

y Obras, en tanto no se produzca la asunción, por el Ayuntamiento, del tramo de la carretera a Murillo entre la variante norte de Calahorra y el casco urbano, el viario del Plan se realizará bajo las instrucciones de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes.

2º.— Que, en el Plan presentado no se fija la disposición exacta de volúmenes; previamente a la concesión de licencia, por el Ayuntamiento, éstos deberán concretarse mediante un Estudio de Detalle.

3º.— Que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares del suelo, deberá fijarse según lo previsto en la Ley 8/1990, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de Junio de 1978, y con la advertencia de que contra este acuerdo cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente, igualmente hábil, al de la presente publicación.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en este mismo anuncio y mediante Anexo, se procede a publicar la Normativa Urbanística.

Logroño, a 15 de Octubre de 1991.— El Director General de Urbanismo y Vivienda. Presidente de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, Luis Miguel Muñoz Vega.

ANEXO

ORDENANZAS

CAPITULO I.— DISPOSICIONES GENERALES.

1.— Ambito.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en el Sector B5 del P.G.O.U. de Calahorra.

2.— En todas las circunstancias no contempladas en estas Ordenanzas, regirán los preceptos establecidos en las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, del P.G.O.U. de Calahorra.

CAPITULO II.— CONDICIONES DE VOLUMEN.

1.— Unidad edificable.

Se establece como unidad edificable la parcela que cumpla las condiciones mínimas exigidas en la Ley del Suelo para su consideración de solar.

2.— Parcela mínima.

Se consideran dos situaciones:

2.1. En parcela para vivienda unifamiliar, la parcela mínima indicativa es de 200 m² con un frente de fachada de 8,00 m.

2.2. En vivienda colectiva, la señalada en el plano de Ordenación General para cada manzana residencial.

2.3. En el Proyecto de Compensación, que habrá de redactarse una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial, podrán modificarse estas condiciones mínimas, pudiendo llegar en las viviendas unifamiliares a un mínimo de frente de fachada de 6 m. y una superficie de 150 m² con el fin de poder aumentar la oferta de vivienda unifamiliar. En este caso se compensaría este aumento disminuyendo el número de viviendas colectivas.

3.— Ocupación de parcela.

3.1. En la edificación residencial.

3.1.1. En la vivienda unifamiliar.

La tipología prevista en el Plan Parcial, es la de viviendas adosadas en hileras con un máximo de 10 unidades por hilera. En todos los casos se dispone de una zona de ocupación máxima en la parcela que se define con dos líneas paralelas a fachada; una, a una profundidad de 3,50 m. que asegura el cumplimiento del punto 5 de las Normas del Suelo Urbanizable que pide una separación mínima entre edificaciones en las áreas residenciales de 16 m. y otra a 8 m. del testero de la parcela.

A modo indicativo del P.P. señala para esta tipología un retranqueo en fachada de 5 m. y un fondo libre de 10 m.

3.1.2. En la vivienda colectiva.

En cada manzana residencial se definen las ocupaciones previstas para la edificación con separaciones a las alineaciones de manzana en cada caso. Se distinguen 4 situaciones:

3.1.2.1. Vivienda colectiva en edificio aislado. Responde a la tipología de planta compacta sin patios privados de luces, con el edificio exento en la parcela. La ocupación en planta es de 400 m².

3.1.2.2. Vivienda colectiva en bloque aislado. Corresponde a la yuxtaposición de los tipos aislados con unos cuerpos de enlace. Su ocupación en planta es de 460 m².

3.1.2.3. Viviendas colectivas en bloques de doble crujía. Con disposiciones lineales y en dientes, se organizan con un fondo máximo en planta baja de 10 y 12 m.

3.1.2.4. Vivienda colectiva ordenada en anillo, sin patios privados, configurando la plaza pública. El fondo edificable en planta baja se establece en 15 m. con un porche perimetral interior de 4,5 m. El anillo deja libre un ancho de 9,00 m. en el centro de cada uno de sus lados.

3.1.3. En el equipamiento docente.

La ocupación será la resultante del cumplimiento de los programas que

para el desarrollo del centro se necesiten, tanto desde el punto de vista docente como deportivo.

3.1.4. En el Parque Deportivo.

Se prevé la instalación superficial de instalaciones públicas para la práctica deportiva. La edificaciones se concretarán a las mínimas necesarias para servicio de los usuarios y mantenimiento de las instalaciones, y preferentemente se procurarán localizar bajo la plaza pública en la crujía que recae sobre el espacio abierto del Parque Deportivo.

3.1.5. Parcelas libres de edificación de uso común.

Las parcelas libres de edificación que conectan con parcelas destinadas al uso residencial dominante, quedarán adscritas al disfrute y uso común de éstas. Se destinarán preferentemente a zonas ajardinadas para juegos y deportes de superficie, para áreas de prehabitación, para el descanso y encuentro de los vecinos.

4.— Agregación y segregación de parcelas.

4.1.— En la vivienda unifamiliar.

Podrán agregarse parcelas para conseguir unidades mayores, con disposición libre en la parcela resultante, siempre que se respeten los retranqueos a fachada que se determinen en el Proyecto de Compensación del Sector 5, y se resuelva el tratamiento de las medianerías resultantes como fachada.

Cuando como consecuencia de la agregación de parcelas se compongan viviendas unifamiliares adosadas, podrán hacerlo en disposición distinta a la hilera prevista, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

No se superará ni el número de viviendas unifamiliares correspondientes a las parcelas agrupadas, ni la superficie construida total permitida a las mismas.

— Se respetarán los retranqueos a fachadas de la calle o calles a las que den frente.

— Se dejará un retranqueo mínimo de 5 m. a los edificios medianeros cuando no se contacte con ellos.

— No se dejarán en ningún caso medianerías al descubierto.

No cabe en esta tipología la segregación de parcela, salvo en el caso de que la posible agrupación de varias, prevea las condiciones para una posterior segregación.

4.2.— En la vivienda colectiva.

Podrán agruparse parcelas, pudiendo llegar hasta la integración de la totalidad de una manzana, y podrá proponerse mediante estudio de detalle previo una variante en la disposición volumétrica en la que cabe cualquier tipología edificatoria debidamente justificada, con tal de que en ningún caso se aumenten ni la edificabilidad, ni el número de viviendas, ni las alturas previstas en este Plan Parcial.

Podrán segregarse parcelas en el caso de las viviendas de doble crujía, en las manzanas 1, 5 y 6 y con un mínimo de frente de fachada de 18 m.

5.— Alturas.

5.1. En la vivienda unifamiliar.

Se permitirá la construcción de planta baja y dos de pisos.

5.2. En la vivienda colectiva.

Las alturas serán las indicadas en el plano de Ordenación General en cada parcela y se permitirán áticos en los edificios de la manzana 4 y en los indicados en las manzanas 1, 3 y 6.

5.3. Se regulan como alturas máximas y mínimas las señaladas en el P.G.O.U.

Pta. Baja		Pta. Pisos	
Máx.	Mín.	Máx.	Mín.
4,00 m	2,80 m.	2,80 m.	2,60 m.

5.4. Los áticos responderán a lo estipulado en las ordenanzas del P.G.O.U.; no podrán sobrepasar la envolvente de los planos inclinados a 45° trazados tangentes a los bordes de los aleros en cualquiera de las fachadas del edificio.

Únicamente podrán quedar por encima de la cornisa, si se necesitan, los cuerpos de escaleras y ascensores, o torres de refrigeración, y en este caso, se revestirán con los mismos materiales de fachada y a ser posible, de la cubierta.

CAPITULO III.— CONDICIONES DE USO.

1.— Uso principal o dominante en el Sector B5.

El uso principal asignado por el P.G.O.U. de Calahorra a este Sector B5 es el de residencial en sus distintas situaciones: vivienda unifamiliar, colectiva, apartamentos, residencias, albergues, hoteles, etc., que tengan la condición de ser exteriores, es decir, que recaigan a calle, plaza o espacio abierto en que pueda ser inscrito un círculo de 16 m. de Ø.

2.— Usos tolerados.

Con carácter general, los usos tolerados, además del de vivienda, serán todos los que sean compatibles con ella, como talleres domésticos o artesanales, los despachos profesionales y las industrias propias para el mantenimiento de los edificios y las de servicios directos a la vivienda: alimentación, menaje, tiendas y pequeños talleres, tal y como se pormenoriza en las Ordenanzas del P.G.O.U. con la excepción del uso pecuario, que no se considera adecuado en este sector de la ciudad.

Además, los usos culturales, institucionales y asistenciales se acogerán también en los programas definitivos, una vez consolidadas las cesiones