

MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO
Plan Parcial S.A.U.R.D.
Cirueña. La Rioja

Septiembre de 2003

Miguel Fernández Landa – Jesús Zárate Gallego - ARQUITECTOS

ANTECEDENTES

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en la reunión celebrada el día 2 de septiembre de 2003 previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Normas del Plan Parcial S.A.U.R.D. de Cirueña, ordena la redacción del presente Texto Refundido en donde se recoja dicha modificación de normas y las prescripciones realizadas por la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja en su reunión de 12 de septiembre de 2003.

Este texto refundido sustituye al actualmente vigente aprobado definitivamente en la sesión del Pleno de La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja del 14 de enero de 2000.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR S.A.U.R.D. (SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL DEPORTIVO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE CIRUEÑA

INDICE GENERAL

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y ENCUADRE TERRITORIAL

1.2.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

1.3.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y ENCUADRE LEGAL

1.4.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.4.1.- GEOLOGIA

1.4.2.- GEOTECNIA

1.4.3.- TOPOGRAFIA

1.4.4.- VEGETACION

1.4.5.- HIDROLOGIA

1.4.5.1.- ESTUDIOS REALIZADOS

1.4.5.2.- RECURSOS DISPONIBLES

1.4.6.- CLIMATOLOGIA

1.4.7.- FAUNA

1.5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.5.1.- USOS Y EDIFICACIONES

1.5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA DISPONIBLE

1.5.3.- ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA DISPONIBLE

1.5.4.- CAPACIDADES DE LAS REDES DE EVACUACION GENERALES EXISTENTES

1.5.5.- REDES DE COMUNICACION VIAL

1.5.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA

2.1.- OBJETIVOS, CONDICIONANTES, CRITERIOS DE ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

2.1.1.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

2.1.2.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACION

2.1.2.1. CONDICIONANTES DE LA LEY 10/98 DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

2.1.2.2. CONDICIONANTES DE LAS N.U.R. RIOJA

2.1.2.3. CONDICIONANTES DE P.E.P.M.A.N. RIOJA

2.1.2.4. CONDICIONANTES DEL N.U.S.P. CIRUEÑA

2.1.2.5. CONDICIONANTES DE L. DE CARRETERAS

2.1.2.6. CONDICIONANTES DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

2.1.3.- CRITERIOS DE ORDENACION

3.- SOLUCION ADOPTADA

3.1.- ZONIFICACION GENERAL

3.1.1.- AREA DEPORTIVA

3.1.2.- AREA RESIDENCIAL

3.2.- VIALES Y TRAZADO PROPUESTO

3.3.- PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

3.3.1.- ZONIFICACION PARCIAL Y ESTUDIO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS

3.3.2.- EDIFICABILIDAD

3.3.3.- ESQUEMAS DE DIMENSIONADO, CESIONES Y EQUIPAMIENTOS

3.3.4.- OCUPACION DE LAS PARCELACIONES. USOS Y EDIFICABILIDAD

3.4.- ESQUEMAS DE SERVICIOS

3.4.1.- RED VIARIA

3.4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA: DIMENSIONADO

3.4.2.1.- NECESIDADES

3.4.2.2.- BALANCE HIDRAULICO

3.4.2.3.- CONCLUSIONES

3.4.3.- SANEAMIENTO

3.4.4.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO

3.4.5.- JARDINERIA

3.5.- ADAPTACION AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO COMO PLAN PARCIAL

3.5.1.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

3.5.2.- OTRAS DETERMINACIONES REGLAMENTARIAS

3.6.- PLAN DE ETAPAS

3.7.- ESTUDIO ECONOMICO DE LA ACTUACION

4.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL

CAP. I.- DISPOSICIONES GENERALES

4.1.- AMBITO DE APLICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (Art. 1 al 3)

4.2.- DEFINICIONES APLICABLES A ESTAS ORDENANZAS (Art. 4 al 43)

CAP. II.- CONDICIONES GENERALES DE USO (Art. 44 al 59)

CAP. III.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION (Art. 60 al 111)

SECCION 1ª CONDICIONES DE LA PARCELA (Art. 60)

SECCION 2ª ALINEACIONES Y RASANTES (Art. 61)

SECCION 3ª ALTURA DE LOS EDIFICIOS (Art. 62 al 64)

SECCION 4ª ALTURA DE LAS PLANTAS (Art. 65 al 67)

SECCION 5ª PATIOS (Art. 68 y 69)

SECCION 6ª CUERPOS VOLADOS (Art. 70 y 71)

SECCION 7ª RETRANQUEOS (Art. 72 al 75)

SECCION 8ª FONDO EDIFICABLE (Art. 76 y 77)

SECCION 9ª CONDICIONES ESTETICAS (Art. 78 al 90)

SECCION 10ª CONDICIONES DE HABITABILIDAD (Art. 91 al 111)

SECCION 11ª ZONAS DE INTERES ARQUEOLOGICO (Art 112)

CAP. IV.- CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION, OCUPACION Y USO DEL SECTOR S.A.U.R.D.

CAP. V.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

5.- NORMATIVA DE TRAMITACION DE ESTE PLAN PARCIAL

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y ENCUADRE TERRITORIAL

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación prevista por las Normas Subsidiarias del Término de Cirueña como Suelo Apto para Urbanizar Residencial Deportivo.

La extensión objeto de ordenación mediante este Plan Parcial, se encuentra situada en el margen Este de los núcleos de Cirueña y Ciriñuela que compone este Término Municipal. Sus límites ajustados a los accidentes naturales del terreno, caminos o carreteras, límites de propiedad de la Concentración Parcelaria y límite del suelo no urbanizable protegido como E.C. en la reforma del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente, se describe siguiendo una línea poligonal irregular reflejada en los planos de Información de este Plan Parcial, deducidos del levantamiento cartográfico realizado bajo la dirección de D. Rodolfo G. Saenz de Ugarte, según vuelo fotogramétrico de marzo de 1.994, llevado a efecto por encargo del Ayuntamiento de Cirueña.

Sobre el mismo se ha superpuesto digitalizadamente la parcelación de los polígonos 5, 6 y 7, según el acta de Reorganización de la Concentración Parcelaria del IRYDA, completándose con la medición sobre el terreno que de las parcelas incluidas en la delimitación han determinado los propietarios para su posterior deslinde.

Los *límites* son:

Esta delimitación física viene señalada por la línea poligonal irregular que partiendo del límite Norte del núcleo urbano de Cirueña, se desarrolla en sentido destrozado con el límite de la carretera de Santo Domingo y de ella por la carretera a Ciriñuela y el Camino del Calvario hasta el límite entre las parcelas 485 y 484 y por él sigue por el Camino de Carneros, descendiendo hasta el límite entre las parcelas 461 y 462 y por él y por la vaguada de delimitación entre las parcelas 463 y la Comunal 458 hasta el límite en las parcelas 463 y 465 y por él recogiendo la parcela 464 hasta el Camino de Carneros. Siguiendo por este camino hasta el límite entre las parcelas 466 y 468 descendiendo por él hasta el límite anterior, vaguada y límite entre 458 y 472-448-449 siguiendo con él su trazado hasta la parcela 450. Desciende entre el límite de las parcelas 450 y 449 hasta el Camino de la Charca y por él hasta el límite entre las parcelas 452 y 453, ascendiendo hasta el camino s/n en el que sigue el límite de la parcela Comunal 458 con las 453 y 455 para recorrer perimetralmente recogiéndola, la parcela 456. Desde aquí y siguiendo los límites entre la parcela comunal 458 con las 457 y 445 llega hasta la parcela 445, recorriéndola perimetralmente e incluyéndola por el Camino de Paldeyeguas y su límite con la parcela comunal 458. A partir de este punto se adapta a todo el límite definido por la delimitación establecida por el PEPMAN, bordeando el barranco de la cava de Paldeyeguas hasta la parcela 504. Desde aquí y entre el límite de las parcelas 504 y 503 asciende hasta el Camino de los Corrales siguiendo por él hasta el encuentro con el Camino de Cañas. Desde él se vuelve a definir siguiendo el límite establecido por el PEPMAN en toda su penetración en la parcela comunal 458 por la poligonal por él definida que la recorre dando la vuelta en sentido contrario a las agujas del reloj hasta la parcela 531 en su encuentro con las 533-526 y 528. Desde este punto incorpora el camino de paso entre estas parcelas para recoger las 530 y 460 y volviendo por el camino sigue entre los límites de las parcelas 533-535 y 534 con las 526-525-524-523 y 536 hasta llegar al Camino de Carneros. Siguiendo este camino llega a cerrar la poligonal descrita con el límite urbano de Cirueña.

Extensión. La extensión total del área de actuación envuelta por la poligonal descrita es de 1.187.199 m².

1.2.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

Justifica la redacción del presente Plan Parcial no sólo el interés manifestado por el Municipio en el desarrollo del planeamiento previsto en las Normas Subsidiarias Municipales sino en la promoción de un complejo residencial y deportivo que, aprovechando las condiciones naturales de su territorio, potencie el desarrollo de la localidad.

Abunda en lo anterior el contenido de la concesión administrativa de los terrenos de titularidad municipal con la Sociedad Golf Rioja Alta, que junto con otros de titularidad particular, pero en la que sus propietarios están interesados, le otorga la capacidad suficiente para la ejecución del planeamiento presente. Además su viabilidad se propone a través de la constitución de dos unidades de ejecución con el correspondiente desarrollo de los proyectos de urbanización que se señalen dentro del plan de etapas que se formula.

1.3.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y ENCUADRE LEGAL

Superficie:	1.187.199 m ²
Edificabilidad:	sobre ext. Bruta: 0.10 m ² /m ²
Alturas de edificación:	Planta Baja + una elevada en vivienda unifamiliar Planta baja + 2 en residencial colectivo y edificios
Dotacionales	
Uso:	Residencial/Deportivo
Tipología edificatoria en uso dominante:	Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, en hilera o agrupadas.
Tipología edificatoria en uso complementario:	Equipamientos sociales, asistenciales deportivos y auxiliares de viviendas.
Edificabilidad neta sobre parcelación en tipología dominante:	Edificación unifamiliar aislada: Parcela mínima: 500 m ² Edif.. máxima: 0.40 M ² /M ² (A1) 0.30 M ² /M ² (Ac) Edificación unifamiliar agrupada: Parcela mínima: 240 m ² Edif.. máxima: 0.45 m ² /m ² Edificación residencial colectiva Parcela mínima: 215 m ² /m ² Edificabilidad máxima: 0.50 m ² /m ²
Normas de aplicación:	Las que resulten de las ordenanzas que se determinen en el desarrollo del Plan Parcial, contemplando la especial situación de preservar el uso y mantenimiento en sus límites de influencia sobre la zona protegida en S.N.U. de Vegetación Singular, así como la conservación de los bosquetes residuales que este tipo de vegetación se ubican en la zona deportiva.
Sistema de actuación:	Compensación

1.4.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Contiene este apartado la descripción de las características naturales del territorio sobre el que se redacta el presente Plan Parcial.

Dado que su extensión está en parte señalada por el límite definido en la reforma del P.E.P.M.A.N., es obvio manifestar que las características del terreno aquí expuestas son extensibles al entorno no urbanizable protegido o simplemente no urbanizable.

1.4.1.- GEOLOGIA

Geológicamente el conjunto del área de actuación urbanística y el área delimitada por el P.E.P.M.A.N. se sitúa en una formación del Pleistoceno en la zona más occidental del "surco terciario del Ebro". Los materiales que lo constituyen son fundamentalmente de origen continental, aflorando sedimentos del cuaternario, correspondiendo a complejos sistemas de glaciares que forman recubrimientos muy degradados por la erosión subactual, apreciables en los niveles superiores de la pendiente del territorio. Su composición litológica es de bloques y cantos sobrerredondeados de cuarcitas, y eventualmente sílice, con una matriz limo-arenosa irregularmente cementada por carbonita. Aflorando en el relieve alomado en ladera se contemplan unidades areniscas de grano medio a fino, cementadas en bancos de 0'3 a 1 m., en alternancia con arcillas y limos de tonos rojizos y rosados en mayor abundancia.

1.4.2.- GEOTECNIA

Dada la estructura geotécnica no se prevén condicionantes especiales para las cimentaciones, que pueden ser de tipo superficial con carga de trabajo mínimo de 2 a 4 kg/cm², lo que en cualquier caso se corroborará en la formulación de los proyectos de urbanización y en la ejecución de los sondeos para su formulación.

1.4.3.- TOPOGRAFIA

El territorio conjunto señalado responde al declive en ladera que, partiendo de su mayor altitud en meseta de 750 m., se sitúa en el mismo núcleo urbano de Cirueña, desciende en dirección SO a EN en toda la extensión de la ocupación hasta su nivel inferior en el extremo Este en cota de 625 m.

Esta ladera en su intersección con la procedente de los Cerros de Lasguardias y San Pedro, ambos en el nivel 800, y situados al Sur del núcleo de Cirueña, conforma el Barranco de Valdian, en la misma dirección que las pendientes señaladas, y que delimita la franja SE con el área de protección que contempla el P.E.P.M.A.N.

Las pendientes indicadas y al interior de la delimitación señalada se distribuyen irregularmente conformando dos suaves laderas de un 3'1% aproximadamente; una en el margen oeste del área de actuación, elegida por ello como zona de desarrollo residencial, y otra interior y en el eje central del terreno municipal, actualmente ocupada por las tierras de cultivo. Interiormente en la primera ladera señalada se produce una depresión que conforma la laguna denominada Ahorcaperros.

El desnivel más pronunciado se produce en los límites de la parcela municipal, en la zona señalada por el Barranco del Valdian, y en el margen Norte de delimitación de parcelas, con una formación en barranco que se introduce en dirección Suroeste hacia la misma. Las pendientes en este caso oscilan entre el 10% y el 20%.

1.4.4.- VEGETACION

En toda la extensión comprendida en la descripción de estas características naturales del terreno, la vegetación es el factor delimitador fundamental de la actuación y clasificación urbanística señalada en las N.N.S.S.

Los límites de actuación del presente Plan Parcial ajustados a los definidos en el apartado 1.1. (encuadre territorial) y del que se recoge su titularidad en el apartado siguiente, 1.6. (estructura de la propiedad del suelo), lo serán, en general, con el suelo no urbanizable, el definido por la reforma del P.E.P.M.A.N. protegido de vegetación singular V.S-9 y el límite norte del Núcleo de Cirueña al que establece su continuidad.

A la delimitación que recoge la protección de la masa arbórea como E. Catalogado constituida por Roble tocomo o Rebollo, se ajusta el presente planeamiento, preservándola de acción urbanizadora y evitando su creciente deforestación que, fundamentalmente por las labores de roturación en sus bordes, tiende a disminuir progresivamente su extensión.

La oportunidad de establecer la zona deportiva ajustada a los límites de protección posibilita su control y conservación, con independencia de que el planeamiento o la acción urbanizadora y diseño del propio Campo de Golf proponga potenciar su conservación y extensión en continuidad con el desarrollo forestal protegido.

Salvo la vegetación señalada y protegida por los límites del P.E.P.M.A.N., la extensión del área objeto de este plan parcial no contiene otra vegetación significativa que la derivada de los terrenos de cultivo y algunos bosquetes residuales, que por ubicarse en la zona prevista del desarrollo del Campo de Golf, tienen asegurada su permanencia.

1.4.5.- HIDROLOGIA

1.4.5.1.- Estudios realizados

Con fecha Abril de 1.994 el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Carlos Bosque Peralta, realizó un primer estudio hidrológico estableciendo las necesidades de agua para riego del campo de golf, local social y campo de prácticas. En el mismo estudio realizó un inventario de caudales existentes en el Campo de Golf.

Del estudio realizado de los consumos presumibles y de las aportaciones concedidas o en vías de concesión, se desprende que las necesidades de agua establecidas para los usos indicados están plenamente satisfechas con los caudales estudiados, sin perjuicio de la posibilidad de incorporar otros caudales ya que los recursos de la zona no están agotados, existiendo otros pozos y manantiales que permitirán una mayor disponibilidad.

Con el fin de completar este Estudio, se encargó a la empresa Geología y Medio Ambiente, S.A. de Zaragoza, la realización de un Informe Hidrológico de la zona, el cual fue remitido por el geólogo G. Clemente en Septiembre de 1.996, el cual definía la existencia en profundidad de materiales que pudieran, por sus características litológicas, ser susceptibles de aprovechamiento para atender al conjunto de la demanda.

Durante el mes de Septiembre de 1.997 se han realizado aforos en un nuevo pozo ejecutado y se ha inventariado un nuevo manantial incluido en la zona.

Por otra parte el Ayuntamiento de Cirueña ha ofrecido la posibilidad de incorporar los caduales de los antiguos abastecimientos de Cirueña y Ciriñuela, poblaciones que en estos momentos se abastecen desde el río Oja a través de una Mancomunidad de Municipios.

Igualmente se ha realizado estudio de viabilidad en 1.999 para la captación del subálveo del Oja para suplir las posibles deficiencias del abastecimiento.

1.4.5.2.- Recursos disponibles

a) Caudales existentes en terrenos incluidos en el Plan Parcial

En los terrenos incluidos en el Plan Parcial existen pozos legalizados por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Ebro y manantiales que se encuentran en fase de concesión administrativa por parte del mismo Organismo.

De los datos obrantes en la Comisaría de Aguas del Ebro y del Estudio de aforos llevados a cabo por el Ingeniero de Caminos D. Carlos Bosque, obtenemos los caudales siguientes:

Pozos existentes

Pozo de La Laguna

Situación: Núcleo central de la urbanización propuesta en el Término de Ahorcaperros y en Suelo Apto para Urbanizar.

Caudal máximo instantáneo: 25 l/seg.
Caudal medio (mes máximo consumo): 3'95 l/seg.

Pozo de Valdian:

Situación: Parcela catastral nº 519 en Suelo No Urbanizable.

Caudal máximo instantáneo: 20 l/seg.
Caudal medio en mes de máximo consumo: 2'31 l/seg.

Pozo de Fuentepiojosa

Situación: Parcela catastral nº 445 en Suelo Apto Para Urbanizar

Caudal máximo instantáneo: 18 l/seg.
Caudal medio en mes de máximo consumo: 2'48 l/seg.

Total caudal medio en un mes de máximo consumo:

$$C_t = 3'95 + 2'31 + 2'48 = 8'74 \text{ l/seg.}$$

Manantiales aforados

Los valores de los aforos realizados en el estudio citado dentro de los manantiales existentes en los terrenos afectados por el Plan Parcial son los siguientes:

Manantial de Valdian

Situación: Parcela comunal 510 en Suelo No Urbanizable Protegido

Caudal medido C1: 0'45 l/seg.

Manantial de Sotillo:

Situación: Parcela comunal 458 en Suelo Apto Para Urbanizar

Caudal medido C2: 0'70 l/seg.

Con estos datos, el caudal obtenido mediante la explotación de estos manantiales será:

$$C_m = 0'45 + 0'70 = 1'15 \text{ l/seg.}$$

Otras disponibilidades

Independientemente de los valores expuestos, durante el mes de Agosto de 1.997 se ha realizado un pozo de 150 m. en la cota 710 junto al Camino de Cañas, dentro del área afectada cuyo aforo ha arrojado un caudal continuo de 0'9 l/seg.

También se ha aforado el manantial existente en la cota 658 junto al Camino de Paldeyeguas, obteniéndose en Octubre de 1.997 un caudal de 0'4 l/seg.

El Ayuntamiento de Cirueña dispone de dos abastecimientos actualmente en desuso ya que está abastecido a través de una Mancomunidad desde el Oja. Estos abastecimientos aportarían un caudal complementario de 0'6 l/seg. desde Cirueña y 0'4 l/seg. desde el Arroyo Seco de Ciriñuela, lo que supondría una adición de 1 l/seg.

El conjunto de estos caudales arroja un valor de 2'3 l/seg.

La suma de los caudales procedentes de pozos y manantiales es por tanto:

$$Q = 8'74 + 0'90 + 1'15 + 0'40 + 1'00 = 12'20 \text{ l/seg.}$$

b) Recursos disponibles fuera del Plan Parcial

Con el fin de ampliar las posibilidades de captación de aguas al margen de las disponibilidades en la zona afectada y en previsión de la 2ª fase de edificación, en Septiembre de 1.996 se realizó un informe geológico con el fin de caracterizar desde el punto de vista hidrogeológico la zona de estudio, investigando la existencia en profundidad de materiales que por sus características pudieran ser susceptibles de aprovechamiento para atender la demanda.

Del estudio realizado se desprende que la zona más interesante corresponde a los materiales de edad Cuaternaria, los cuales están asociados a los fondos del valle, formando depósitos de bolos y cantos, de aporte longitudinal, y para los que en puntos próximos a Cirueña se han medido un espesor variable de 2 a 4 m.

El Cuaternario más desarrollado es el complejo de terrazas aluviales originadas por el río Oja, que constituyen un conjunto extenso y bien desarrollado, con potencias que en amplias zonas superan los 10 m.

A la altura de Sto. Domingo, el nivel aluvial presenta una anchura de 4 km., aumentando gradualmente en extensión y potencia hacia el Norte, mientras que hacia el Sur de la citada población la extensión superficial esta unidad disminuye gradualmente, de forma que a la altura de Ojacastro, queda limitada a una estrecha franja, a la vez que disminuye gradualmente la potencia de los depósitos.

El "Estudio hidrogeológico del aluvial del Río Glera" (también denominado río Oja) realizado por la C.H.E. en 1.992 incluye una serie de perfiles geofísicos transversales, de los que uno de ellos (el nº VIII) se llevó a cabo aproximadamente a la altura de Cirueña. En dicho perfil se puede comprobar que el espesor aluvial oscila entre los 5 y los 10 m., con un espesor saturado mínimo del orden de 3 m. En estas condiciones una captación penetrante en el acuífero puede proporcionar los caudales necesarios.

La zona está situada a una distancia entre 5 y 6 km. al Oeste de Cirueña, según figura en el Plan de Cartografía Geológica de los estudios realizados. En esta zona se realizará la instalación de pozo de 10 m. de profundidad con anillos de hormigón poroso acompañado por un dren que penetre en el cauce que garantice la disponibilidad de recursos durante todo el año.

1.4.6.- CLIMATOLOGIA

Desde el punto de vista bioclimático la zona pertenece a un piso supramediterráneo, recibiendo una precipitación anual cercana a los 600 mm. La evapotranspiración potencial se sitúa por encima de los 700 m., oscilando la duración del período seco entre 2 y 3 meses. La temperatura media anual es de 13 grados centígrados y la precipitación media estival es de 130 mm. aproximadamente, de clima mediterráneo subhúmedo de tendencia europea.

Los vientos dominantes son el Norte y Oeste, con una velocidad máxima de 20 km/h., y un 70% de calmas; esta incidencia le confiere a la zona prevista como deportiva, de un microclima característico, al ser la ladera decreciente en el sentido de protección de estos vientos.

1.4.7.- FAUNA

La que destaca es el tritón palmeado, arrendajo, cuco, paloma zurita, escribano soteño, chochin, verdecillo, carbonero, pinzón, ratón mediterráneo, topillo común y tejón.

1.5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.5.1.- USOS Y EDIFICACIONES

El uso del terreno es actualmente agrícola de tipo extensivo preservando de su contenido el forestal protegido. No existe dentro del sector otra edificación que un alojamiento para pabellón agrícola y vallado en fábrica en la parcela señalada como la 541.

1.5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA DISPONIBLE

Los recursos disponibles se han descrito en el apartado hidrológico (1.45.) conforme a los estudios y prospecciones realizadas para la elaboración del presente P.P.

Las previsiones de su aprovechamiento y distribución se contemplan en el apartado 3.4.2. de esta memoria.

1.5.3.- ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA DISPONIBLE

El sector que desarrolla el presente Plan Parcial se encuentra atravesado por las líneas de Alta Tensión de 13'2 Kv.:

De Santo Domingo a Cirueña
De Cirueña a Ciriñuela y Hervías

Estas líneas se prolongan fuera del área de influencia de este Plan Parcial en continuidad con la anteriores:

De Cirueña a Arenzana, con derivación a Manzanares y Gallinero.

La primera con la última forman una estrella y se unen en el apoyo en 72. La segunda y la tercera en el nº 70.

Estando previsto el cambio de tensión a 20 Kv. en un futuro, las previsiones del planeamiento contemplarán la alternativa del incremento de tensión para el dimensionado de la potencia de suministro.

1.5.4.- CAPACIDADES DE LAS REDES DE EVACUACION GENERALES EXISTENTES

No se cuenta en el terreno señalado por el planeamiento con ninguna infraestructura de este servicio, siendo objeto del mismo la previsión de su predimensionado, distribución y vertido, que sobrepasando con creces la expectativa de uso de la red existente en el núcleo de Cirueña, obliga a considerarla con total independencia de las redes existentes.

1.5.5.- REDES DE COMUNICACION VIAL

El terreno del Plan Parcial se encuentra interiormente surcado por pequeñas redes de distribución, delimitación y accesos a parcelas, con firmes de tierra en mayor o menor grado de compactación conforme a su uso.

Perimetralmente y en cuanto a accesos, está delimitado en su frente Nor-Oeste con el enlace de la Carretera Comarcal 204 de Santo Domingo de la Calzada a Badarán por Villar de Torre, y la Local 409 de la LR-204 en Cirueña a la LR por Ciriñuela, con firme asfaltado, y el Camino Calvario con firme compactado de tierra.

1.5.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Toda la propiedad del suelo con la extensión total señalada de 1.187.199 m² se reparte entre los propietarios que se indican a continuación y que quedan reflejados en el plano correspondiente.

Las superficies que se reseñan responden a los datos obtenidos hasta la fecha de los planos catastrales y de las mediciones que sobre el terreno se realizaron en las parcelas que solicitaron previamente su deslinde. De ellas se señala su extensión total y la que queda afectada por este Plan Parcial.

RELACION DE PROPIETARIOS Y AFECCION DEL PLANEAMIENTO

Nº PARC.	PROPIETARIO	Afección	Sup. total Parcelas afectadas	Sup. Afección por el P. Parcial	Observaciones
445	Narciso Cortázar Blanco	PP	24.241'35	24.241'35	
450	Delicia Benes Lozano	PP	13.760'03	13.760'03	
451	Mª Pilar Diez Valgañón	PP	10.419'46	10.419'46	
452	J. Luis Diez Valgañón	PP	16.061'80	16.061'80	
456	Julio Francia Valgañón	PP	20.446'64	20.446'64	
458	Ayuntamiento	PEP/PP	1.129.345'00	557.274'41	Deduc. de 572.070'6 m ² en S.N.U.P.
460	Rosario Gómez Sacristán	PP	38.478'92	38.478'92	
461	Ayuntamiento	PP	12.030'77	12.030'77	
464	Emerita Torrecilla Ibáñez	PP	3.353'13	3.353'13	
465	Anastasio Fdez. Melchor	PP	15.360'69	15.360'69	
466	Miguel Angel García Blanco	PP	17.506'28	17.506'28	
485	Damian Santamaría del Río	PP /SNU	76.997'07	75.677'07	Deducción vial de acceso 330 x 4 =1.320 en S.N.U.
504	Delicias Benes Lozano	PP	27.551'76	27.551'76	
505	Aquilino Aransay Aransay	PP	20.571'14	20.571'14	

Francisco Ortuzar Arenas					
506	Elias Cañas Sierra	PP	6.571'66	6.571'66	
507	Felisa Castro Lacalle	PP	2.524'87	2.524'87	
508	Pilar Avellaneda Melchor	PP	4.071'31	4.071'31	
509	Valentín Mtnz. Matute y Otros	PP	5.021'28	5.021'28	
530	Marcial Manzanares Ruiz	PP	24.397'61	24.397'61	
531	Ayuntamiento	PP/PEP	28.196'98	813'94	Deducción de 27.383 m ² S.N.U.P.
532	José Luis Diez Valgañón	PP	6.231'28	6.231'28	
533	Cecilio Aliende Lacalle	PP	38.919'01	38.919'01	
534	Angel Villaverde Bartolomé	PP	8.569'40	8.569'40	
535	Toribia Lacalle Martínez	PP	10.129'79	10.129'79	
537	Angel Alfonso Manzanares Metola y	PP/SU	6.833'02	5.242'98	Deducción de 1.590'23 m ² de S.U.
538	Hermanos	PP	19.891'57	19.891'57	
539	Anunciación Santamaría del Río	PP	34.876'78	34.876'78	
	LAGUNA (varias parcelas)	PP	27.026'60	27.026'60	
540	Gregoria Mtnz. Melchor	PP	3.537'68	3.537'68	
541	José M ^a Villada Francia	PP	7.252'41	7.252'41	
542	Bernardo Cañas Sacristán	PP	14.948'91	14.948'91	
543	M ^a Pilar Vitoria Peña	PP	26.928'53	26.928'53	
544	Pilar Vitoria Urbina	PP	594'48	594'48	
545	Luis Carlos Gómez Cañas	PP	14.231'48	14.231'48	
546	Purificación García Lacalle	PP	10.615'72	10.615'72	
547	Rita Cañas Leiva	PP	9.851'74	9.851'74	
548	Lunia Villaverde Pérez	PP	15.677'10	15.677'10	
549	Evelio Alonso Hernández	PP	10.050'39	10.050'39	
550		PP	4.028'45	4.028'45	
551	Juana García Santamaría	PP	10.487'34	10.487'34	
552	Juana García Santamaría	PP	11.973'00	11.973'00	
TOTAL SUPERFICIE				1.187.199 m²	

* Simbología de la afección:

S.U. → Suelo Urbano
P.E.P. → P.E.P.M.A.N.
S.N.U. → Suelo No Urbanizable
P.P. → Plan Parcial (S.A.U.R.D.)

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA

2.1.- OBJETIVOS, CONDICIONANTES, CRITERIOS DE ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

2.1.1.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

El objeto del presente proyecto es el de ordenar, de acuerdo con la legislación vigente, el territorio en su transformación de uso agrícola a suelo urbanizable conforme a su clasificación como Suelo Apto para Urbanizar Residencial Deportivo prescrito en la definición de las Normas Subsidiarias Municipales de Cirueña. Para ello se especificará las cesiones y reservas para servicios comunitarios y la infraestructura necesaria evitando el desarrollo desordenado y posibilitando la oferta y ocupación del suelo.

2.1.2.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACION

Se exponen separadamente según provengan de lo establecido por:

- 2.1.2.1.- Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- 2.1.2.2.- Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja
- 2.1.2.3.- Normas derivadas del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja
- 2.1.2.4.- Normas Urbanísticas Subsidiarias del Término Municipal de Cirueña
- 2.1.2.5.- Ley de Carreteras del Estado y de la Comunidad
- 2.1.2.6.- Ley 6/1998 del 13 de Abril.

y, en general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados, contemplando los condicionantes varios que establecen las distintas administraciones en previsión del desarrollo de sus instalaciones (electricidad, agua, saneamiento) y viales.

2.1.2.1.- Condicionantes de la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

Habiéndose contemplado en la aprobación inicial la referencia al art. 83 del T.R. de la L. del S. y recogiendo lo que en él se señalaba sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en los art. 73, 83 y 84 de la Ley 10/98, el presente Plan Parcial de Ordenación contendrá las siguientes reservas de suelo para dotaciones de equipamiento comunitario

- A) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

La superficie de reserva de terrenos para *parques, jardines, zonas deportivas de recreo y de expansión* será como mínimo de 18 m²/vivienda o por c/100 m² de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el nº de viviendas a construir.

Esta superficie no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, con independencia de las superficies destinadas a este uso en las Normas Subsidiarias correspondientes y en conformidad con el art. 24 de la Ley 10/98 para poblaciones inferiores a 1.000 habitantes.

Se establecerán como mínimo dentro del **Sistema de espacios libres de dominio y uso público.**

a₁) Jardines.

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- . Presentar una superficie no inferior a 1.000 m² en la que se pueda inscribirse una circunferencia de Ø 30 mts.
- . Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- . Tener garantizado su adecuado soleamiento.
- . Quedarán excluidas del cómputo de superficie ocupada aquellas construcciones enterradas o semienterradas sobre las que exista una capa de tierra de espesor mínimo 80 cms. para la plantación de jardín o arbolado.

a₂) Areas de juego y recreo para niños.

Tendrán una superficie superior a 200 m² en la que se pueda inscribir una circunferencia de Ø 12 mts., mínimo, equipándose con elementos adecuados a su función.

a₃) Areas peatonales.

Tendrán una superficie superior a 1.000 m² en las que se pueda inscribir una circunferencia de Ø 30 mts. mínimo.

El conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá ser superior al 20% de la superficie del Plan Parcial.

B) La superficie de reserva de terrenos para centros culturales y docentes será como mínimo de 10 m²/vivienda o por cada 100 m² de edificación, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir agrupados según módulos necesarios para formar unidades completas.

La Reserva para **Centros Docentes** fijada la clasificación de suelo residencial como unidad integrada hasta 1.000 viviendas, corresponde:

- b₁) Centros de enseñanza preescolar y guardería agrupadas en unidades mínimas de 1.000 m²
- b₂) Centros de Enseñanza General Básica
 - EGB de 8 unidades 5.000 m²
 - EGB de 16 unidades 10.000 m²

C) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

La reserva para centros de **interés público y social** se fijará en función de los siguientes criterios:

- Parque deportivo 6 m² suelo/vivienda
- Equipamiento comercial 2 m² construido/vivienda
- Equipamiento social 4 m² construido/vivienda

D) La dotación de **aparcamientos** correspondiente al módulo de unidad integrada, será de 1 plaza/100 m² de edificación, admitiéndose un máximo del 50% del n^o total de plazas de aparcamiento al aire libre y aneja a la red viaria, referidas al número total de plazas correspondientes a viviendas.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2'20 x 4'50 mts.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la p.p. de acceso, será de 20 m².

Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservará un 2% para usuarios minusválidos, con una superficie rectangular mínima de 3'30 x 4'5 mts.

Las dotaciones señaladas vendrán observadas en el propio Plan Parcial con su carácter público o privado y observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

E) Cesiones obligadas, según el art. 24 de la Ley 10/98.

- La superficie total de los viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión públicas y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios de interés público necesarios.
- El suelo edificable correspondiente al 5% del aprovechamiento total.
- Los propietarios de terrenos comprendidos en este Plan Parcial estarán sometidos a las obligaciones que en el punto de cesión de terrenos establece el Reglamento de Gestión.

2.1.2.2.- Condicionantes de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja

El presente Plan Parcial contempla en redacción y desarrollo, las previsiones y normativa de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja, conforme a su art. 4.2., con carácter orientativo, lo que queda manifiesto en la redacción de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial en la que, a efectos operativos, se sigue el índice elaborado en las propias N.U.R.

2.1.2.3.- Condiciones de las Normas del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Habiendo quedado delimitado en la reforma del P.E.P.M.A.N. la extensión del área protegida de vegetación singular como E.C. e incorporada ésta en las N.N.S.S. del Término de Cirueña como Suelo No Urbanizable Protegido, no existen condicionantes que de esta Norma deriven a la actuación recogida en este Plan Parcial. No obstante por su proximidad y el ánimo de conservación de sus límites, se tomarán las medidas necesarias para su preservación y uso conforme al entorno de mantenimiento y conservación de este Espacio de Catálogo.

De la Dirección General de Calidad Ambiental, en su informe de fecha 21 de Diciembre de 1.999 y en relación con el asunto de referencia, se informa lo siguiente:

Atendiendo al compromiso de:

- * Presentar proyectos en las actuaciones que puedan afectar al espacio catalogado PEPMAN VS-9, Dehesa de Cirueña, para su información previa por los Servicios de la Dirección General de Calidad Ambiental.
- * Presentar anualmente por parte del Ayuntamiento y del concesionario del Campo de Golf un plan de aprovechamiento de la masa forestal para su aprobación por la Dirección General del Medio Natural.

* Encargar por parte del Ayuntamiento, siendo de cuenta de Golf Rioja Alta, S.A., con la mayor brevedad posible, el Proyecto y la ejecución de obra que cubra las necesidades de caudal necesario para las dos etapas.

2.1.2.4.- Condicionantes de las Normas Urbanísticas Subsidiarias del Término Municipal de Cirueña.

A los efectos de este apartado nos remitimos a la totalidad de las prescripciones de dichas Normas.

2.1.2.5.- Condicionantes de la Ley de Carreteras del Estado del 25/1988 de 29 de Julio, Reglamento General de Carreteras s/R.D. 1812/1994 de 2 de Septiembre y Ley de Carreteras de la Comunidad 2/1991 de 7 de Marzo.

En este sentido se contemplará:

- Las distancias mínimas a las alineaciones de la edificación serán de 18 mts. contados desde la línea de separación de arcén y calzada, en las carreteras autonómicas clasificadas de segundo y tercer orden LR-204 y LR-409.
- Tendrán una franja de dominio público de 3 mts. contada desde el borde exterior de la carretera hasta el bordillo de protección.
- Tendrán una franja de servidumbre de 8 mts. desde el bordillo anterior hasta el límite de propiedad particular, condicionando la franja resultante entre el límite en propiedad y la alineación edificable como zona afecta a la servidumbre de carreteras de titularidad privada.
- Se incorporarán como actuaciones previas y necesarias al desarrollo del presente Plan Parcial las definidas en el Anexo de Previsión de Tráfico referidas en las Normas Subsidiarias de Cirueña.
- La ejecución de estas actuaciones será solicitada para su autorización sectorial a la Dirección General de Obras Públicas y Transportes.

2.1.2.6.- Condicionantes de la Información Urbanística y de los Estudios Complementarios.

Además de las consideraciones derivadas de la Normativa del presente Plan Parcial para su urbanización, se consideran como condicionantes previos para su formulación y estructura urbana los siguientes:

A) Sistema viario y estacionamiento:

Se trazarán los esquemas de circulación estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal, considerando los siguientes aspectos:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto
- Separación en lo posible de las carreteras principales de circulación de vehículos y peatones.
- Distribución racional de los estacionamientos, de acuerdo con el carácter de la zona.
- La superficie de los viales será la requerida por las necesidades de acceso, circulación y estacionamiento público.

- Los viarios de acceso al área del Plan Parcial se prevén de forma que enlacen perfectamente con el viario principal, con trazado y dimensión suficiente para garantizar la fluidez del tráfico.
- Si los estudios detallados lo aconsejan podrá modificarse alguna traza, pero sin salirse de las zonas de protección.
- Viario de servidumbre agrícola

A₁) Red interior de distribución.

Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de la vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto.

El acabado de la superficie podrá ser:

- Sistema viario principal - asfaltado
- Sistema viario secundario - asfaltado o de hormigón

Aceras o sendas de circulación de peatones - enlosado natural o artificial o pavimento continuo.

Los espesores y firmes serán calculados de acuerdo con las Normas del M^o de Obras Públicas.

A₂) Red exterior de accesos.

Además de lo señalado en el apartado 2.1.2.5. como condicionantes de las Leyes de Carreteras, los proyectos de urbanización que contemplen la ejecución del Plan Parcial contendrá las determinaciones precisas de enlaces a las mismas y previa a su ejecución se solicitará la autorización sectorial conforme se indica en 2.1.2.5.

B) Zonificación y edificabilidad:

Para la zonificación se considerarán las cesiones expuestas, conforme a la Ley 10/98 de la Rioja.

Para el tipo de edificación cada manzana o polígono de actuación deberá adaptarse a la correspondiente ordenanza de aplicación, pudiendo asignar a una manzana o polígono tipos edificatorios distintos cuando se justifique por conveniencia del Plan y se incluya en el mismo su alteración del total medio de la manzana o manzanas.

La altura máxima de edificación no podrá ser superior a la establecida en las normas de rango superior.

El uso de las edificaciones será el asignado en cada área de reparto, es decir, residencial y de equipamiento deportivo.

C) Servicios urbanos:

Los servicios urbanos del Plan Parcial se ajustarán a las siguientes previsiones:

C₁) Abastecimiento de agua.

Dotación mínima de agua potable para uso doméstico: 150 l/hab/día. Para usos domésticos a los que habrá que añadir el cálculo estimado para agua de riego.

Presión mínima de la red en el punto más desfavorable: 1 atm.

La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total mínimo de tres días.

El correspondiente proyecto de urbanización contendrá documentalmente la disponibilidad del caudal adecuado, técnicamente justificado para cada etapa o fase previamente a su desarrollo.

Este proyecto de construcción concretará la procedencia del agua y la definición de las instalaciones y obras que en función de la demanda y en su caso, adopte el depósito, estanque u obra de regulación adecuada, considerando los caudales disponibles y la distribución temporal de la demanda.

La justificación del abastecimiento general a la población se realizará conforme a la máxima edificabilidad consentida en el P.P., justificando documentalmente la disminución de este abastecimiento si no se completara esta previsión.

C₂) Saneamiento.

El caudal a considerar para el dimensionado de la red y para la depuración de aguas residuales será el mismo que para la dotación del agua potable. En este apartado se considerará la conveniencia de establecer en redes separativas los vertidos de aguas fecales y pluviales, facilitando su posterior uso para riego de jardinería.

Como previsión general de este planeamiento se considerará adecuado para el suministro de riego.

C_{2.1}) El aprovechamiento de las aguas depuradas desde la propia estación depuradora.

C_{2.2}) La posibilidad de canalización y vertido de la red de pluviales a la laguna de Ahorcaperros, que junto a la prolongación prevista hasta ella del cauce desde la concesión de Río Seco, suponga mantener esta laguna en condiciones de disfrute como zona recreativa y aljibe complementario y suficiente para el mantenimiento de las zonas verdes.

C_{2.3}) Las acometidas señaladas en el estudio de Disponibilidades de Agua ubicadas en el área de Campo de Golf, con criterio exclusivo de su mantenimiento.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- . Dimensionado según las previsiones de la estación depuradora.
- . Los límites de la velocidad de agua a sección llena serán de 1 a 3 m/seg.
- . La distancia entre los pozos de registro visitables en conducciones de alineaciones de rasante recta serán de 50 mts., disponiéndose además en todos los cambios de alineación o rasante.
- . La sección mínima de conducciones será \varnothing 0'30 mts.

. Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones hasta 0'60 mts. y de hormigón armado para secciones mayores, pudiendo sustituirse por otro material que ofrezca las mismas garantías.

. Todas las conducciones serán subterráneas, con profundidad mínima de 1'00 mts. y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público.

C₃) Red eléctrica y alumbrado público.

Las instalaciones deberán cumplir los reglamentos electrotécnicos vigentes para alta y baja tensión, así como las prescripciones definidas por la compañía suministradora Iberdrola.

La red se calculará para una dotación de asistencia al uso característico de :

- 8 kw / vivienda superior a 150 m²
- 5 kw / vivienda inferior a 150 m²

además del dimensionado de los usos complementarios.

Las líneas de distribución tanto para alumbrado público como uso doméstico serán subterráneas.

Los centros de transformación serán preferentemente subterráneos. Cuando esto no sea posible la edificación que los aloje ocupará el mínimo espacio posible y su situación y composición arquitectónica se condicionará a las exigencias urbanas y estéticas, habiéndose de contemplar en el correspondiente proyecto de urbanización su formalización, conforme a la estética del planeamiento.

El alumbrado público deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

-Iluminación horizontal media:

En vías principales -- 40 lux
En vías secundarias -- 25 lux

-Coeficiente de uniformidad:

En vías principales -- 0'30
En vías secundarias -- 0'30

- . Se reducirán lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distintas categorías.
- . Las alturas y separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos, anchuras de calles y su jerarquización, proponiendo en función de ello, la disposición de las luminarias en disposición bilateral alternada o lineal unilateral.

D) Varios.

Además de las señaladas serán consideradas como condicionantes de la Ordenación:

. Los límites topográficos y pendientes naturales del terreno.

. Su orientación, soleamiento y vientos dominantes y en general los accidentes naturales y zonas cuya conservación y ordenación propongan recursos de integración y enriquecimiento del trazado urbano propuesto.

2.1.3.- CRITERIOS DE ORDENACION

Como criterio fundamental para el desarrollo de este Plan Parcial, se parte de dos orientaciones totalmente diferenciadas en su ocupación y uso pero complementarias y, en conjunto, uniformes, que podemos resumir:

A) La correspondiente a una gran zona deportiva destinada a Campo de Golf prevista en su desarrollo para este uso y las determinaciones derivadas de él en cuanto a su urbanización, con las dotaciones de instalaciones necesarias para alojamiento de servicios de mantenimiento, embalses y distribución de agua, trazado y conservación de viales, etc., que se definirán en un proyecto de urbanización específico de diseño y desarrollo como Campo de Golf, que además contemple la preservación del medio ambiente limítrofe como zona incluida en el catálogo de espacios protegidos de la Comunidad de la Rioja. A los efectos de su gestión urbanística está contenida en dos Unidades de Ejecución, continua y discontinua

B) La zona próxima a la anterior de carácter dominante residencial para viviendas unifamiliares con las reservas propias, cesiones obligadas y las características que se señalen en el ámbito de las Normas. Con ello se persigue minimizar el impacto de las construcciones necesarias para el desarrollo del Campo de Golf sobre el área protegida limítrofe, tales como el edificio social, la vivienda del guarda, el almacén de palos y, en general, toda construcción que pueda funcionalmente desarrollarse fuera del área deportiva que, aun manteniendo su dependencia de este uso, se ubicarán en la zona residencial señalada. Su extensión estará definida en una Unidad de Ejecución discontinua que contenga, además del área denominada Residencial, los espacios limítrofes que se señalan al área Deportiva.

3.- SOLUCION ADOPTADA.

Conforme a los criterios de ordenación referidos, se expone la solución adoptada elegida como las más adecuada por su capacidad integradora, redistribución viaria, formalización y por su operatividad en la gestión de redistribución del suelo.

3.1.- ZONIFICACION GENERAL

Dentro del Sector clasificado por las Normas Subsidiarias como Suelo Apto para Urbanizar Residencial Deportivo, y definido en el ámbito de este Plan Parcial en el apartado 1.1., se distinguen dos áreas de ocupación delimitadas por la adaptación al medio natural y la titularidad de su propiedad y definidas por su uso específico.

3.1.1.- AREA DEPORTIVA

Comprende parte de los terrenos en su integridad destinados al Campo de Golf, de titularidad municipal y concedidas para tal fin a la Sociedad Golf Rioja Alta, según se describe en la documentación adjunta correspondiendo a la ocupación total o parcial de las parcelas catastrales nº: 445/450/451/452/456/458/460/461/464/465/466/485/504/505/506/507/508/509/530, cuya extensión total de 711.645 m² viene definida por el plano de delimitación de este uso.

De estas parcelas, las comunales nº 461 en su totalidad y la 458 en su extensión resultante de la segregación del área protegida como E.V.S. del P.E.P.M.A.N., se integran en una Unidad de Ejecución Continua con el uso y aprovechamiento asignado en el planeamiento como espacio deportivo D₂.

Para todo el área deportiva, las consideraciones de distribución y ejecución serán las que, señaladas en su proyecto de urbanización, deriven del diseño del Campo de Golf, contemplando que las obras de infraestructuras contemplen preservar el área limítrofe de

protección de Vegetación Singular. Con carácter informativo se adjunta la posible disposición de un recorrido de 18 hoyos y campo de prácticas integrado en la adaptación del medio natural y planeamiento.

3.1.2.- AREA RESIDENCIAL

A los efectos de su calificación como tal en el presente planeamiento, se desarrolla la extensión NorOccidental que contiene la distribución del aprovechamiento asignado. Comprende asimismo las parcelas limítrofes nº 445/450/451/452/456/464/465 y 466 que, segregadas, contendrán parte de los sistemas de Espacios libres de dominio y Uso público.

Su extensión total es de 475.554 m².

Su desarrollo gestionado mediante una Unidad de Ejecución discontinua, contendrá además de la extensión señalada, las parcelas 460/504/505/506/507/508/509 y 530, incorporadas al aprovechamiento del área residencial señalada mediante el correspondiente proyecto de compensación y a las que se les asignará el uso que determine el planeamiento como área deportiva.

3.2.- VIALES Y TRAZADO PROPUESTO

Diferenciadas de las dos áreas de actuación previstas, se considera para cada una de ellas este apartado:

A) Area Deportiva:

No existen viales que con carácter urbano sectoricen este área, habiéndose cuidado que en la ordenación general los accesos y el edificio de servicios y representativo del campo de golf, esté incorporado en el Area Residencial, al efecto de preservar de influencias de edificación la zona protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente.

Por lo tanto la red de viales interna de distribución del área deportiva será la que especifique el Proyecto de Urbanización que la desarrolle, considerando la distribución necesaria para el recorrido de los hoyos y su capacidad para distribución y alojamiento de maquinaria del servicio de mantenimiento. Estas redes internas de distribución contemplarán el aprovechamiento de los caminos existentes en tanto no supongan interferencias del diseño específico de las calles y los green, previendo que las características y materiales para su perfilado, compactación, etc., conserven la integración en el entorno actual, abundando en la reforestación que para el trazado y definición de las calles del recorrido deportivo precisen esta transformación inmediata.

B) Area Residencial:

El trazado de viales que conforma la ocupación y distribución de la zona residencial, se ha propuesto como respuesta al estudio pormenorizado del territorio, considerando todos los aspectos hasta ahora señalados, en cuanto a la disponibilidad de la titularidad de los terrenos, orientación, topografía, conexas a las redes existentes, jerarquización de calles y aspectos visuales o perspectivas de las mismas.

Conforme a las indicaciones de los S.S.T.T. de carreteras, la penetración de la vía principal de acceso se realiza con la carretera de menor afluencia entre Cirueña y Ciriñuela. Esta vía principal de acceso, denominada Viario Central, recorre la zona residencial en dirección Oeste-Este con inflexión en la zona del lago hasta la de equipamientos comerciales y de servicios.

El Viarío Central es el colector de las demás vías de distribución, jerarquizadas como principal y secundaria en función de su uso sirviente, parcelando el aprovechamiento residencial con capacidad suficiente de futura reparcelación y accesibilidad a los espacios públicos y dotacionales que, dispuestos alternadamente, permiten un recorrido variado.

El trazado peatonal discurre además de por los viarios señalados, independientemente, permeabilizando, los recorridos de las zonas libres y de servicios.

La propuesta de una posible apertura del trazado viario en la zona Norte, permitiría su conexión por el Camino de Cañas al Núcleo de Ciriñuela.

La dimensión de los viales no podrán nunca ser menor a lo definido en las Normas Subsidiarias, pero las aceras serán de ancho mínimo 1'80 mts.

Las dimensiones de las redes viarias que se reflejan y en su relación con las ordenanzas de aplicación, son las siguientes:

	LEY DE CARRETERAS	NORMAS SUBSIDIARIAS DE CIRUEÑA	PROYECTADO
Ocupación sobre el frente de alineación de la LR-409	3 m. Dominio público 8 m. Servidumbre 18 m. Alineación Ofic.	Anchura mínima de calzada 9 mts. Aceras 3 mts.	Idem
Vial central de acceso y distribución	-----	Para doble dirección ancho mínimo calzada 6 mts. Aceras mín. 1'50 m.	Acera Variable de 1'80 a 2'40 Parterre 1'80 m. Calzada 7'60 m.
Vial principal de distribución	-----	Para doble dirección ancho mínimo calzada 6 mts. Aceras mín. 1'50 m.	Acera Variable de 1'80 a 2'00 Parterre 1'80 m. Calzada 7'00 m.
Vial secundario de distribución	-----	Para doble dirección ancho mínimo calzada 6 mts. Aceras mín. 1'50 m.	Acera 1'80 m. Parterre 1'80 m. Calzada 6'60 m.

Los aparcamientos que se señalan se alojan en sustitución del parterre vegetal o en zonas específicas de este uso.

3.3.- PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

3.3.1.- ZONIFICACION PARCIAL Y ESTUDIO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS

Área deportiva.

Habiéndose absorbido como se ha expuesto, el aprovechamiento de esta zona en la residencial, no existen en ella otros equipamientos que no estén directamente relacionados con su mantenimiento como edificaciones auxiliares de servicios o instalaciones deportivas, y de ellas se le asigna una edificación máxima de 3.500 m² computada en la edificabilidad global del planeamiento.

El desarrollo del Proyecto de Urbanización contemplará, por tanto, la distribución y recorridos de las áreas de juego y las instalaciones auxiliares, tanto de infraestructura como de equipamiento, a su servicio.

Su calificación en el planeamiento como Deportiva D₂, incluye toda la extensión del Campo de Golf e incluso instalaciones deportivas auxiliares al centro social, conforme a la delimitación del plano 0.2. y con una extensión total de 711.710,55 m².

Area residencial.

El área residencial extendida a la superficie y delimitación señalada en el apartado 3.1.2 integra, además de las zonas servidas por la red de viales expuesta, las parcelas perimetrales al área deportiva, consideradas a estos efectos en el área de reparto discontinua, con uso complementario y con los mismos condicionantes de las zonas protegidas del Campo de Golf, su superficie se considera en el total del área residencial a los efectos de reparcelación, reparto y aprovechamiento resultante.

1.- Residenciales

La extensión, en general servida por los viales, distribuye las zonas residenciales diferenciadas por su aprovechamiento que sobre las parcelas netas se le han asignado, en función de su situación sobre el territorio, conforme al criterio de diseño y asignación de aprovechamientos sobre las parcelas brutas de cesión por sus propietarios actuales.

En el apartado correspondiente de adaptación al Reglamento se describen los aprovechamientos pormenorizados de cada parcela.

En función de esta clasificación que conlleva una diferenciación tipológica de su edificación, se señalan:

Parcelas A para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

A₁ Unifamiliares adosadas al Norte del área residencial y servidas por el viario principal, con una extensión de 71.583,07 m²

A_c Ocupando 7 parcelas que se distribuyen sobre los viales principal y secundario y central con una extensión de 64.586.91 m²

Parcelas G: De viviendas unifamiliares agrupadas en hilera, ocupando la zona central de la urbanización en 10 parcelas diferenciadas servidas por los viarios principal y secundario y central, con una extensión de 84.460,46 m².

Parcelas R: De edificación residencial colectiva para edificación agrupada o en hilera, posibilitando la ocupación de distintas viviendas en altura o agrupación de establecimientos residenciales. Se distribuyen perimetralmente en el borde inferior sur de la urbanización en 6 parcelas servidas por los viarios principal y central y una extensión total de 36.687,25 m²

La superficie total de las parcelas Residenciales es de **257.317,69 m²**.

2.- Dotacionales

Parcelas P Parques y jardines.

Correspondientes a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público en el que las **P₁, P₂ y P₃** se integran en la zona de ordenación general del área residencial, y las **P₄, P₅, P₆ y P₇** disgregadas sobre el entorno del área deportiva y consideradas dentro de la unidad de ejecución discontinua del sector residencial.

Su extensión:

Integradas:	P₁ =	8.356,42 m ²
	P₂ =	4.809,96 m ²
	P₃ =	<u>4.251,73 m²</u>

17.418,11 m²

Disgregadas:	P₄ =	36.220'10
	P₅ =	40.241'29
	P₆ =	20.446'64
	P₇ =	<u>4.692'87</u>
		101.600'90 m ²
Total		<u>119.019,01 m²</u>

Parcelas E Centros docentes.

Espacios previstos para la dotación escolar necesaria de 1 unidad de E.G.B. **E₁** y una en equipamiento preescolar **E₂**, situadas alternadamente uno a la entrada de la urbanización y otro interior a la zona residencial colindante a espacio libre público. Su extensión:

E₁ =	11.206,28 m ²
E₂ =	<u>2.194 m²</u>

Total **13.400,28 m²**

Parcelas D. C. y S. Servicios de Interés Público y Social.

Comprende:	
los espacios libres deportivos	D
los equipamientos comerciales	C
el centro social	S

Su ocupación en la extensión proyectada responde:

D₁ La zona de La Laguna, considerada por su situación y condiciones de uso, centro de atención especial como espacio dotacional deportivo con carácter privado, permitirá su uso de esparcimiento lúdico.

Las condiciones hidrológicas de la balsa actual con capacidad de 14.100 m³ en profundidad posibilitan su extensión previas obras de acondicionamiento en la superficie prevista en el planeamiento para uso de estanque de recreo. Asimismo y conforme señalará el proyecto que lo desarrolle, podrá servir de colector de las redes pluviales separativas y aljibe para uso de riego.

Su extensión calificada como zona **D₁** que incluye los paseos y ajardinamiento es de: **16.603,01 m²**

C Corresponde a la parcela delimitada como remate final del viario central para el uso comercial que, por su situación, potencie los servicios de la zona deportiva **D₂**. Su extensión es de **3.483,20 m²**.

S Como dotaciones sociales de carácter privado se establece la parcela final del viario anterior en el límite de los dos sectores (Residencial-Deportivo) pudiendo alojar la

sede social del propio Campo de Golf e instalaciones complementarias o de otro uso. Su extensión es de **6.707 m²**.

3.- Viarios y redes de distribución

El resto de la extensión del sector residencial lo completan los viarios rodados y peatonales, aparcamientos, la franja de retranqueo de la carretera y su cesión para enlaces. Con las extensiones siguientes:

Total **58.958,25 m²**

4.- La extensión total del Sector Residencial es:

De 1	257.317,69 m ²
De 2:	
De 2.P.	119.019,01 m ²
De 2.E.	13.400,28 m ²
De 2:	
De 2.D.	16.603,01 m ²
De 2.C.	3.483'2 m ²
De 2.S.	6.707'0 m ²
De 3:	<u>58.658,26 m²</u>
<u>Total</u>	<u>475.488'45 m²</u>

3.3.2.- EDIFICABILIDAD

A) Area deportiva.

Sin aprovechamiento residencial y ocupación derivada del contenido de este Plan Parcial, en conformidad con la previsión de las Normas Subsidiarias de preservar el espacio limítrofe al Espacio de Catálogo de la Dehesa, establece un máximo aprovechamiento de 3.500 m² sobre toda la extensión definida de 711.710'55 m², para permitir las edificaciones auxiliares derivadas del mantenimiento del Campo de Golf. No se señala la situación de éste o estas edificaciones, en función de su conveniencia de servicios, señalándose, sin embargo en las ordenanzas, las características de su construcción integrada en el entorno.

B) Area residencial.

De la parcelación anteriormente descrita para ocupación residencial que como uso característico señala el planeamiento, se le asignan los siguientes parámetros edificatorios:

EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA (A)

Tipología:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada a otra Vivienda pareada.
Uso característico:	Vivienda.
Uso complementario:	Garaje, trasteros, almacén auxiliar de guarda de aperos y, en general, los definidos en la ordenanza.

Dentro de esta parcelación se señalan dos clasificaciones en función de su edificabilidad.

A.1.	Edificabilidad sobre parcela neta:	0'4 m ² /m ²
	Máxima ocupación de parcela:	30% uso característico 5% uso complementario
	Parcela mínima:	500 m ²

Ac.	Edificabilidad sobre parcela neta:	0'3 m ² /m ²
	Máxima ocupación de parcela:	25% uso característico 5% uso complementario
	Parcela mínima:	500 m ²

EDIFICACION UNIFAMILIAR AGRUPADA (G)

Tipología:	Agrupación de viviendas adosadas formando hilera o en continuidad de alineación de fachadas con viviendas definidas por su titularidad en dominio vertical.	
Uso característico:	Vivienda.	
Uso complementario:	Garaje, trasteros, almacén auxiliar de guarda de aperos y, en general, los definidos en la ordenanza.	
Edificabilidad sobre parcela neta:	0'45 m ² /m ²	
Máxima ocupación de parcela:	25% uso característico 5% uso complementario	
Parcela mínima:	240 m ²	

En estas parcelas se permite la edificación de viviendas unifamiliares aisladas (A) con los parámetros señalados para las A₁ y viviendas colectivas con los parámetros señalados para las R

EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (R)

Tipología:	Edificación agrupada, en hilera o en continuidad de alineación de fachadas con viviendas adosadas y plantas independientes.	
Uso característico:	Vivienda y apartamentos	
Uso complementario:	Garajes.	
Edificabilidad sobre parcela neta:	0'50 m ² /m ²	
Máxima ocupación de parcela:	25% uso característico 5% uso complementario	
Parcela mínima:	En uso exclusivo viviendas	210 m ²
	En uso compatible de apartamentos o residencial	420 m ²

En estas parcelas se permite la edificación de viviendas unifamiliares adosadas en hilera, con los parámetros señalados para las edificaciones unifamiliares agrupadas (G).

EDIFICIOS DOTACIONALES

Area deportiva La Laguna D₁

Uso: Edificación auxiliar de mantenimiento y servicios de recreo
Edificabilidad máxima edificación: 500 m²

DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

C. Comercial.

Uso: Comercial y de servicios.

Edificabilidad: 1 m²/m². Esta edificabilidad podrá desarrollarse en altura de B+II integrada en el conjunto de la parcela.

Parcela mínima 250 m².

S. Social.

Uso: Edificio social con servicios auxiliares de entretenimiento, sanitarios, almacenamiento, hostelería y comercial.

Edificabilidad: 0'625 m²/m², parcela neta. Como edificación singular podrá desarrollar la edificabilidad asignada en altura B+II conservando el carácter unitario de la parcela señalada.

Parcela mínima 250 m².

D. Escolar.

Uso: Para centro de enseñanza equivalente al de 16 unidades de E.G.B. en la Ley de Educación actual y guarderías.

Edificabilidad: Se estima, conforme al uso y ocupación habitual de estos centros, la edificación de 1.800 m² construidos.

Dimensionado para 16 ud. de E.G.B.

8 de 25 alumnos =	200
8 de 30 alumnos =	240
31+4 profesorado =	<u>35</u>
Total	475

Ocupación 1 persona/2 m ² =	950 m ² útiles
Aumento otras instalaciones y servicios =	<u>350 m² útiles</u>
	1.300 m² útiles

Aumento 40% s/sup. útil = **1.800 m² construidos**

3.3.3.- ESQUEMAS DE DIMENSIONADO, CESIONES Y EQUIPAMIENTOS

Se señalan en este apartado, conforme a las parcelaciones descritas, los esquemas de aprovechamiento y contenido de las mismas.

Relación de superficies de parcelas

<u>RESIDENCIALES</u>	A1	71.583,07 m ²
	A_c	64.586,91 m ²
	G	84.460,46 m ²
	R	<u>36.687,25 m²</u>
Total Residencial		257.317,69 m²

RESERVA PARA DOTACIONES

Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
(S.E.L.D. y U.P.) (Parques y jardines)

P ₁ ---	8.356.42 m ²	
P ₂ ---	4.809.96 m ²	
P ₃ ---	<u>4.251,73 m²</u>	17.418.11 m ² en área residencial.
P ₄ ---	36.220'10	
P ₅ ---	40.241'29	
P ₆ ---	20.446'64	
P ₇ ---	<u>4.692'87</u>	101.600'90 m ² en parcelas limítrofes al Golf
TOTAL	119.019,01 m²	

Centros Docentes

E ₁ ---	11.206,28 m ² (E.G.B.)
E ₂ ---	<u>2.194 m²</u> (Preescolar)
TOTAL	13.400,28 m²

Servicios de Interés Público y Social

D ₁ ---	16.603,01 m ² (parque deportivo La Laguna)
D ₂ ---	711.710'55 m ² (deportivo golf)
C ---	3.483'2 m ² (comercial)
S ---	<u>6.707'0 m²</u> (social)
TOTAL S.I.P. y S.	738.503,76 m²

Total reservas para dotaciones **870.623,94 m²**

VIARIOS

Total viarios **58.958,25 m²**

TOTAL SUPERFICIE ORDENADA POR EL SECTOR S.A.U.R.D.:

De Residencial	257.317,69 m²
De Reserva Dotacional	870.923,09 m²
De Viarios	<u>58.958,26 m²</u>

TOTAL 1.187.199 m²

3.3.4.- OCUPACION DE LAS PARCELACIONES: USO Y EDIFICABILIDAD

A) UNIFAMILIAR AISLADA

	Superficie Total Parcela	Nº vdas. por parcela	máximo	Máx. superf. construida	Superf. vda. media
A ₁	71.583,07 m ²	138		28.633,22 m ²	207,48 m ² /viv
	A _c 1	28.535,56 m ²	48	8.560,66 m ²	178,35 m ² /viv
	A _c 2	3.269'94 m ²	6	980'98 m ²	163,50 m ² /viv
	A _c 3	3.211,98 m ²	6	963'59 m ²	160,51 m ² /viv
	A _c 4	15.976,69 m ²	29	4.793'00 m ²	165,27 m ² /viv
	A _c 5	4.446'83 m ²	8	1.334'05 m ²	166,75 m ² /viv
	A _c 6	4.846'75 m ²	7	1.454'02 m ²	207,72 m ² /viv
	A _c 7	4.299,16 m ²	7	1.898'75 m ²	184,25 m ² /viv
A _c total	64.586,91 m ²			19.371'05 m ²	

TOTAL (A) m²/vda	136.169,98 m²	249	48.009,27 m²	192,81 m²/viv
------------------------------------	---------------------------------	------------	--------------------------------	---------------------------------

G) UNIFAMILIAR AGRUPADA

	Superficie Total Parcela	Nº vdas. por parcela	máximo	Máx. superf. construida	Superf. vda. media
G ₁	5.082'31 m ²	24		2.287'04 m ²	
G ₂	5.204'84 m ²	24		2.342'18 m ²	
G ₃	7.207'62 m ²	36		3.243'29 m ²	
G ₄	3.918'54 m ²	20		1.763'34 m ²	
G ₅	5.221'79 m ²	24		2.349'80 m ²	
G ₆	38.887'71 m ²	192		17.499'47 m ²	
G ₇	18.937'65 m ²	68		8.521'94 m ²	

TOTAL (G)	84.460'46 m²	388	38.007'19 m²	98 m²/viv
------------------	--------------------------------	------------	--------------------------------	-----------------------------

R) RESIDENCIAL COLECTIVO

	Superficie Total Parcial	Nº max Viviendas/aptos	Máx. superf. construida	Superf. vda. media
R ₁	3.419'32 m ²	18	1.709'66 m ²	
R ₂	8.854'86 m ²	51	4.427'43 m ²	
R ₃	6.701'17 m ²	42	3.350'58 m ²	
R ₄	4.571'07 m ²	28	2.285'53 m ²	
R ₅	7.213'36 m ²	48	3.606'68 m ²	
R ₆	5.927'47 m ²	27	2.963'73 m ²	
TOTAL (R)	36.687'25 m²	214	18.343'61 m²	86 m²/viv

D) EDIFICOS DOTACIONALES

	SUP PARCELA	MAX SUP CONSTRUIDA	EDIFICABILIDAD MEDIA
D1 (Edif. Auxiliar) Parque deportivo La Laguna	16.603,01 m ²	En PB +2 500 m ²	0.03 m ² /m ²
D2 (campo golf)	711.710,55 m ²	En PB+2 3.500 m ²	
C (comercial)	3.483,2 m ²	En B+2 3.500 m ²	1 m ² /m ²
S (social)	6.707 m ²	En B+2 4.200 m ²	0.625 m ² /m ²
E (escolar) E1 (EGB) E2 (guarderia)	11.206,28 m ² 2.194 m ²	Estimado 1.800 m ²	
TOTAL	751.904,04 M²	13.500 M²	

RESUMEN

	Sup parcela	Sup max const	Uso	Edif. Media const
Residencial	257.317,69 m ²	104.360,07 m ²	Viviendas (851)	0.40 m ² /m ²
E.D.F. Dotaciones (c- s)	10.190,2 m ²	7.700 m ²	Comercial	0.75 m ² /m ²
Equip escolar	E1 11.206,28 m ² E2 2.194 m ²	1.800 m ² Estimado	Social E.G.B. Guarderia	
Deportivo	D1 16.603,01 m ²	500 m ²	Inst. auxiliares y servicios	0.0075 m ² /m ²

	D2	711.710,55 m2	3.500 m2t	
S.E.L.D. y U.P.		119.019,01 m2		
Viales y otros		58.958,26 m2		
TOTALES		1.187.199 m2	117.860,07 m2	0,099 m2/m2<0,10

3.4.- ESQUEMA DE SERVICIOS

3.4.- ESQUEMA DE SERVICIOS

3.4.1.- RED VIARIA

Conforme a las previsiones señaladas en el apartado 2.1.5. y 3.2. se indica:

- Distribución interior.

El vial central o de acceso y distribución general tiene una calzada de 7'60 mts. de anchura, un parterre entre ellas y las aceras de 1'80 mts. y aceras de 2'40 mts.

Se podrá sustituir el parterre vegetal en las zonas que contemple el proyecto de urbanización por aparcamiento en paralelo.

El vial principal de distribución tiene una calzada de 7'00 mts. de anchura, un parterre de 1'80 mts. y aceras de 2'00 mts. La sustitución del parterre por aparcamiento, conforme a las determinaciones del proyecto que lo desarrolle, disminuirá las aceras a 1'60 mts.

El vial secundario de distribución tiene una calzada de 6'60 mts. de anchura, un parterre de 1'80 mts. y aceras de 1'50 mts. La sustitución de este parterre para su ocupación por aparcamientos, vendrá condicionada a mantener un ancho mínimo de acera de 1'50 mts.

Los viales que se propongan de servicio y distribución al interior de las parcelas y no señalados en el planeamiento, tendrán como mínimo una anchura de 6 mts. en calzada y de 1'5 en aceras a ambos lados.

- Accesos exteriores:

En relación a la influencia que sobre el tráfico y, por tanto, sobre el dimensionado de las carreteras existentes, hayan de derivarse de la colmatación de esta área calificada como S.A.U.R.D. en el planeamiento de las Normas Subsidiarias como Suelo Apto para Urbanizar, se señala:

I.-La exposición de este apartado contempla las hipótesis deducidas del uso y funcionamiento del área considerada, atendiendo a las previsiones que de ellas puedan derivarse y, por tanto, hayan de preverse para su adecuada integración en la red de carreteras existente.

II.-Datos previos

El Plan Parcial que ordena el Suelo Apto para Urbanizar Residencial Deportivo situado al NorEste del núcleo de Cirueña, tiene una extensión de 1.187.199 m².

Se realiza en dos sectores desarrollados individualmente, que referidos en sendos proyectos de urbanización, contemplan:

1º Dimensionado, trazado y desarrollo de un área deportiva para campo de golf, conforme a criterios profesionales de este tipo de juego para 18 hoyos y campo de prácticas.

2º Dimensionado, trazado y desarrollo de un área residencial, conforme a las previsiones de las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial en fase de aprobación inicial.

De sus previsiones y las preexistencias actuales se deduce los primeros datos:

- El acceso único a la urbanización, atendiendo a la determinación de la Dirección General de obras, se realiza en el tramo de la carretera LR-409.

- Su dimensionado, deducido de la densidad de 7'5 vdas/Ha, es de 855 viviendas, y la máxima afluencia de jugadores/día prevista al campo es de 400 personas.

- La densidad de tráfico actual por la LR-204 es de 743 vehículos/día, distribuyéndose en 45 vehículos pesados y el resto ligeros.

- La velocidad media actual en esta carretera se sitúa en 81 km/h, para el tráfico ligero, y 80 km/h, el pesado.

- La intersección de estas dos carreteras se halla actualmente resuelta en penetración directa de todas sus direcciones con el riesgo menor, dada su escasa utilización, del cruce en dirección sur hacia la LR-409.

- El tráfico actual en una dirección de la LR-204 es $743/2 = 372$ vehículos. Considerando diurnos el 80%, serían 298 vehículos, que en 14 horas resulta 1 vehc c/163 sg.

III.-Previsiones para el cruce de intersección entre las carreteras LR-204 y LR-409.

Para deducir la influencia que la ejecución del suelo calificado supone en estas previsiones, se establece:

-Se considera el 60% de las viviendas habitadas $855 \times 0'6 = 513$ viviendas, y asignan a ellos 1 vehículo/vda.

-La coincidencia en horas punta por desplazamientos laborales o similares se estima en un 60%, lo que supone $513 \times 60\% = 308$ vehículos/hora. La frecuencia es de 1 vehículo cada 12 sg.

A estos efectos no se considera el tráfico generado por los vehículos que accedan al campo de golf, entendiéndose que su incidencia no lo será en las horas punta y que su frecuencia no viene determinada por un horario preciso, dadas las características de individualización de este juego.

No obstante, si es preciso apuntar que la ejecución de las obras, tanto de la urbanización como del campo de golf, supondrá una incidencia considerable en horas puntas sobre el tráfico existente, por lo que conviene señalar que las previsiones que adelante se concluyen, lo sean como consecuencia previa a los trabajos de urbanización.

Por tanto la incidencia del tráfico en la intersección estudiada (LR-204 y LR-409) es mínima. El tiempo de espera que los vehículos procedentes de Sto. Domingo tiene que realizar para acceder a la LR-409, se reduce prácticamente al necesario para detener y arrancar el coche en el supuesto de haberse colocado el Stop previsto (en dirección contraria pasa un vehículo c/ 2 m. 43 seg.).

La nueva situación con el dimensionado señalado supone que en estas mismas circunstancias y en hora punta, la frecuencia de 1 vehículo / 12 sg. Contemplando con 20 sg. el tiempo de parada, y 15 sg. en el Stop para asegurar la maniobra de giro, podrán atravesarla 4 vehículos, y en el supuesto de esperar el paso del vehículo en dirección contraria podrán acumularse 2 vehículos en el Stop.

Considerado el supuesto más desfavorable de acumulación de 4 vehículos (20 mts.) y que se mantuviera la velocidad media actual, supuesto también improbable dado que en esta dirección la pendiente existencia obliga de forma natural a reducirla, además de la conveniencia de establecer una limitación inferior de velocidad dada la inmediatez del núcleo urbano, la distancia de frenado estimada en el cuadrado de la velocidad será 64 mts.

Por lo que la longitud del carril de desaceleración e isleta del Stop que habrá de preverse, será de al menos $64+20 = 84$ mts.

IV.- Tráfico de salida desde Cirueña hacia la N-120 dirección Nájera-Logroño.

Tras consultar con los SS.TT. de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes y al efecto de considerar la incidencia del acceso por la LR-326, se ha estimado que un 60% del tráfico en dirección Nájera/Logroño alcanzará la carretera N-120 a través de la LR-326, evitando así el cruce de la mencionada localidad y reduciendo el recorrido en unos 6 km.

El tráfico previsto de salida a través de la carretera LR-204, en horario punta, es de 1 vehículo cada 12 sg., que equivale a 308 vehículos en una hora en dirección hacia Santo Domingo de la Calzada.

Previsión de tráfico en la LR-326:

$$308 \text{ vehículos} \times 60\% = 185 \text{ vehículos} / \text{hora} = 1 \text{ vehículo cada } 19'5 \text{ sg.}$$

El acceso a la LR-326 desde la LR-204 se efectúa de modo natural, ya que ésta nace hacia la derecha de la primera, no siendo necesario el que los vehículos atravesen la calzada en su salida hacia la N-120.

Del mismo modo ocurre al alcanzar la LR-326 la carretera N-120, donde bastará con el Stop actualmente existente o bien la habilitación del carril de aceleración correspondiente.

V.- **Tráfico de entrada desde la N-120 (Nájera-Logroño) hacia Cirueña**

A estos efectos no se considera simultaneidad en el tráfico generado por los vehículos que accedan al campo de golf y la urbanización, entendiéndose que en su incidencia no existen horas punta, ya que su frecuencia no viene determinada por un horario preciso, dadas las características de individualización intrínsecas de este juego y del uso residencial.

Por lo tanto sólo sería necesario acondicionar en la carretera N-120 un carril central de desaceleración previo a giro hacia la izquierda, reservado a los vehículos que deseen acceder desde ésta a la LR-326. Las características de diseño y longitudes de las isletas y de los carriles tanto de aceleración como de desaceleración atenderán a las directrices al respecto del Ministerio de Fomento.

VI.- **Previsiones para el cruce de la LR-204 con la N-120.**

A este cruce accederá el resto del tráfico procedente de la LR-204 que no se desvía a través de la LR-326.

308 – 185 = 123 vehículos/hora = 1 vehículo cada 29 sg. en hora punta, no presentando por tanto incidencia relevante sobre dicho cruce.

VII.- Actuaciones que se estiman necesarias

- a) LR-204. La previsión de un carril central de desaceleración y parada (previo a Stop) para acceder a la LR-409.
- b) LR-326. Adecuar tanto su firme como su anchura con objeto de permitir el cruce seguro de dos vehículos sobre esta vía.
- c) N-120. La previsión de un carril central de desaceleración y parada (previo a Stop) para acceder desde Nájera a la LR-326.
- d) Conforme a lo ya señalado en el apartado 2.1.2.5., la ejecución de estas actuaciones deberá disponer de la autorización sectorial de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes.

3.4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA: DIMENSIONADO

Recopilada toda la información existente y analizada la misma se comprueba, como más adelante veremos, que una captación en el aluvial del río Oja, entre Cirueña y Sto. Domingo de la Calzada, garantizaría holgadamente todo el caudal necesario para satisfacer todas las necesidades. No obstante, al existir unas disponibilidades importantes en la propia zona afectada en pozos y manantiales, se ha optado por una solución mixta en función del desarrollo por etapas previsto.

Tal y como se contempla en el Plan de Etapas que figura en esta memoria, la ejecución se realizará con esta programación:

- 1ª Etapa (5 años) - Campo de golf
 - Campo de prácticas
 - Centro social
- 2ª Etapa (15 años)
 - 1ª fase (7 años) - 50% Edificación
 - Espacios comunes
 - 2ª fase (8 años) - Resto de edificación

Las necesidades de la 1ª Etapa y la 1ª fase de la 2ª Etapa quedarían cubiertas con los recursos existentes inventariados con las necesarias obras de almacenamiento y regulación y en el momento de plantearse la 2ª fase captaría agua del aluvial del Oja, pudiendo iniciarse la tramitación con la antelación suficiente.

3.4.2.1.- Necesidades

La evaluación de necesidades según las etapas y los estudios existentes es la siguiente:

- a) Primera etapa y 1ª fase de la 2ª etapa

a.1.) Riegos

El punto de ubicación de la zona deportiva se sitúa entorno a los 700 m. de altitud. Desde el punto de vista climático, la zona pertenece al piso supramediterráneo, recibiendo una precipitación media anual cercana a los 600 mm.

La evapotranspiración potencial se sitúa ligeramente por encima de los 700 mm. oscilando la duración del período seco entre 2 y 3 meses.

La temperatura media anual es de 11°C.

La precipitación media estival es de aproximadamente 130 mm. y según la clasificación climática de Allue, el clima es mediterráneo subhúmedo de tendencia europea.

El índice de humedad la hace pertenecer a la división subhúmedo y la temperatura media del mes más caluroso es de 19°C.

Según los datos de estaciones próximas, la máxima E.T.P. es en Julio con una temperatura media de 45 mm. A estos valores le corresponde una E.T.P. calculada, según la fórmula de Blaney Criddle, de 110 mm.

Al cultivo considerado de pratenses le corresponde un factor corrector de 0'9.

El sistema de riego será por aspersión, pudiendo considerar una eficacia del 87%, por lo que el valor de e será de 0'87.

Con todos estos parámetros la dotación mensual D por hectárea en el mes más desfavorable será:

$$D = E.T.P. \cdot f/e = 110 \cdot 0'9 / 0'87 = 114 \text{ mm/Ha}$$

Las superficies de los campos son las siguientes:

$$\begin{aligned} \text{Campo de Golf: } S &= 35 \cdot 4.260 = 149.100 \text{ m}^2 \\ \text{Prácticas: } S &= 80 \cdot 260 = 20.800 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Con la dotación D = 114 mm/Ha – mes obtenemos unos caudales de:

$$Q1 = (35 \cdot 4.260/1.000) \cdot 114 = 17.000 \text{ m}^3$$

y un caudal continuo

$$q1 = 17.000 \cdot 1.000/31 \cdot 24 \cdot 3.600 = \underline{6'35} \text{ l/seg.}$$

Para la zona de prácticas se estima:

$$Q2 = (80 \cdot 260/1.000) \cdot 114 = 2.370 \text{ m}^3$$

$$q2 = 2.370 \cdot 1.000/31 \cdot 24 \cdot 3.600 = \underline{0'85} \text{ l/seg.}$$

siendo por tanto el caudal total necesario para riegos:

$$q = 6'35 + 0'85 = \underline{7'20} \text{ l/sg.}$$

a.2.) Local Social

De acuerdo con lo previsto, el Centro Social tiene una capacidad máxima de 200 personas y considerando que el uso que se hará del mismo es básicamente de aseo personal y el de servicio de bar y restaurante, consideramos adecuado un consumo de 100 l/usuario-día por lo que el volumen necesario será:

$$V = 200 * 100 = 20.000 \text{ l/día}$$

y el caudal continuo

$$q_3 = 20.000 / 24 * 3.600 = \underline{0'25} \text{ l/seg.}$$

a.3.) Zona residencial

Los caudales necesarios para el abastecimiento del área residencial son el agua de boca y agua para el riego de las zonas verdes.

De acuerdo con lo proyectado existen tres tipos de viviendas:

- Unifamiliar aislada (A1 y Ac)
- Unifamiliar agrupada (G)
- Residencial colectiva (R y Aptos.)

En la primera fase se prevé la ejecución de aproximadamente un 50% de las viviendas con sus correspondientes superficies de parcela privada y los espacios comunes.

El número de viviendas a construir en esta primera fase es de 424 de acuerdo con la siguiente distribución:

Tipo	Nº viviendas	Sup. media vivienda (m ²)	Habitantes Vivienda	Total	Superficie riego (m ²)
A1	4	225	5	20	1.350
Ac	125	152	4	500	39.000
G	81	110	3'5	385	10.760
R	71	105	3'5	249	10.800
Apt.	143	54	2	286	--
Total	424			1.338	61.910

Estableciendo una dotación de 150 l/hab.día, el caudal unitario para uso doméstico será:

$$q_4 = 1.338 * 150 / 24 * 3.600 = \underline{2'32} \text{ l/seg.}$$

Para las parcelas privadas se estima como necesario el siguiente caudal:

$$q_5 = 6'19 \text{ Ha.} * 0'25 \text{ l/seg-Ha} = \underline{1'54} \text{ l/seg.}$$

El caudal para los espacios comunes se estima en 1 l/seg., por lo que:

$$q_6 = \underline{1} \text{ l/seg}$$

Con estos valores, las necesidades son las siguientes:

- Riegos de zona deportiva 7'20 l/seg.

- Local social	0'25 l/seg.
- Viviendas	2'32 l/seg.
- Riegos parcelas privadas	1'54 l/seg.
- Riegos de espacios comunes	1'00 l/seg.
Total	12'31 l/seg.

b) 2ª fase de la segunda Etapa

Para esta segunda fase, que podría desarrollarse en el período comprendido entre los 8 y 15 años, las necesidades deducidos los riesgos de la zona deportiva, el centro social y los espacios comunes, serían exclusivamente los correspondientes al resto de las viviendas y sus parcelas comunes.

Tipo	Nº viviendas	Sup. media vivienda (m ²)	Habitantes Vivienda	Total	Superficie riego (m ²)
A1	153	225	5	765	42.650
G	274	110	3'5	959	35.740
Total	427			1.724	78.390

b.1.) Usos domésticos

El caudal para usos domésticos es:

$$q_1 = 1.724 * 150 / 24 * 3.600 = \underline{2'99} \text{ l/seg.}$$

b.2.) Parcelas Privadas

Con la dotación fijada de 0'25 l/seg.-Ha.

$$q_2 = 7'83 \text{ Ha} * 0'25 \text{ l/seg.-Ha} = \underline{1'96} \text{ l/seg.}$$

La suma de ambos caudales asciende a:

$$q = 2'99 + 1'96 = \underline{4'95} \text{ l/seg.}$$

3.4.2.2.- Balance hidráulico

Con los resultados obtenidos podemos calcular el balance hidráulico como diferencia entre los caudales obtenidos en la zona y los caudales necesarios para la correcta explotación del Campo de Golf.

Tenemos, por una parte, como aportaciones las procedentes de pozos y manantiales, cuya suma es de 12'20 l/seg.

De otra parte, los caudales a utilizar para el riego en la zona deportiva, centro social y 1ª fase de viviendas, que son los siguientes:

Necesidades: $7'20 + 0'25 + 2'32 = 9'77$ l/seg.

Balance hidráulico: $12'20 - 9'77 = 2'43$ l/seg.

El caudal disponible de agua en la zona es superior en 2'43 l/seg. al necesario para el riego del campo, centro social y 1ª fase de viviendas.

La utilización del agua de la Laguna en la zona residencial para el suministro de la deportiva proviene de la necesidad de equilibrar la demanda de esta última, por lo que el exceso estimado de 2'43 l/seg. se utilizará para el riego de la zona residencial mediante una red de distribución selectiva.

Reutilización de aguas residuales para riegos

La construcción de una E.D.A.R. junto al enlace de acceso de la carretera Cirueña-Ciriñuela mediante una planta de microtamización y compactación de residuos registrable, así como el establecimiento de un sistema de redes separativas en beneficio del uso para riego, permitirá el uso de parte del agua procedente de la planta de tratamiento.

Se calcula que se aprovechará el 50% de los caudales aportados como aguas de uso doméstico, lo que supone disponer del siguiente caudal:

Consumo Centro Social 0'25 l/seg.

Consumo viviendas 1ª fase 2'32 l/seg.

Total consumo doméstico 2'57 l/seg.

Caudal aprovechable: $Q = 0'50 * 2'57 = 1'28$ l/seg.

Este caudal sumado al excedente de los pozos y manantiales del campo (2'43 l/seg.) nos permite disponer de un remanente de 3'71 l/seg. para atender las necesidades de riego de parcelas privadas y espacios comunes cuya demanda total es de 2'54 l/seg. interior en 1'17 l/seg. al remanente existente.

De acuerdo con estos cálculos, una vez abastecidas las necesidades de la 1ª Etapa y la 1ª fase de la Segunda Etapa, dispondríamos de un remanente de 1'17 l/seg.

Para la segunda fase sería necesario aportar un caudal adicional de :

$$q = 2'99 + 1'96 - 1'17 = 3'78 \text{ l/seg.}$$

Esta demanda se abastecerá por captación del aluvial del Oja. No obstante y al objeto de que las captaciones sean las menos posibles por su depuración, se replanteará el que la captación aluvial podría ser suficiente para todos los usos incluido el de los cascos urbanos de Cirueña y Ciriñuela.

3.4.2.3.- Conclusiones

Se ha realizado un estudio de necesidades y disponibilidades de agua y un reconocimiento hidrogeológico en las proximidades de Cirueña (La Rioja), con la finalidad de investigar la posibilidad de captar aguas superficiales y subterráneas con destino a abastecimiento y riego.

La demanda se estima en un caudal de 12'31 l/seg. para la primera Etapa y primera fase de la segunda, con un horizonte de ocho años y de 3'78 l/seg. para la segunda fase en el plazo de 15 años.

De los resultados obtenidos se deduce que existe la posibilidad de captar 12'20 l/seg. en manantiales y pozos existentes y reutilizar 1'28 l/seg. de las aguas residuales para riegos, lo que nos da un balance positivo de 1'17 l/seg. para el campo de golf y la primera fase de viviendas.

La utilización de estos recursos está obligatoriamente ligada a la disponibilidad en la zona de una capacidad de regulación adicional que garantice el abastecimiento en épocas de mayor consumo, para lo cual los proyectos de construcción que desarrollen las distintas etapas y fases determinarán la capacidad del depósito regulador y las secciones de las tuberías de distribución.

Para contemplar la demanda total a medio plazo se efectuará una captación en el Cuaternario aluvial.

A partir de los datos disponibles se trataría de una captación de unos 10 m. de profundidad, que en función de la profundidad final podría consistir en un pozo abierto con anillos de hormigón poroso o en un sondeo perforado a percusión con tubería filtrante especial para lograr una mayor eficiencia del pozo. En principio y con los datos actualmente disponibles, parece factible la construcción de un pozo en el aluvial próximo a la altura de Cirueña que aportará los caudales necesarios.

Para garantizar la calidad de las aguas para el consumo de la población, los proyectos técnicos establecerán las protecciones necesarias en las captaciones y depósitos así como las instalaciones para el tratamiento adecuado a la calidad analítica estableciendo asimismo los controles necesarios para el mantenimiento de la calidad.

3.4.3.- SANEAMIENTO

La red de saneamiento de aguas se referirá al Area Residencial, careciendo la Deportiva de instalaciones que demanden este servicio. Su trazado, conforme a las Ordenanzas de aplicación, seguirá el de las vías públicas, valorando la opción del sistema de redes separativas en beneficio del uso para riego y justificando, en el supuesto de otro criterio, su elección.

Las redes de suministro se conducirán hasta la planta de depuración cuya situación orientativamente y considerando las previsiones de reutilización de agua para riego, se ha previsto en el enlace de acceso de la carretera Cirueña-Ciriuuela y el vial central.

Esta ubicación contempla la proximidad al colector general de Cirueña y al río Seco.

En previsión del impacto que sobre el entorno del acceso puede suponer una depuradora tradicional, se sugiere el estudio mediante una planta de microtamización y compactación de residuos registrable, evitando el tratamiento primario y mejorando, por tanto, con su reducida dimensión la integración en el entorno y facilidad de mantenimiento.

El proyecto de urbanización que desarrolle el presente P.P. contemplará la validez de las previsiones establecidas, valorando la idoneidad de su situación en perjuicio de las contrapendientes del trazado de la red y beneficio del aprovechamiento de aguas limpias y proximidad del vertido al río. En otro sentido, se aprecia la posibilidad del vertido a la red de Ciriuuela, contemplando en este supuesto la ubicación en la zona norte y validez de la depuradora existente.

3.4.4.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO

Dimensionado de la Red.

Previamente al trazado de la distribución eléctrica y de alumbrado, se ha estimado oportuno comprobar la validez del suministro existente con el dimensionado establecido en el planeamiento.

Dimensionado:

Viviendas unifamiliares aisladas

En parcela A₁ P = 157 x 8 kw = 1.256 kw.
 A_c P = 125 x 8 kw = 1.000 kw.

P₁ = 2.256 kw.

Viviendas unifamiliares agrupadas

En parcela G P₂ = 355 x 5 kw = 1.775 kw.

Edificios residenciales

En parcelas R P = 71'5 kw = 355 kw
 En apartamentos P = 143 x 31 kw = 429 kw

P₃ = 784 kw.

TOTAL VIVIENDAS 4.815 kw.

Depuradora de aguas: conforme

a las previsiones del apartado anterior P₄ = 10 kw.

Edificios y parcelas dotacionales determinadas por sus superficies construidas:

500 m² en D₁ = 30 kw
 2.000 m² en D₂ = 50 kw
 3.500 m² en C = 60 kw
 4.200 m² en S
 y unidades escolares = 30 kw

P₅ = 240 kw.

Equipos de bombeo y auxiliares en

Campo de GolfP₆ = 100 kw.

Alumbrado:

Vial central : 33 x 250 = 8'25 kw.
 Vial principal: 63 x 250 = 15'75 kw.
 Vial secundario
 y aparcamientos: 45 x 150 = 6'3 kw
 Viario peatonal y
 espacios ajardinados 42 x 150 = 6'3 kw

P₇ = 37'05 kw.

CARGAS TOTALES

Total Viviendas 4.815 kw.

Depuradora	10 kw.
Edif. y Parc. Dotacionales	240 kw.
Bombeo	100 kw.
Alumbrado	<u>37'05</u>

5.202 kw.

$$P.C.T. = \frac{5.202 \times 0'4}{0'9} = 2.312 \text{ K.V.A.}$$

$$2.312 : 630 \text{ K.V.A.} = 3'07 < 4 \text{ unidades de } 630 \text{ K.V.A.}$$

Potencia nivel de media tensión:

$$P.L.M.T. = 0'85 \times 2.623 = 2.229 \text{ K.V.A.}$$

Potencia en barras de estación transformadora:

$$P_{\text{barras}} = 0'95 \times 2.229 = 2.118 \text{ K.V.A.}$$

$$P_b = 0'95 \times 1.894 = 1.7990 \text{ K.V.A.}$$

Número de centros de transformación:

$$\frac{2.118}{630} = 3'36 \approx 4 \qquad \frac{1.799}{630} = 2'85 \approx 3$$

Previsión de suministro y distribución.

Las líneas existentes y descritas en el apartado 1.5.3 de abastecimiento de energía eléctrica, tienen capacidad para soportar la electrificación de todo el complejo, prevista en 5.200 K.V.A. y que en aplicación de la reglamentación vigente, obtendrán, considerando los coeficientes de simultaneidad, etc., una potencia de 4 transformadores de 4 unidades de 630 K.V.A. y 1 de 250 K.V.A. para riego del Campo de Golf.

Esta potencia de transformadores absorbe en exceso las posibles desviaciones y aumentos que puedan existir en un futuro.

Por otra parte, si la tensión pasa a 20 K.V. se incrementa la tensión en un 51'52%, por lo que la potencia posible de suministro aumenta en esa misma proporción.

La ocupación de los transformadores se ha dispuesto en función de la previsión de entrada en servicio 3 sobre el vial central de (principio, medio y final) y uno en la zona norte en el área P₃. El del Campo de Golf se ubicará conforme se señale en su desarrollo. En cualquier caso, estos transformadores se protegerán con recintos adecuados a las características del entorno.

La instalación consistirá en dos partes. La primera es modificar el trazado de las líneas de Alta Tensión que atraviesen el Complejo urbanístico, pasándolas a subterráneo y evitando posibles accidentes a la vez que mejorando el impacto ambiental y la estética.

La segunda, una vez modificados los trazados de Alta (variantes), consistirá en construir progresivamente los Centros de Transformación necesarios, con sus redes de Baja tensión en subterráneo.

En la urbanización están previstos otros servicios, como alumbrado público con equipos reductores de flujo para economizar energía, así como los de distribución de servicios telefónicos separados suficientemente de los de agua potable y desagües. Estos equipos de alumbrado se han dimensionado en los cálculos previos señalados para lámparas de vapor de sodio de 250 W. y 150 W. con la distribución en función de uso y servicio.

- Viario central al tresbolillo sobre columna de 9'00 mts.
- Viario principal unilateral sobre columna de 4'5 mts.
- Viario secundario al tresbolillo sobre columna de 3'5 mts.
- Viario peatonal unilateral sobre columna de 3'5 mts.

3.4.5.- JARDINERIA

Las zonas destinadas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público reúnen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y un adecuado soleamiento.

3.5.- ADAPTACION A LA LEY 10/98 DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

3.5.1.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Conforme a la Ley 10/98 y al Anexo del R.P. y de lo hasta aquí expuesto (apartado 2.1.2.1.), se determina el cumplimiento de las previsiones establecidas señalando:

- Superficie dispuesta por concesión administrativa :	570.119 m ²
- Superficie dispuesta de titularidad privada :	618.400 m ²
Dto. en superficie cedida para continuidad de viarios a parcelas en S.N.U.	
De la nº 485	1.320 m ²

Total sup. ordenada por el planeamiento en S.A.U.R.D.1.187.199 m²

Número máximo de viviendas s/descripción del apartado 3.3.4. de ocupación de las parcelas del presente planeamiento:

En unifamiliar A :	249
En unifamiliar G :	388
En Residencial R :	
Viviendas y Apartamentos: _____	214
Total	851 viviendas

DOTACIONES

Describe este apartado las superficies y espacios dotacionales reservados para el uso señalado según la Ley 10/98 y el Reglamento de Planeamiento, conforme a lo señalado en el apartado 2.1.2.1.

A) Sistemas de espacios libres de Dominio y Uso Público.

en el Area Residencial

$$\begin{aligned} P_1 &= 8.356,42 \\ P_2 &= 4.809,96 \\ P_3 &= \underline{4.251,73} \\ &17.418,11\text{m}^2 \end{aligned}$$

en el Area Deportiva

$$\begin{aligned} P_4 &= 36.220'10 \\ P_5 &= 40.241'29 \\ P_6 &= 20.446'64 \\ P_7 &= \underline{4.692'87} \\ &101.600'90 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Total **119.019,01 m²**

Las reservas señaladas cumplen las determinaciones del apartado 4 del Anexo, en cuanto a dimensiones y condiciones de uso para jardines y áreas de juego para niños.

$$\begin{aligned} \text{Sup. mínima de S.E.L. de D. y U.P. } &10\% \text{ s/ } 1.187.199 = 118.719'90 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. total de S.E.L. de D. y U.P. ordenada} &= 119.019,01 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

B) Centros Culturales y Docentes.

Reserva s/R.P.

$$\begin{aligned} 2 \text{ m}^2 \times 851 &= 1.702 \text{ m}^2 \text{ Preescolar } 2 \text{ m}^2 \text{ suelo/vivda./agrupación mínimo c/1.000 m}^2 \\ 10 \text{ m}^2 \text{ E.G.B.} &= 8.510 \text{ m}^2 \text{ } 10 \text{ m}^2 \text{ suelo/vivda./agrupación mínima 8 ud/16 ud.} \end{aligned}$$

Reserva s/ P.P.

$$\begin{aligned} E_1 : \text{ para E.G.B.} &= 11.206,28 \text{ m}^2 > 10.000 \text{ m}^2 \\ E_2 : \text{ para Preescolar} &= 2.194 \text{ m}^2 > 2.000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Estas reservas de Centros Culturales y Docentes serán de cesión pública.

C) Servicios de Interés Público y Social.

Reservas s/ R.P.

$$\begin{aligned} \text{Parque deportivo } &6 \text{ m}^2 \text{ suelo/vivienda} \\ 6 \times 851 &= 5.106 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Equipm. comerciales } &2 \text{ m}^2 \text{ const/vivienda.} \\ 2 \times 851 &= 1.702 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Equipm. social } 4 \text{ m}^2 \text{ const/vivienda}$$

$$4 \times 851 = 3.404 \text{ m}^2$$

Reservas s/ P.P.

Parque deportivo La Laguna: $D_1 = 16.603,01 \text{ m}^2$ será de cesión pública

Area deportiva Campo Golf: $D_2 = 711.710'55 \text{ m}^2$

Equipamiento comercial: Superficie parcela 3.483 m^2
Edificabilidad asignada $1 \text{ m}^2/\text{m}^2 > 1.702 \text{ m}^2$

Equipamiento social: Superficie parcela 6.707 m^2
Edificabilidad asignada $0'65 \text{ m}^2/\text{m}^2 > 3.404 \text{ m}^2$

APARCAMIENTOS

Reservas mínimas según R.P.: 1 plaza / 100 m2 construidos
Edificabilidad máxima residencial 116.550 m2
Nº de plazas: 1.165 m2

Calculo de plazas según P.P.: 1 plaza / vivienda: 851 plazas
(según art 95 de las Ordenanzas)

1 plaza / 100 m2 usos C y S	95 plazas
Exteriores 1 plaza / 4.5 x 2.5	
Sup reserva (4.280 m2) / 4.5 x 2.5	401 plazas

Según esto: 1.165 plazas < 1.347 plazas reservadas en Plan Parcial.

3.5.2.- OTRAS DETERMINACIONES REGLAMENTARIAS.

En cumplimiento de lo preceptuado en el art. 83 y 84 de la Ley 10/98 y en el art. 64 del R.P., además de lo ya cumplimentado en relación al art. 57 (desarrollo documental) y art. 63 (que se señala más adelante), y en el supuesto de su aplicación:

A) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Queda manifiesta en el cumplimiento de las previsiones y calificación, que las Normas Subsidiarias Municipales asignan a este sector como Suelo Apto para Urbanizar Residencial Deportivo con uso diferenciado en dos áreas:

a) Deportiva.

Su aprovechamiento residencial y ocupación derivada de su carácter recreativo como Campo de Golf, siendo este uso garantía de la preservación del E.C. señalado en las Normas del Plan Especial de Medio Ambiente.

b) Residencial.

En un área de actuación discontinua a la que se le asigna el aprovechamiento bruto de toda la extensión del P.P.

La necesidad de este planeamiento proviene del compromiso que la empresa concesionaria de los terrenos adquiere con el Ayuntamiento para la conversión de los mismos en un Campo de Golf, con las implicaciones derivadas que ello supone, tanto en la expectativa de crecimiento

del Término Municipal, como en la necesidad de planificar la extensión suficiente en zona residencial, cubriendo la previsión de la demanda que este equipamiento genera.

B) Relación de los propietarios afectados.

Nº PARC.	PROPIETARIO	D.N.I.	DOMICILIO	Afección PP o PEP	Sup. total Parcelas afectadas	Sup. Afección por el P. Parcial
445	Narciso Cortázar Blanco	72.760.772	C/ Olmo,13 (Cirueña)	PP	24.241'35	24.241'35
450	Delicia Benes Lozano	72.771.249	C/ Barriobajero	PP	13.760'03	13.760'03
451	Mª Pilar Diez Valgañón		Villarejo	PP	10.419'46	10.419'46
452	J. Luis Diez Valgañón	16.326.028	Ctra. Sto. Domino, 14 Cirueña	PP	16.061'80	16.061'80
456	Julio Francia Valgañón	16.425.001	C/Cigüeña, 53-1º LOGROÑO	PP	20.446'64	20.446'64
458	Ayuntamiento	P-260500	C/ La Iglesia, 11	PEP/PP	1.129.345'00	557.274'41
460	Rosario Gómez Sacristán		Bilbao	PP	38.478'92	38.478'92
461	Ayuntamiento	P-260500	C/ La Iglesia, 11	PP 6	12.030'77	12.030'77
464	Emerita Torrecilla Ibañez	16.324.299	Plaza Mayor Camillas de Riotuerto	PP	3.353'13	3.353'13
465	Anastasio Fdez. Melchor	16.425.017	Plz. Generalísimo, 9	PP	5.360'69	15.360'69
466	Miguel Angel García Blanco	16.389.889	C/Velázquez, 6-3º LOGROÑO	PP	17.506'28	17.506'28
485	Damian Santamaría del Río		Alexanco	PP /SNU	76.997'07	75.677'07
504	Delicias Benes Lozano	72.771.249	C/ Barriobajero	PP	27.551'76	27.551'76
505	Aquilino Aransay Aransay Francisco Ortuzar Arenas		Santo Domingo	PP	20.571'14	20.571'14
506	Elias Cañas Sierra	16.424.919	C/ Real, 9 (Cirieñuela)	PP	6.571'66	6.571'66
507	Felisa Castro Lacalle	16.425.014	C/ Sta. Ana, 2 (Cirueña)	PP	2.524'87	2.524'87
508	Pilar Avellaneda Melchor	16.425.412	Sto. Domingo	PP	4.071'31	4.071'31
509	Valentín Mtnz. Matute y Otros	13.326.030	C/ Mayor, 25 (Cirueña)	PP	5.021'28	5.021'28
530	Marcial Manzanares Ruiz		Vitoria	PP	24.397'61	24.397'61
531	Ayuntamiento	P-260500	C/ La Iglesia, 11	PP/PEP	28.196'98	813'94
532	José Luis Diez Valgañón	16.326.028	Ctra. Sto. Domingo, 14	PP	6.231'28	6.231'28
533	Cecilio Aliende Lacalle	16.325.998	Ctra. Cirueña, 1 (Ciriñuela)	PP	38.919'01	38.919'01
534	Angel Villaverde Bartolomé	16.472.561	Hervias	PP	8.569'40	8.569'40
535	Toribia Lacalle Martínez		Logroño	PP	10.129'79	10.129'79
537	Ángel Alfonso Manzanares Metota	72.771.174	C/ Mayor, 1 (Cirueña)	PP/SU	6.833'02	5.242'98

538	Hermanos			PP	19.891'57	19.891'57
539	Anunciación Santamaría del Río	10.092.280		PP	34.876'78	34.876'78
	LAGUNA			PP	27.026'60	27.026'60
540	Gregoria Mtnz. Melchor	72.772.014	San Sebastián	PP	3.537'68	3.537'68
541	José M ^a Villada Francia	16.496.133	C/ La Iglesia, 2 (Cirueña)	PP	7.252'41	7.252'41
542	Bernardo Cañas Sacristán	16.469.352	C/ Real, 26 (Ciriñuela)	PP	14.948'91	14.948'91
543	M ^a Pilar Vitoria Peña	16.470.638	C/ Real, 26 (Ciriñuela)	PP	26.928'53	26.928'53
544	M ^a Pilar Vitoria Peña			PP	594'48	594'48
545	Luis Carlos Gómez Cañas	16.547.408	Ctra. Sto. Domingo, 20 Cirueña	PP	14.231'48	14.231'48
546	Purificación García Lacalle		Logroño	PP	10.615'72	10.615'72
547	Rita Cañas Leiva	16.427.493	C/ Real, 59 (Ciriñuela)	PP	9.851'74	9.851'74
548	Lunia Villaverde Pérez		Logroño	PP	15.677'10	15.677'10
549	Evelio Alonso Hernández		Sto. Domingo	PP	10.050'39	10.050'39
550	Luciano Fernández Mahave		Cirueña	PP	4.028'45	4.028'45
551	Juana García Santamaría	16.424.876	C/ Real, 94 (Ciriñuela)	PP	10.487'34	10.487'34
552	Juana García Santamaría	16.424.876	C/ Real, 94 (Ciriñuela)	PP	11.973'00	11.973'00
TOTAL SUPERFICIE						1.187.199 m ²

C) Determinaciones establecidas en el artículo 84 de la Ley 10/98 y el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

El presente Plan Parcial promovido por la Administración Pública Municipal, propone su realización mediante proyectos de urbanización desarrollados por la iniciativa privada, por lo que le son de aplicación las determinaciones establecidas en el art. 84 de la Ley 10/98, además del art. 45, las del art. 46 del Reglamento de Planeamiento, referidas a las urbanizaciones de iniciativa particular, y en este contenido se contempla:

C_a) Modos de ejecución de las obras de urbanización y sistemas de actuación

Con la determinación reflejada en el apartado de zonificación se señalan dos unidades de ejecución; una continua referida al área deportiva denominada (A.D.) y otra de carácter discontinuo referida al área residencial denominada (A.R.). Ambas Unidades se desarrollarán por el sistema de COMPENSACION. Este sistema de compensación, reglado conforme a los artículos 157 hasta 185 (ambos incluidos) del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, tiene por objeto "La gestión y ejecución de la urbanización en cada polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro con solidaridad de cargas y beneficios".

Serán pues los propietarios de las fincas afectadas por el planeamiento los que asociados de forma legal y constituidos en Junta de Compensación, lleven la iniciativa de la urbanización una vez gestionada su calificación urbanística a instancias municipales. El proyecto de compensación determinará, por tanto, la distribución de las parcelas resultantes de aprovechamiento a los propietarios afectados, conforme a las bases de acuerdo previo establecidas con la sociedad administradora.

Contendrá asimismo el señalado proyecto de compensación, las cesiones obligadas para aprovechamiento público y las determinaciones del traspaso al Ayuntamiento de los espacios públicos urbanizados.

Se considera oportuno para clarificar lo expuesto y lo que en adelante se señale, indicar que todo el Plan Parcial se desarrollará en las dos Unidades de Ejecución referidas con una única Junta y Proyecto de Compensación, que contemplará su gestión por el sistema de Compensación de las dos Unidades simultáneo con las mismas Bases, Estatutos y Proyecto de Compensación.

Se realizará en 5 años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Estas dos Unidades de Ejecución se definen y delimitan conforme al plano G-1. Delimitación de las Unidades de Ejecución como:

U.E. A.D. (Area deportiva): Es una Unidad de Ejecución continua que, con una extensión de 569.305 m² recoge a las parcelas nº 461 y 458 municipales.

U.E. A.R. (Area residencial): Es una Unidad de Ejecución discontinua, con una extensión total de 617.894 m², recoge el resto de las parcelas afectadas por el planeamiento.

Esta diferenciación entre las Areas de Planeamiento definidas conforme a su uso y las Unidades de Ejecución definidas conforme a su titularidad para posibilitar su gestión, supone:

1º Que los Sectores o Areas definidos por su uso y las Unidades de Ejecución determinadas por su capacidad de gestión no coinciden.

Extensión Area Residencial	A.R. --	475.554 m ²
Extensión Unidad Ejecución	A.R. --	617.894 m ²

Extensión Area Deportiva	A.D. --	711.645 m ²
Extensión Unidad Ejecución	A.D. --	569.305 m ²

2º La definición de la U.E. continua A.D. delimitada por los terrenos de titularidad municipal, posibilita la ejecución directa e inmediata del campo de golf, con independencia de los recursos y plazos señalados para el resto de las actuaciones.

La realización de estas Unidades de Ejecución se hará en las fases definidas en los correspondientes proyectos de urbanización, conforme a lo previsto a continuación en el Plan de Etapas.

C_b) Compromisos a contraer por el promotor:

- Los contenidos en la aprobación por parte del Pleno de la Corporación Municipal de Cirueña, en sesión celebrada el 22 de Marzo de 1.993 de concesión administrativa de las parcelas de propiedad municipal y descritos en la escritura pública de la misma, que se adjunta como Anexo I.
- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización así como el porcentaje máximo de ejecución de viviendas previos a la terminación del Campo de Golf serán los establecidos en el Plan de Etapas.
- Las cesiones y equipamientos serán los señalados en el apartado 2.1.2.1 y 3.5.1, además de las construcciones no incluidas en este apartado, destinadas al alojamiento de los transformadores a baja tensión, depósito de agua, depuradora, etc.
- La conservación de la urbanización correrá a cargo de la promoción hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de crearse una junta de conservación en los términos que establece el Reglamento de Gestión.

C_c) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos:

Se establece que el aval requerido por el Reglamento de Gestión y Planeamiento por importe del 6% del valor de la urbanización sea remitido con carácter previo a la publicación del documento para su aprobación definitiva.

C_d) Medidas económicas con que cuenta el promotor, recursos propios y fuentes de financiación.

Para la primera área de actuación o zona deportiva se dispone de la concesión administrativa, según acuerdo municipal de fecha 22 de Marzo de 1.993, más la aportación económica y financiación propia sin perjuicio y la ayuda de entidades de crédito.

3.6. PLAN DE ETAPAS

Para la ejecución del presente Plan Parcial se han previsto dos etapas en desarrollo simultáneo, aunque de plazos diferentes a desarrollar en dos fases:

Primera Etapa:

Para el Area Deportiva (A.D.) su ejecución y acabado simultáneo a la Gestión del planeamiento, se realizará en el plazo de 5 años contando desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Este sector incluye la totalidad de la U.E. continua A.D., por lo que atendiendo a lo señalado en el mecanismo de gestión su ejecución física real, puede ser inmediata.

Segunda Etapa:

Correspondiente al Area Residencial (475.554 m²) e incluye parcialmente la Unidad de Ejecución A.R. discontinua (617.894 m²) y se desarrollará en dos fases de ejecución.

- La **Primera Fase** comprenderá la extensión de toda la margen derecha entrando por el vial principal hasta el fondo, incluyendo los equipamientos de interés público y social y una franja paralela de 35 mts. tomado al interior y perpendicularmente al límite de parcela en el margen izquierdo del vial señalado, posibilitando la ejecución completa de este viario y la apertura de enlaces a las calles que de él se deriven. El proyecto de urbanización que la desarrolle contemplará tanto el contenido de los esquemas de necesidades de su extensión como las previsiones de su continuidad en la fase siguiente. Esta fase sólo se podrá iniciar simultánea o con posterioridad al comienzo de ejecución de la Primera Etapa y en un plazo de 7 años, contados asimismo desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, lo que supone que se superpone en el tiempo con los 5 años previstos en la Primera Etapa.

Consecuente con priorizar la ejecución del Campo de Golf sobre el resto del proceso urbanizador, se establece: No se podrá empezar a ejecutar más de un 25% de las viviendas previstas en esta fase, es decir, $0,25 \times 424 = 106$ viviendas, sin haber concluido, ejecutado y puesto en funcionamiento los servicios e instalaciones del Campo de Golf.

- La **Segunda Fase** se ejecutará en un período máximo de 8 años contados a partir de la recepción definitiva de la urbanización de la primera fase, mediante el oportuno proyecto de urbanización que, completando los anteriores, desarrolle el total de la extensión del Plan Parcial aprobado.

ADQUISICION DE DERECHOS Y DEBERES URBANISTICOS

Con la aprobación definitiva del presente Plan Parcial se adquiere el derecho a urbanizar.

Para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico se habría de realizar los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, que se corresponderán cronológica o simultáneamente con los plazos establecidos en el Plan de Etapas, es decir:

5 años para la Primera Etapa
15 años para la Segunda Etapa

En cada uno de estos plazos se ejecutará la parte de urbanización que corresponda, incluyendo en el primero la aprobación del Proyecto de Reparcelación conjunto y los dos Proyectos de Urbanización diferenciados (Residencial y Deportivo).

En cada etapa y una vez ejecutada la urbanización en las fases y el plazo señalado, se dispondrá de otros plazos para la solicitud de licencias de construcción, cuya ejecución se realizará conforme en el tiempo establecido en su licencia.

El cuadro adjunto resume, conforme a los plazos establecidos, la consecución de los sucesivos derechos y deberes urbanísticos.

DERECHOS	DEBERES
A urbanizar	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Aprovechamiento Urbanístico	Cesión/Equidistrib. Solicitud de licencia y Urbanización
A Edificación	Solicitud de licencia para edificación de Viviendas Apartamentos Edif. Dotacionales
A la edificación	Registrar

3.7. ESTUDIO ECONOMICO DE LA ACTUACION

Según el artículo 55.2. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado.

Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios.

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes de servicios

Teniendo en cuenta la evaluación del coste actual de urbanización que se cuantifica en 11.000 pts/m² aplicado a toda la superficie de aceras y viales, a la que habría que sumar los costes de suministro, tanto de captación de agua, transporte, elevación, depósito regulador, potabilización y acometida a zona residencial de abastecimiento de aguas, así como la realización de centro de transformación eléctrica y depuración de vertidos.

Estimación de costes generales:

Capítulo	I	Explanación	14.000.000.-
Capítulo	II	Conexiones, aperturas y cierres	12.000.000.-
Capítulo	III	Obras de fábrica y estructura	19.000.000.-
Capítulo	IV	Captación y transporte de aguas	40.450.000.-
Capítulo	V	Depósito regulador y potabilización	36.000.000.-
Capítulo	VI	Tubería de distribución	8.300.000.-
Capítulo	VII	Tubería de abastecimiento	14.000.000.-
Capítulo	VIII	Riego e hidrantes contra incendios	18.000.000.-
Capítulo	IX	Tubería de saneamiento	24.000.000.-
Capítulo	X	Depuración y vertido	16.000.000.-
Capítulo	XI	Instalación eléctrica	28.000.000.-
Capítulo	XII	Iluminación	21.000.000.-

Capítulo XIII	Telefonía	6.200.000.-
Capítulo XIV	Centros de transformación	24.000.000.-
Capítulo XV	Firmes y pavimentos	184.000.000.-
Capítulo XVI	Jardinería y mobiliario	11.400.000.-
Capítulo XVII	Roturas pavimentos y levante instalaciones .	5.500.000.-
Capítulo XVIII	Proyectos y licencias	<u>35.500.000.-</u>
Total	517.350.000.-

El presupuesto pormenorizado figurará en el proyecto de urbanización que recogerá los diferentes anexos y proyectos específicos.

Cirueña, Septiembre de 2.003

El Equipo Redactor de la Modificación Puntual