

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su reunión de fecha

3 de febrero de 2006

David González de la Viña
SECRETARIO DE LA COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

Aprobado provisionalmente en sesión
de 18 NOV. 2005



Aprobado inicialmente en sesión
de 22 JUL. 2005



MODIFICACION PUNTUAL Nº 13 DEL PGM DE NALDA

SITUACION: CALLE ALBERTO MARTIN, 1
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NALDA
ARQUITECTO: GONZALO LATORRE MARTINEZ

Noviembre-2005

1. INTRODUCCION

Este proyecto es un encargo del AYUNTAMIENTO DE NALDA a GONZALO LATORRE MARTINEZ, arquitecto colegiado número 561 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

El objeto del mismo es la Modificación del Plan General Municipal aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja el 5 de Marzo de 2004 (BOR 6-4-2004) y que constituye la normativa urbanística vigente en el municipio en la actualidad.

La presente propuesta de modificación se realiza al amparo de lo previsto en los artículos 102 y 103 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente la modificación el 22 de Julio de 2005, siendo expuesta al público a partir de su publicación en el BOR el 1 de Septiembre de 2005. Transcurrido el plazo, se presenta una alegación, solicitando la modificación de la posición de la nueva edificación, siendo informada favorablemente.

2. ANTECEDENTES, JUSTIFICACION Y OBJETIVOS

La parcela objeto de la modificación es de propiedad municipal y está situada en la calle Alberto Martín, 1 de Nalda. En la actualidad está ocupada por un edificio aislado donde se ubica el consultorio médico en la planta baja y una vivienda para el médico en la planta primera. Se adjunta documentación fotográfica como anexo número 1

El Plan General Municipal clasifica la parcela como suelo urbano consolidado, incluyendo la edificación en la zona de ordenación número 6 "unifamiliar", en contradicción con el uso actual del edificio y la titularidad municipal del mismo. El resto de la parcela se considera como zona libre privada.

El Ayuntamiento de Nalda necesita espacio para reubicar el actual centro de la tercera edad, que se sitúa actualmente en el semisótano del Ayuntamiento. El acceso a este local es problemático, así como sus condiciones generales de iluminación y ventilación. Por otro lado resultaría conveniente disponer de una sala multifuncional para usos culturales (exposiciones, conferencias, cursos...) de la que en estos momentos se carece, realizándose estas actividades en locales poco apropiados.

Considerando el escaso valor arquitectónico de la edificación existente, las dificultades de su rehabilitación para albergar los nuevos usos propuestos por el Ayuntamiento y su falta de integración en la trama urbana, se propone el derribo del mismo y la construcción de un edificio de nueva planta para acoger los usos expuestos, además del actual consultorio de salud.



03 FEB. 2006

3. DESCRIPCION

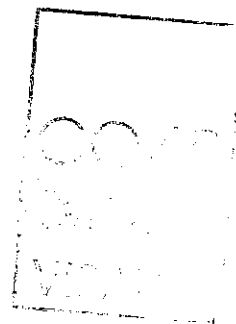
Para cumplir los objetivos descritos en el apartado anterior, se proponen las siguientes actuaciones:

- Se modifica ligeramente la forma y disposición en planta de la edificación, que pasa a tener planta rectangular, con un frente de 10 metros y fondo de 12 metros, separada por una vial de 10 metros de anchura del edificio del Ayuntamiento. Se establece un número de plantas de B+2
- Cambiar la zona de ordenación actual (unifamiliar) por la número 13: "dotacional" mucho más apropiada al uso existente y a los previstos. Como en la ficha de la zona de ordenación no está prevista la construcción de edificios de nueva planta, será necesario introducir en la misma algunas modificaciones, adjuntándose la ficha corregida como anexo número 2

La superficie ocupada por la edificación actual es 112,50 m², lo que supone una edificabilidad de 225 m²t. La superficie ocupada propuesta es 120 m², y la edificabilidad prevista de 360 m²t. Dado el uso dotacional, este incremento de edificabilidad no supone un aumento de población por lo que no será necesario prever nuevos espacios libres de uso y dominio público.

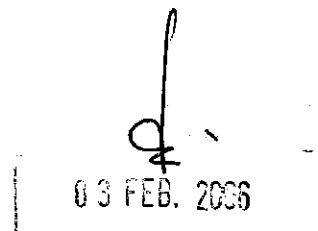
4. INDICE

MEMORIA.	1. Introducción 2. Antecedentes y justificación. 3. Descripción 4. Indice
ANEXOS	1. Documentación fotográfica 2. Ficha de zona de ordenación número 13
PLANOS	1. Calificación (plano 8.1 del PGM) 2. Espacios libres y equipamientos (plano 9.1 del PGM)



Logroño, Noviembre de 2005

Gonzalo Latorre. ARQUITECTO



MODIFICACION PUNTUAL Nº 13 DEL PGM DE NALDA

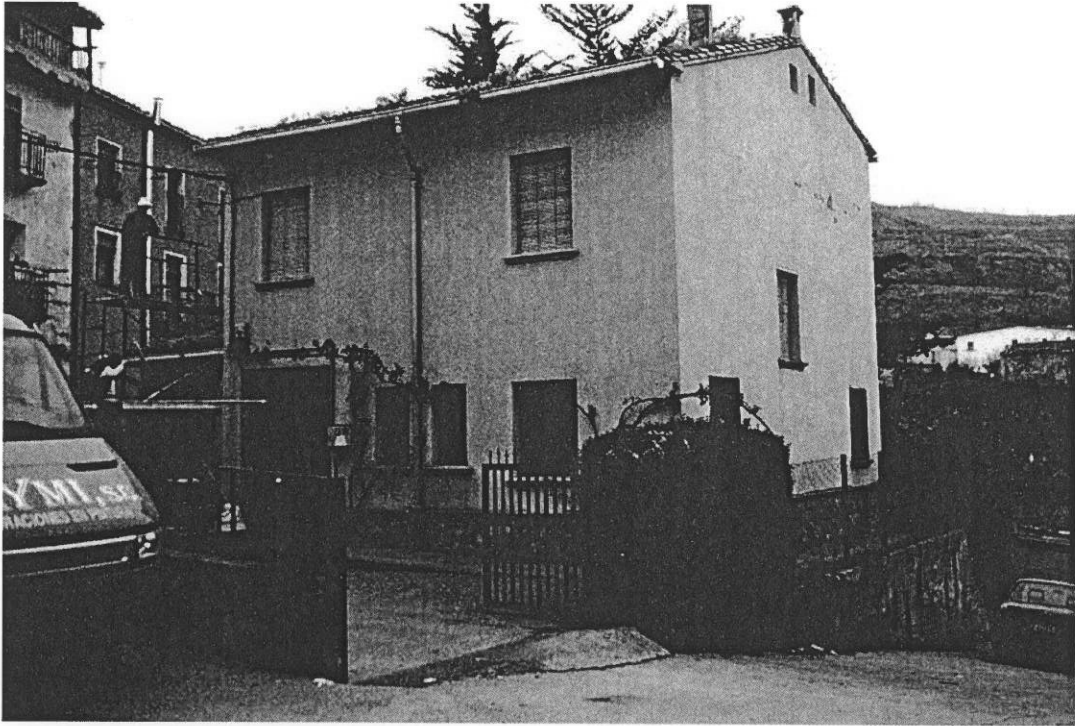
Anexo 1: Documentación Fotográfica

SITUACION: CALLE ALBERTO MARTIN, 1
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NALDA
ARQUITECTO: GONZALO LATORRE MARTINEZ

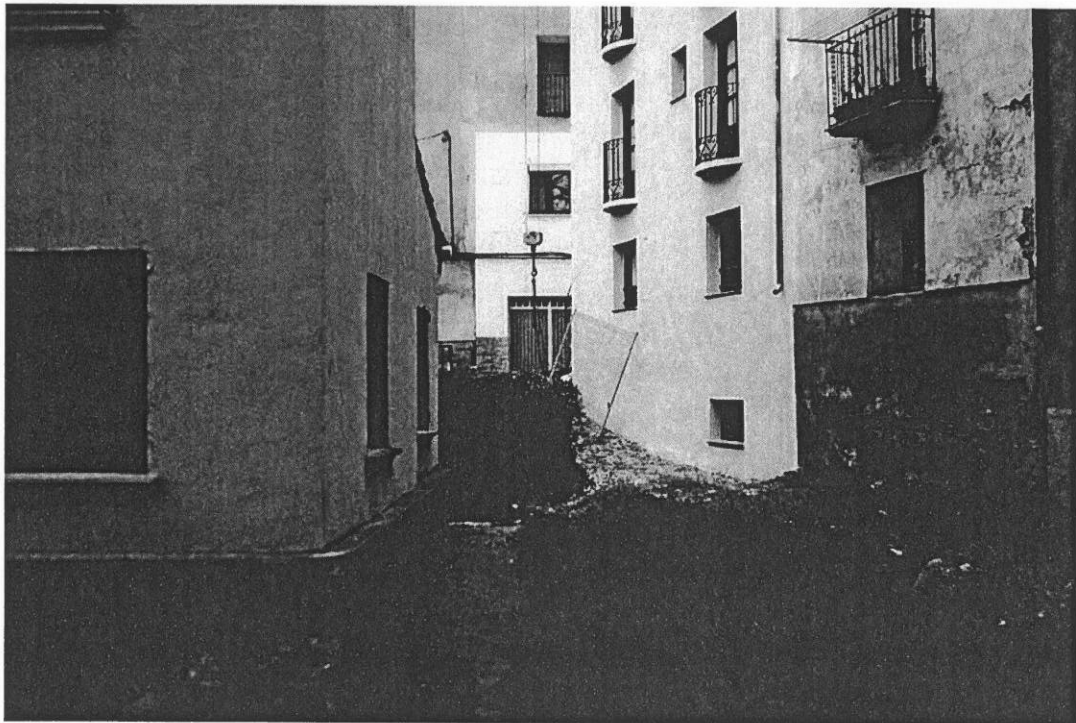
Noviembre-2005



[Handwritten signature]
06 FEB. 2006



Vista de la edificación existente



Vista posterior



CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

03 FEB. 2006

MODIFICACION PUNTUAL Nº 13 DEL PGM DE NALDA

Anexo 2: Ficha zona de ordenación nº 13

SITUACION: CALLE ALBERTO MARTIN, 1
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NALDA
ARQUITECTO: GONZALO LATORRE MARTINEZ

Noviembre-2005



09 FEB. 2006



FICHA Nº: 13
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
CALIFICACIÓN DEL SUELO: Dotacional.
DESCRIPCIÓN: Dotaciones de diversa índole.
TIPOLOGÍA ACTUAL: Dotaciones diversas, públicas y privadas.

USOS:

CARACTERÍSTICOS

Administración pública
Centros docentes
Dotación residencial
Dotación religiosa
Dotación deportiva
Dotación cultural
Dotación sanitaria
Dotación social

SE PERMITEN EN

P.B. y P.T.
P.B. y P.T.
P.B. y P.T.
P.B. y P.T.
P.B. y P.T.
P.B. y P.T.
P.B. y P.T.
P.B. y P.T.

COMPATIBLES

Ninguno

SE PERMITEN EN

PROHIBIDOS

El resto de usos contenidos en el apartado 3.5.

* P.B.= Planta Baja
P.T.= Planta Tipo

DETERMINACIONES ESPECIFICAS:

TAMAÑO PARCELA:

MÁXIMA: No se fija.
MÍNIMA: La existente.


SITUACIÓN EDIFICACIÓN:

ALINEACIONES DE CALLE: Ver planos.
ALINEACIÓN INTERIOR: Ver planos.
RETRANQUEOS: No se establecen.
SEPARACIÓN LINDEROS: No se establecen.

COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN DE PARCELA:

$I = m^2t/m^2s$:
Viv/Ha:

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA: La actual
ALTURA REGULADORA MÁXIMA: La actual
Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Las existentes
Nº MÍNIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: No se fija.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS BAJO RASANTE-SÓTANOS: Las existentes


FEB. 2006



CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES:

- No se establecen condiciones estéticas particulares, excepto para la Ermita de Cristo y la de San Roque, cuyas condiciones específicas se fijan en el Catálogo. El apartado 3.6.3 no será de aplicación a los edificios religiosos ni al resto de edificios catalogados.
- Con la excepción indicada en el apartado anterior serán de aplicación las condiciones generales indicadas en el apartado 3.6.3.

OBSERVACIONES:

- Se admiten edificaciones cerradas de carácter deportivo en la zona de las piscinas. La edificabilidad y la altura serán las necesarias para desarrollar la práctica deportiva concreta.
- Se admite la construcción de un frontón descubierto en el núcleo de Islallana, en la parcela dotacional prevista al efecto y situada junto al camino que desciende hacia el Iregua. En esta parcela la ocupación podrá ser del 100% y la altura será la necesaria para desarrollar esta práctica deportiva.
- Se admite la construcción de un edificio dotacional de usos múltiples en la calle Alberto Martín, 1. La ocupación y el número de plantas serán las indicadas en los planos y la altura reguladora máxima será de 10 metros medidos en la calle Alberto Martín. Se permite la construcción de un sótano
- Consultar los artículos 3.7.10.1 y 3.7.10.2, así como los planos 2, 2.1 al 2.9, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 8.5 para comprobar si existen afecciones por carreteras.
- Ver Anexo 6.

03 FEB 2006

CONSEJERIA DE TURISMO, CULTURA
AMBIENTE Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Aprobación de Planos Urbanísticos

03 FEB 2006

MODIFICACION PUNTUAL Nº 13 DEL PGM DE NALDA

Planos

SITUACION: CALLE ALBERTO MARTIN, 1
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NALDA
ARQUITECTO: GONZALO LATORRE MARTINEZ

Noviembre-2005

