	
						nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
6.1	ML	Instalación de gas según las indicaciones y normativa de la compañía suministradora con red enterrada de tuberías de polietileno de media densidad, con un mínimo de 90 mm. de diámetro, de calidad PE-80 UNE 53333-90 SDR-11, homologada y cumpliendo la norma NT-011-GN, para conducciones subterráneas de combustibles gaseosos, apta para una presión máxima de trabajo de 4 bar. Incluyendo válvula de sectorización homologada, acometidas a parcelas y arquetas de distribución. Totalmente terminada.	1.384,00	48,80	67.539,20	394,00	19.227,20	990,00	48.312,00
		TOTAL			67.539,20		19.227,20		48.312,00

V.1.7.- CUADRO RESUMEN.

		UE-1	UE-2
CUADRO RESUMEN	Importe (€)	Importe (€)	Importe (€)
EXCAVACIONES Y VIALES	2.415.831,06	752.003,85	1.663.827,21
SANEAMIENTO	302.162,40	101.380,00	200.782,40
ABASTECIMIENTO Y RIEGO	232.336,86	76.622,45	155.714,41
ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELEFONÍA	814.444,64	330.071,40	484.373,24
JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	242.732,15	61.801,86	180.930,29
INSTALACIÓN DE GAS	67.539,20	19.227,20	48.312,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	4.075.046,31	1.341.106,76	2.733.939,55
13 % GASTOS GENERALES	529.756,02	174.343,88	355.412,14
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	244.502,78	80.466,41	164.036,37
TOTAL CONTRATA	4.849.305,11	1.595.917,04	3.253.388,06
21 % IVA	1.018.354,07	335.142,58	683.211,49
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	5.867.659,18	1.931.059,62	3.936.599,56

V.1.8.- TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS

CONCEPTOS	TOTAL	UE-1	UE-2
COSTES DE URBANIZACIÓN	5.867.659,18	1.931.059,62	3.936.599,56
COSTES DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	238.410,81	85.365,22	153.045,59
INDEMNIZACIONES (Árboles y plantaciones)	0	0	0
TOTAL	6.106.069,99	2.016.424,84	4.089.645,15

V.2. REPERCUSIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN POR UAs

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior para cada suponen las siguientes repercusiones por Unidad de Aprovechamiento patrimonializable:

Presupuesto de Ejecución material por UAs en cada UE			
	P.E.M. (€)	UAs	Repercusión P.E.M (€)/UAs
UE-1	1.341.106,76	16.305,82	82,25
UE-2	2.733.939,55	29.977,73	91,20

VI. DETERMINACIONES PARA LA INCORPORACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO EXIGIDAS POR EL ART. 76 DE LA L.O.T.U.R.

VI.1 Delimitación del Sector que se incorpora.

El Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado que se incorpora mediante el presente Plan Parcial está perfectamente definido por la clasificación del suelo que practica el Plan General Municipal de Calahorra, toda vez que se trata de un ámbito de **154.400,72** m², que constituye uno de los dos únicos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado clasificado por el Plan General Municipal de Calahorra (y el único con Ficha propia en la Normativa del Plan General). Según la descripción que del mismo hace el propio P.G.M., "son espacios de desarrollo urbanístico futuro de la ciudad no delimitados en la actualidad. Se corresponden con espacios periféricos adyacentes al actual suelo urbano y urbanizable delimitado de Calahorra."

De forma irregular, linda: por el Oeste, con camino (parcela 9014) y parcela 196 del polígono 37; por el Este, con acequia de riego, y parcelas 165, 163, 156, 155, 153 y 152 del polígono 37; Norte, confluencia del camino con la parcela 151 del polígono 37; y Sur, parte de parcela 309 del polígono 37, en la zona clasificada por el P.G.O.U como Suelo no Urbanizable de Protección de las Vías de Comunicación.

Expresamente se indica en la Ficha del Ámbito, recogida en la P.G.M., que "en este caso no son de aplicación las condiciones que la Normativa Urbanística General del propio Plan General establece para delimitar Sectores", quizá por el hecho de que este Sector está indirectamente delimitado por el Plan General al estar rodeado de suelo urbanizable delimitado y suelo no urbanizable, e incluso determinado por éste su uso genérico como si de un suelo urbanizable delimitado se tratara, al indicar que "*El P.G.M. señala un ámbito en la meseta de La Vedada que clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado en el que cabe la delimitación de Sectores para la ubicación de dotaciones públicas o privadas de carácter social, asistencial o sanitario*".

VI.2 Justificación de la viabilidad del Sector y su coherencia con la estrategia del P.G.M. y con la estructura del territorio.

Según expresa el propio Plan General, su clasificación como suelo urbanizable no delimitado responde a "*delimitar suelos situados en la meseta de la Vedada, **conectados visualmente con el Casco Urbano, enlazados a través de la carretera de Logroño y de Murillo**, para su destino a usos dotacionales de carácter privado o público de **tipo socio-sanitario** dirigido a usos asistenciales de tercera edad preferentemente*".

Así pues, se trata de una zona que actualmente está conectada con el suelo urbano a través del vial que pasa por la rotonda de los Sectores 4 y 5 y llega a La Vedada, que es un aparte de la travesía de la Carretera de Logroño:



La delimitación y desarrollo de este Sector está contemplada en el Plan General vigente para albergar en él usos socio sanitarios asistenciales, en una zona perfectamente conectada con el suelo urbano.

VI.3 Elementos y redes exteriores de infraestructuras existentes y conexión del Sector con las mismas.

Acceso rodado: El acceso al Sector se seguirá realizando, tal y como consta en planos, a través de la travesía de la Carretera de Logroño, que en el P.G.M. se contempla como vial urbano.

Abastecimiento de Agua: Se podrá conectar con la red municipal de aguas ya que se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. La red se ha previsto siguiendo las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales, tal y como se especifica en el punto 1.2.1.7.1 de esta Memoria.

El trazado se conecta en el punto señalado en planos a una tubería de abastecimiento de agua potable de fundición y diámetro 200 mm, siendo una red en anillo cerrado dentro del sector. Existe una tubería de fundición de diámetro 100 mm que llega hasta el sector por la antigua travesía de la N-232, pero se considera un diámetro insuficiente.

La presión del agua con que llega al punto de conexión es inferior a 2 kg/cm² por lo que la presión no es suficiente para que el suministro llegue por gravedad a la 4 planta de las edificaciones. Por ello se ha previsto un depósito regulador, dentro del sector y situado en el lugar reflejado en planos, y un grupo de presión para dar el servicio de agua.

Las conexiones a la red municipal y el trazado se refleja en planos.

Saneamiento. Existe un colector de tubería de hormigón y diámetro 1600 mm que va directamente hasta la depuradora y cuyo punto mas cercano se encuentra situado en la circunvalación Oeste de Calahorra en el entronque con la carretera de Murillo. Desde este sale, casi perpendicularmente una derivación en tubo de hormigón de diámetro 600 mm, hacia la antigua travesía de la N232 y termina en la rotonda de entrada al centro comercial Eroski, punto en el que se realizara la conexión del saneamiento del sector La Vedada. Existe otro ramal con tubería de PVC de 300 mm de diámetro que llega hasta el sector por la antigua travesía de la N-232, pero se considera insuficiente para la evacuación de este.

Se ha previsto un sistema del tipo separativo, siguiendo las indicaciones dadas por el Consorcio de Aguas y el Ayuntamiento de Calahorra. La red de pluviales va al aljibe situado en la UE-2 del sector, donde se recogen las aguas de lluvia. Este aljibe tendrá conexiones con las redes de agua municipal y de saneamiento, tanto para llenado en caso de insuficiencia de aguas de lluvia, como para su evacuación en caso de rebosamiento por grandes avenidas.

Energía eléctrica. Se han seguido las instrucciones dadas por las compañías suministradoras, con el fin ubicar los Centros de Transformación así como la canalización y distribución en baja tensión. Se prevén canalizaciones subterráneas de electricidad dentro del Sector.

La iluminación del sector será a base de lámparas led de 125 W. de potencia equivalente, según punto V.1.4 de este documento. Se coloca un cuadro de control de alumbrado, situado en la zona dotacional pública.

VII. ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL SUJETO ACTUANTE

VII.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Tal y como ya se ha indicado en apartados anteriores de este documento, este Plan Parcial se redacta, como delimitación y desarrollo del Sector "La Vedada", para llevar a cabo las especificaciones, señaladas para en el PGM de Calahorra respecto al Suelo Urbanizable no Delimitado clasificado por el mismo en el término de La Vedada

La necesidad o conveniencia de su desarrollo se justifica en los siguientes aspectos:

- Se trata, como ya establece el PGM de delimitar y desarrollar suelos situados en la meseta de La Vedada, conectados visualmente con el Casco Urbano, enlazados con el mismo a través de la travesía de la carretera de Logroño para su destino a usos dotacionales de carácter privado de tipo socio sanitario asistencial. Su desarrollo pondrá en el mercado suelo destinado específicamente a estos usos, del que carece actualmente Calahorra.
- Se propicia la inserción en una trama urbana ordenada de una nueva zona del término municipal, que además ya contempla un uso hostelero actualmente, con lo que se mejorarán las actuales infraestructuras.
- Se conseguirá una notable mejora paisajística en el entorno de estos accesos cuando se ejecuten las zonas verdes perimetrales previstas en el Sector.

VII.2. Relación de propietarios afectados.

Los terrenos que forman este Plan Parcial pertenecen a los propietarios que se relacionan en el punto I.1.4. cuyo cuadro se reproduce a continuación.

PARCELA / REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO. OBSERVACIONES	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	TOTAL / PROPIETARIO (m2)	% SOBRE SECTOR
FINCA REGISTRAL: Nº: 37380 FINCAS CATASTRALES: PGNO. 37; PARCELAS 181 Y 162 26036A037001810000AJ 26036A037001620000AG	CONSTRUCCIONES ACR, S.A.U. Pgno. Iruregaña 71, Edificio Goialde, 6º 31195 Aizoain (Navarra) 50,00 % PROMOCIONES IRABIA, S.L. Calle Sadar nº 14 bajo 31006 Pamplona (Navarra) 12,50 % PROMOCIONES MIRAVALLS, S.L. Calle Sadar nº 14 bajo 31006 Pamplona (Navarra) 25,00 % GUIBELEA, S.L. Calle Nuestra Sra. del Rosario nº 22 31006 Pamplona (Navarra)	100.000,00	100.000,00	64,7665

	12,50 %			
FINCA REGISTRAL: N ° 37.379 FINCAS CATASTRALES: PGNO. 37; PARCELAS 195 / 201 / 309 Y DISEMINADO 463 26036A037001950000AQ 26036A037002010000AM 26036A037003090000AU 001900400WM88E0001WG	PATRIMONIO JBS 1.999, S.L. Calle Padre Lucas nº 2. 26500 Calahorra (La Rioja)	54.400,72	54.400,72	35,2335
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		154.400,72	154.400,72	100,00

VII.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización; previsión de la conservación.

Por tratarse de una actuación de iniciativa particular, la ejecución de las obras de urbanización revestirá, igualmente, tal carácter, realizándose por iniciativa privada en cualquiera de las formas y modos previstos en derecho, bien por ejecución directa o mediante contrata con terceras personas y, en cualquier caso, con sujeción a las prescripciones técnicas y de cualquier otro tipo contenidas en el presente Plan Parcial, Plan General de Calahorra o Proyecto de Urbanización de este Plan Parcial.

VII.4. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Para cada Unidad de Ejecución, la Junta de Compensación que en su día se constituya (o los propietarios, si se desarrolla por Convenio), quedará obligada frente al Ayuntamiento de Calahorra a la total urbanización de las parcelas resultantes, de conformidad con las especificaciones contenidas en la Ley.

La Junta de Compensación garantizará al Ayuntamiento de la forma que estime oportuna la conservación en perfecto estado de las obras de urbanización hasta la cesión al Ayuntamiento de las mismas y su recepción por éste.

Permanecerán como propiedad privada los espacios libres de edificación que no sean objeto de cesión, siendo de cargo del propietario sus gastos de conservación.

VII.5. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos

Como garantía del exacto cumplimiento de estos compromisos, tras la aprobación definitiva de este Plan Parcial, los propietarios deberán constituir una garantía por importe del 3% del coste estimado del Proyecto de Urbanización, según valoración realizada en este documento.

VII.6. Medidas económicas de toda índole con que cuenta el promotor.

Las medidas económicas que quedan vinculadas directamente a la ordenación y posterior urbanización del sector, que abarca la totalidad de la superficie de este Plan Parcial, vienen constituidas, precisamente, por la titularidad dominical de los bienes inmuebles objeto de este planeamiento.

Asimismo se adjuntan certificados en los que se concreta la solvencia económica de las empresas promotoras de esta actuación para la completa urbanización del sector, en el porcentaje de las obligaciones que les corresponderán, y la disposición de los terrenos libres de cualquier carga que limite su propiedad.

Calahorra, julio de 2015



Juan E. Ameyugo Marrodán
Arquitecto



Esperanza Rabanaque Mallén
Arquitecta



Nuria Herranz Pascual
Abogada