
**MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA A.A.-1 “CLOACAS ROMANAS”
DEL CASCO HISTÓRICO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA**

Calahorra, octubre de 2013

AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MEMORIA

- 1 PROMOTOR**
- 2 ANTECEDENTES Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"**
- 3 MARCO LEGAL**
- 4 JUSTIFICACIÓN**
- 5 MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"**
 - 5.1 DETERMINACIONES DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS" (CH)
 - 5.2 ÁMBITO DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"
 - 5.3 AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"
 - 5.4 DIVISIÓN DE LA A.A.-1 EN A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" (CH) Y A.A.-1B "CLOACAS ROMANAS" (CH)
 - 5.5 DETERMINACIONES DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" (CH) Y A.A.-1B "CLOACAS ROMANAS" (CH)
- 6 APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" Y A.A.-1B "CLOACAS ROMANAS"**
- 7 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN**
- 8 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"**

ANEXOS

- 9 ESTADO ACTUAL**
 - 9.1 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DELCASCO HISTÓRICO
 - 9.2 CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.C.-3 "CASCO HISTÓRICO"
 - 9.3 CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"
- 10 ESTADO MODIFICADO**
 - 10.1 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DELCASCO HISTÓRICO
 - 10.2 CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.C.-3 "CASCO HISTÓRICO"
 - 10.3 CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"
 - 10.4 CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA A.A.-1B "CLOACAS ROMANAS"
- 11 DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS**

PLANOS

- 12 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"**
- 13 TOPOGRÁFICO CON COMPARATIVA ESTADO ACTUAL-ESTADO MODIFICADO**
- 14 PARCELAS AFECTADAS**
- 15 ESTADO ACTUAL. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**
- 16 ESTADO ACTUAL. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO**
- 17 ESTADO MODIFICADO. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**
- 18 ESTADO MODIFICADO. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO**

MEMORIA

1 PROMOTOR

El promotor del presente expediente es el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta de Quintiliano y NIF:P-2603600-D.

2 ANTECEDENTES Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"

El Plan General Municipal de Calahorra (PGM), aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006 (BOR nº 12, de 25 de enero de 2007), delimita dentro del Casco Histórico una serie de actuaciones denominadas Actuaciones Asistemáticas (A.A.) entre las que se encuentra la A.A.-1 "Cloacas Romanas" para las que *"el Plan propone la expropiación como método ya que el único objetivo de estas unidades es obtener zonas libres en el Casco Antiguo y recuperar suelo privado para ofertarlo al conjunto del suelo público de la ciudad, ..., se ha creído conveniente la ejecución por expropiación como método más directo y más efectivo de cara a conseguir la finalidad que persiguen estas delimitaciones"*.

La A.A.-1 "Cloacas Romanas" está clasificada en el PGM vigente como Suelo Urbano Consolidado y lo califica como zona verde pública "Plaza".

El objetivo de dicha A.A.-1 "Cloacas Romanas" es la creación de una plaza pública y la apertura de conexiones de la misma con las calles Cabezo, Morcillón y Planillo de S. Andrés para propiciar la reforma interior, el acceso y protección a los restos arqueológicos, generándose un esponjamiento y una renovación urbana de un ámbito muy degradado, además de mantenerse una parte edificable en B+2 sobre el yacimiento de las Cloacas Romanas que permitiera dar acceso a las mismas para el disfrute del Patrimonio Histórico Artístico, y otras dos que consolidan las manzanas.

Las Cloacas Romanas sitas en la calle S. Andrés están incluidas en el Catálogo de Protección del PGM como elemento singular E.S.12. y tiene un grado de Protección integral (Grado I), según art. 10.2 y las Normas de conservación serán las señaladas en el art.11:

"NORMAS DE CONSERVACION DE INMUEBLES DEL GRADO I

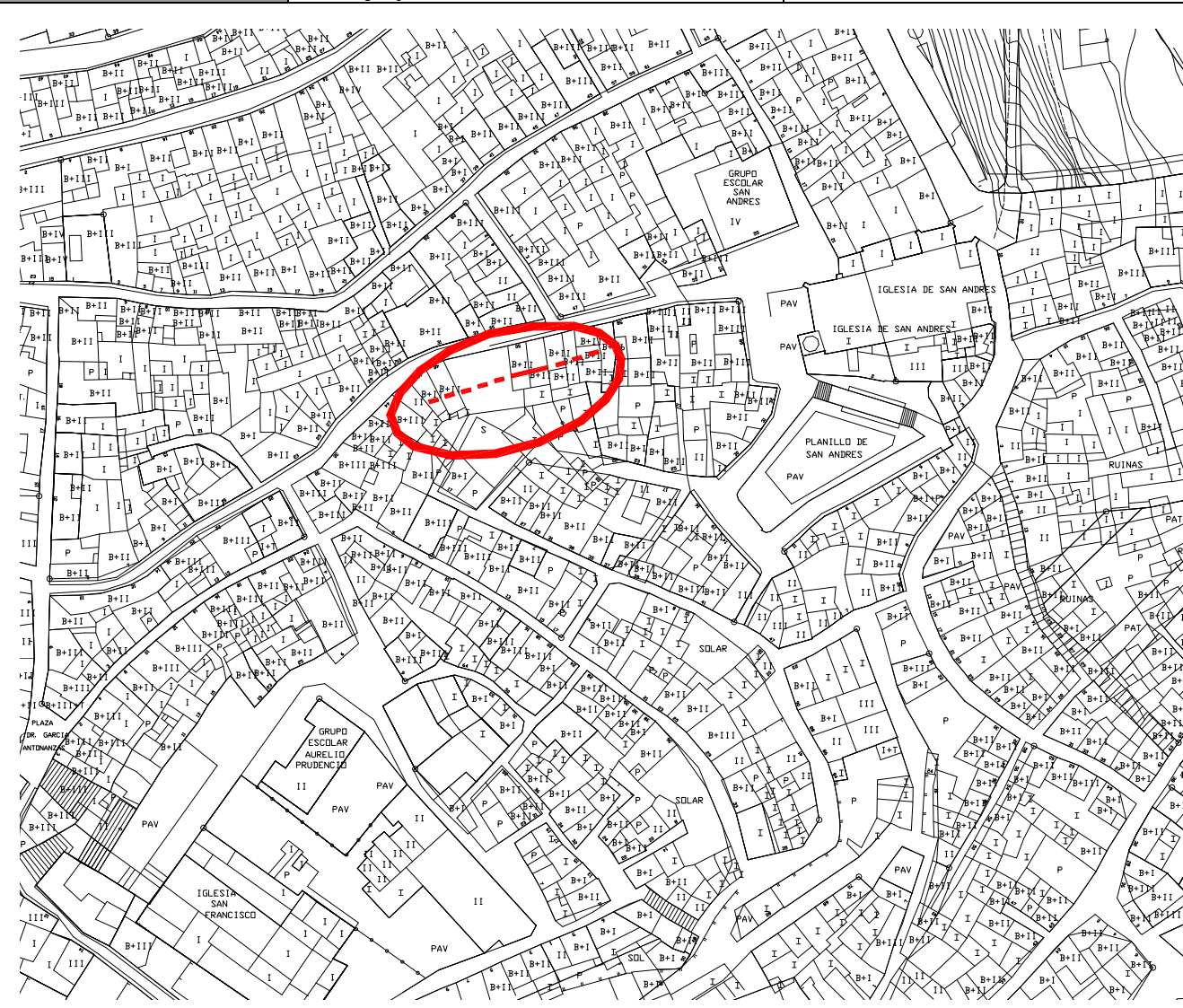
- 1- Los edificios pertenecientes a esta categoría quedarán sometidos a un nivel de protección integral, es decir, deberán conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos, tales como patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.*
- 2. Únicamente se permitirán aquellas obras que no afecten a dichos elementos que se limitarán a:*

- Restauración.
 - Reposición de elementos.
 - Modernización y actualización de las instalaciones.
 - Demolición de obras añadidas.
3. *Cuando la recuperación funcional del edificio lo justifique, se permitirán obras de modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que estas obras no afecten a la distribución general ni a la estructura resistente, garantizando el mantenimiento de la tipología original del edificio en cada caso.*
4. *Los usos admisibles serán igual o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.*
5. *La documentación exigida será la que se indica en el anexo de la Ordenanza de Procedimiento Urbanístico, extremando su elaboración y su obtención historiográfica: Archivos, Bibliotecas, etc”*

La ficha de las “Cloacas Romanas sitas en la calle S. Andrés” incluida en el Catálogo del PGM es la siguiente:

A. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE CALAHORRA

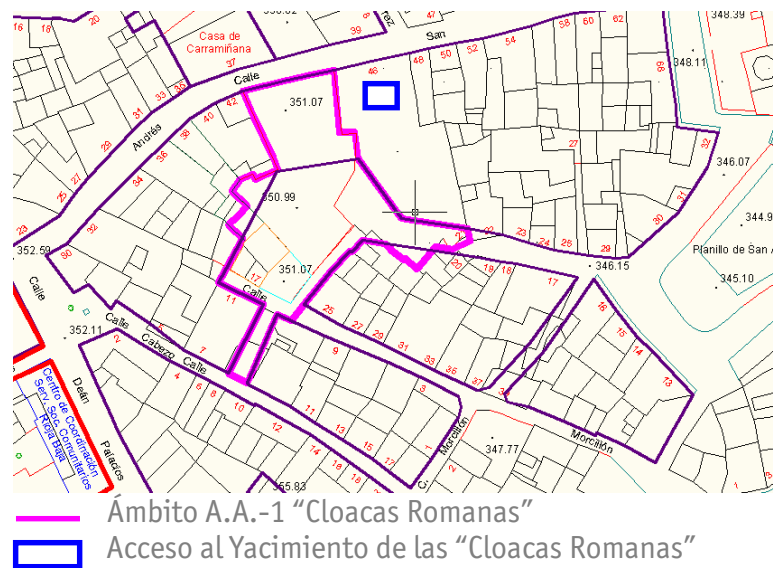
B. FICHA E.S.12

Identificación del edificio	Protección	Grado I: Protección Integral
	Nombre común de la edificación	Cloacas
	Dirección postal	C/ San Andrés
	Estilo y época	Romano
		
Descripción	Cloacas romanas	

En la actualidad el Ayuntamiento de Calahorra proyecta desarrollar dicha actuación a través de la convocatoria de un concurso de ideas que resuelva la Plaza Pública, ordene el ámbito e integre el acceso al Yacimiento arqueológico de la Cloacas Romanas con la construcción de un pequeño edificio destinado a accesos y servicios del Yacimiento.

Fruto del análisis exhaustivo de la actuación A.A.-1 “Cloacas Romanas” para desarrollarla surgen las siguientes cuestiones:

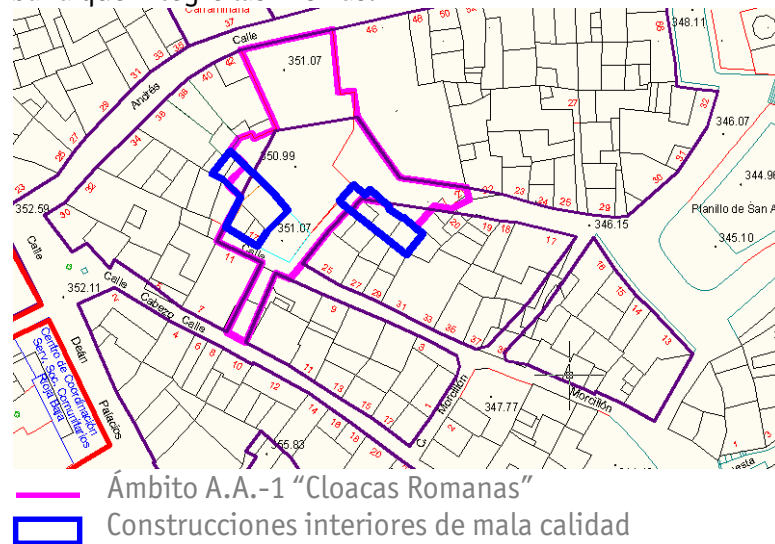
- El acceso existente al yacimiento no está integrado dentro del ámbito de la A.A.-1 “Cloacas Romanas” sino en la parte no afectada de la parcela sita en c/San Andrés 46, incluida parcialmente en la A.A.-1



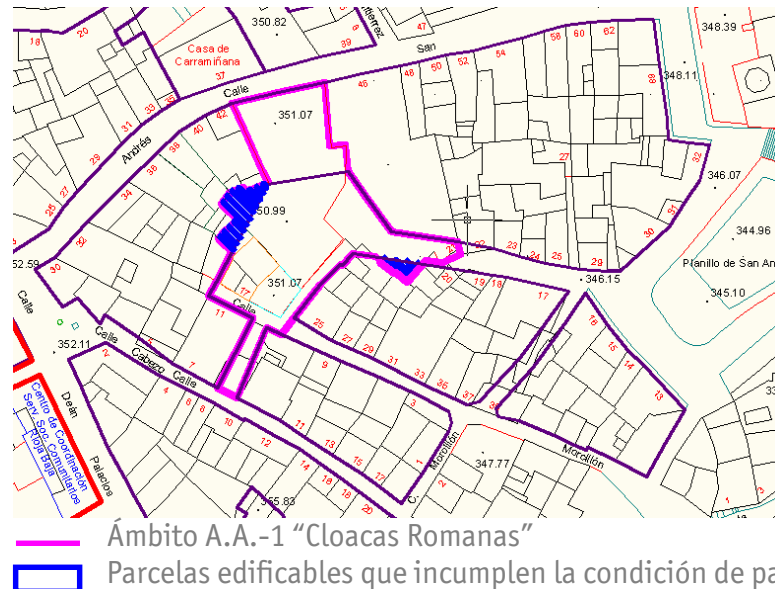
- El trazado visitable de las cloacas no está integrado dentro del ámbito de la A.A.-1 “Cloacas Romanas” sino que se sitúa bajo la parte no afectada de la parcela colindante sita en c/San Andrés 46 y se prolonga también bajo las parcelas sitas en c/San Andrés 48, 50 y 52, fuera del ámbito de la A.A.-1. La parcela de San Andrés 48 tiene una superficie inferior a 60m², dimensión mínima conforme al art.39 de las Normas Urbanísticas Generales del PGM



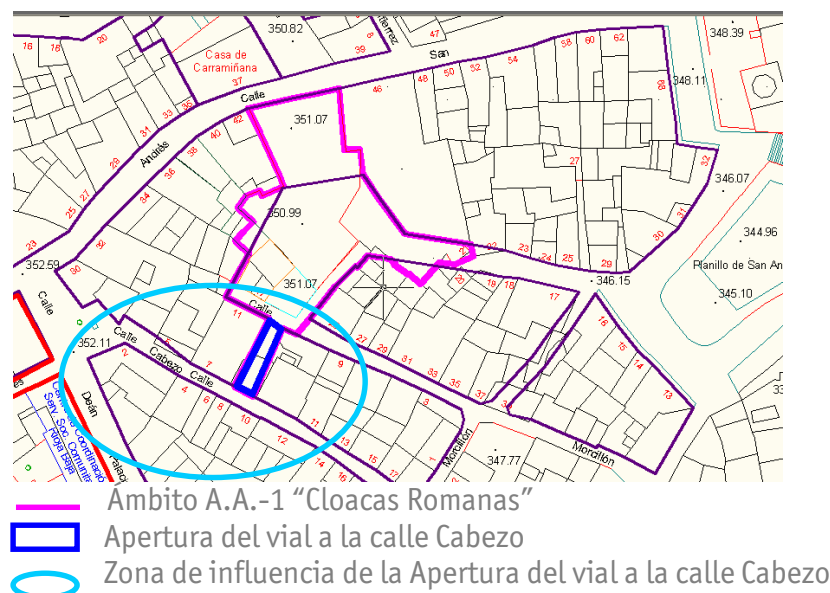
- La mala calidad de las construcciones interiores de manzana (patios con cubriciones, cobertizos, etc.) de las parcelas afectadas incluidas parcialmente en el ámbito exige una renovación urbana que integre las mismas.



- Dos de las tres parcelas edificables resultantes en la A.A.-1 "Cloacas Romanas" incumplen las dimensiones de parcela mínima conforme al art.39 de las Normas Urbanísticas Generales del PGM.



- La delimitación del ámbito de la A.A.-1 "Cloacas Romanas" del PGM en algunos puntos no se ajusta a la realidad física ni catastral de las parcelas afectadas.
- La apertura del vial a la calle Cabezo supone la expropiación y derribo de un inmueble aparentemente en buen estado en el que residen tres familias, según el Padrón Municipal, además requiere por la situación de deterioro de dicha calle de una actuación más ambiciosa y una mayor inversión que la simple apertura del vial, que como mínimo debería comprender la rehabilitación de los inmuebles que se convierten en frente de Plaza, y frentes de calle, que no pueden quedar como simples medianiles fruto de un derribo, además de la reurbanización de la calle. Todo ello hace la actuación inviable tanto social como económicamente.



- La actuación no conecta con la calle Pedro Gutiérrez

Éstas generan las siguientes necesidades para el correcto desarrollo de la actuación:

- Integración del acceso al yacimiento de las Cloacas Romanas, ampliándose el ámbito de la A.A.-1 "Cloacas Romanas" incluyendo la totalidad de la parcela sita en c/San Andrés 46.
- Integración de parte del trazado visitable actualmente del yacimiento de las Cloacas Romanas, ampliándose el ámbito de la A.A.-1 "Cloacas Romanas" incluyendo la parcela sita en c/San Andrés 48, para permitir además regularizar el ámbito, y conectar así la actuación con la calle Pedro Gutiérrez.
- La eliminación de las construcciones interiores de manzana de mala calidad (patios con cubriciones, cobertizos, etc.) de las parcelas afectadas incluidas parcialmente en el ámbito, ampliándose el ámbito de la A.A.-1 "Cloacas Romanas" incluyendo dichas construcciones, lo que a la vez permite ampliar las dos parcelas edificables resultantes en la A.A.-1 "Cloacas Romanas" que incumplen las dimensiones de parcela mínima conforme al art.39 de las Normas Urbanísticas Generales del PGM, cuyo objetivo final es la urbanización y edificación del ámbito.
- Ajustar la delimitación del ámbito de la A.A.-1 "Cloacas Romanas" del PGM con la realidad física de las parcelas afectadas.
- La división de la actuación A.A.-1 "Cloacas Romanas" en dos (A.A.-1A "Cloacas Romanas" y A.A.-1B "Cloacas Romanas"), dejando para una futura segunda actuación la apertura del vial de conexión con la calle Cabezo, que en ningún caso merma los objetivos que persigue la delimitación de la actuación (reforma interior, acceso y protección del yacimiento arqueológico, cesión de espacios libres y urbanización) ni afecta a la configuración y funcionamiento de la actuación y sin embargo dificulta su desarrollo por requerir la expropiación y derribo de un inmueble aparentemente en buen estado en el que residen tres familias, y de una actuación urbanística más ambiciosa que contemple como mínimo la rehabilitación de los inmuebles que se convierten en frente de Plaza y de la calle, que no pueden quedar como simples medianiles fruto de un derribo, además de la reurbanización de la calle Cabezo en esa zona.

3 MARCO LEGAL

El marco legal en el que se desarrolla la presente modificación es:

Estatal:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Autonómica:

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja
Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja

Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra, aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006 (BOR nº 12 de 25 de enero de 2007)

4 JUSTIFICACIÓN

Conforme al artículo 124 LOTUR:

1. El Plan General Municipal de Calahorra delimita como unidad de ejecución la actuación asistemática A.A.-1 "Cloacas Romanas" en Suelo Urbano No Consolidado del Casco Histórico.
2. Corresponde al Ayuntamiento modificar la unidad de ejecución ya existente, en este caso de oficio, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados.

En dicha tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas para la aprobación de los estudios de detalle.

5 MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1 "CLOACAS"

5.1 DETERMINACIONES DE LA A.A.-1 "CLOACAS" (CH)

Conforme al art.1 NNUU Particulares del PGM:

*"A.A.-1. Cloacas romanas
Sistema de Actuación: Expropiación.*

*-Régimen de plazos:
Se estará a lo determinado por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.*

*-Régimen de modificación de usos:
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.*

*- Desarrollo de las unidades de ejecución
Con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación se habrá de aprobar un proyecto de Reparcelación o Compensación para la concreta distribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Ejecución y un Proyecto de Urbanización.
El Proyecto de Urbanización será único para toda la Unidad de Ejecución y se presentará con anterioridad al Proyecto de Edificación, pudiendo tramitarse de forma simultánea al Proyecto de Reparcelación o Compensación.*

...

*- Cesiones y cargas
Se cederán para uso y dominio públicos todas las vías rodadas y peatonales, espacios libres, etc... no ocupados por las parcelas edificables."*

La ficha de la Unidad es la siguiente:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

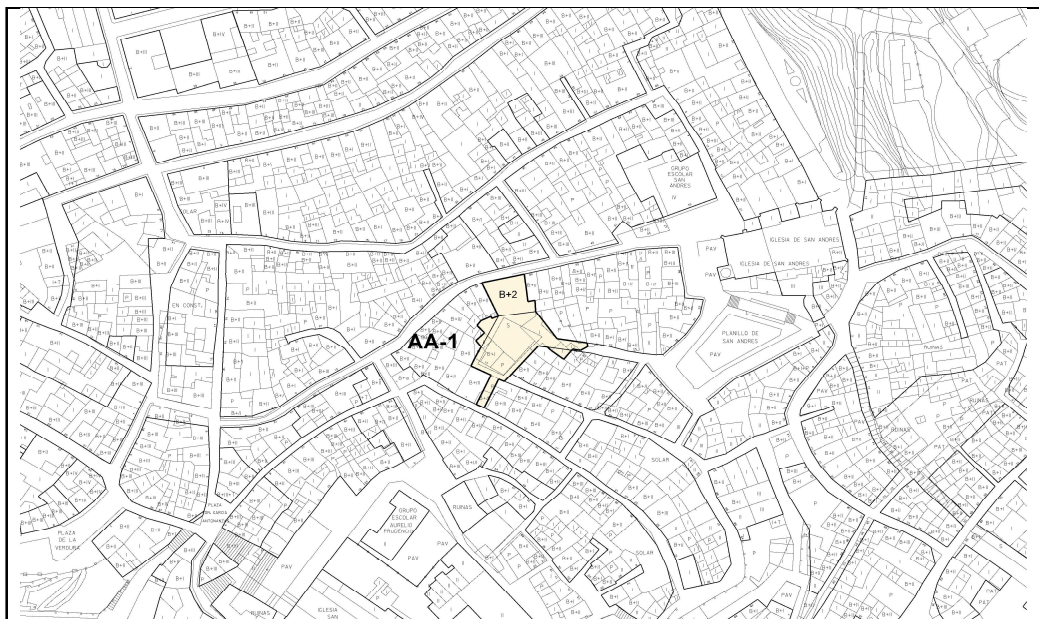
Casco Histórico

IDENTIFICACIÓN	A.A.-1
-----------------------	---------------

NOMBRE	Cloacas Romanas
---------------	------------------------

CLASIFICACIÓN	suelo urbano consolidado
----------------------	---------------------------------

Superficie	978 m ²
Uso característico	Plaza



NORMATIVA PARTICULAR

Actuación Asistemática en el Suelo Urbano Consolidado para propiciar su reforma interior, acceso y protección de restos arqueológicos, cesiones para espacio público y urbanización.

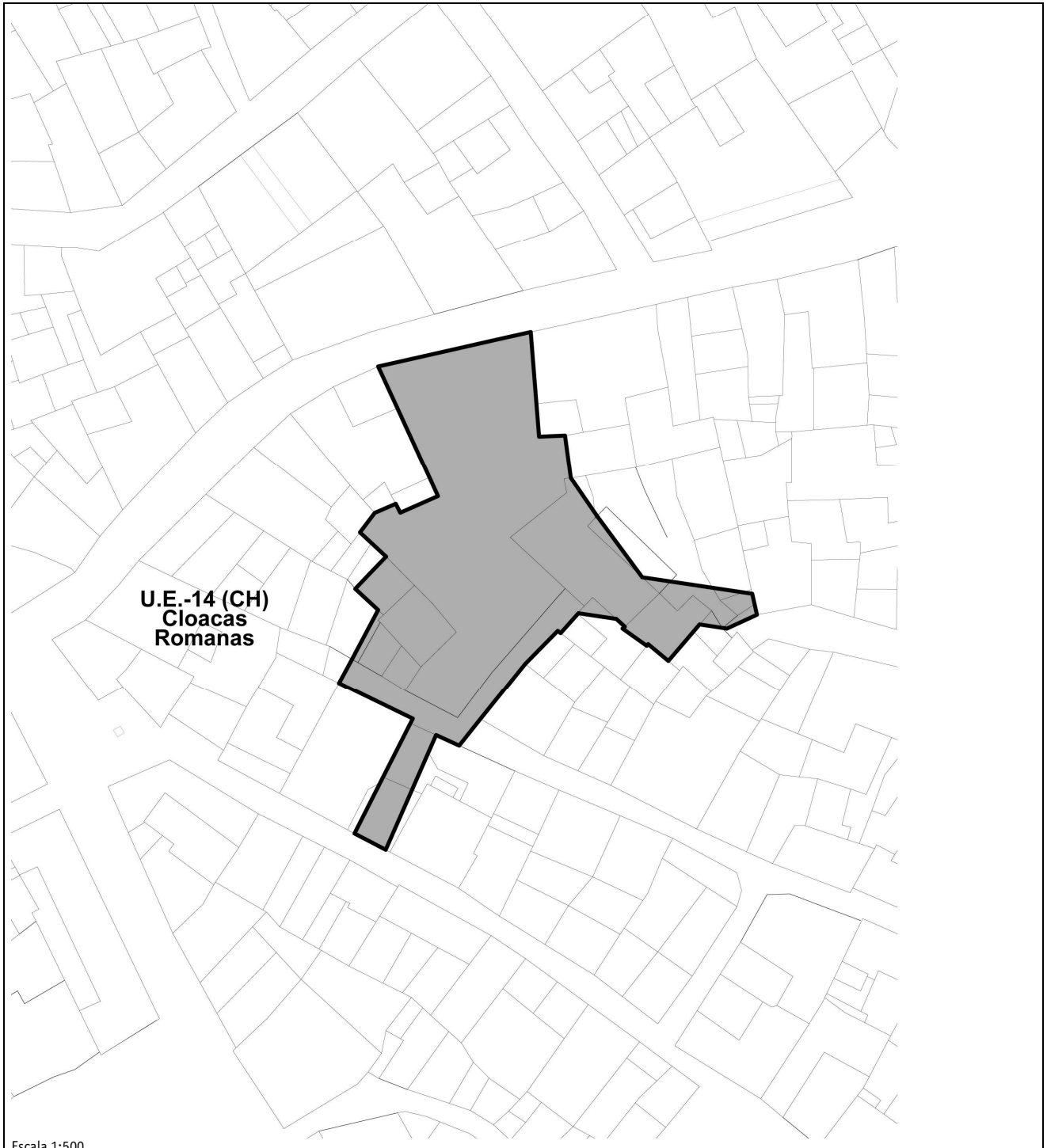
Sistema de Actuación: Expropiación

En esta A.A.-1 cabe la edificación de una parte del suelo con las características reflejadas en los planos gráficos

En la Adaptación del PGM a la LOTUR 5/2006, actualmente en tramitación, la ficha es la siguiente:

U.E.-14 (CH)

Cloacas Romanas



Escala 1:500

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Nombre	U.E.-14 (CH) Cloacas Romanas
Clase de suelo	Urbano
Categoría de suelo	no consolidado
Uso característico	Vivienda colectiva libre
Normativa aplicable	Planos de Ordenación, normas de calidad y diseño para el "Casco Histórico" y determinaciones específicas recogidas en esta ficha.
Precisiones normativas	La unidad tiene como objetivo la reforma interior, el saneamiento, la apertura de nuevas calles, la cesión de los viales, dar acceso y protección a los restos arqueológicos y existentes y la urbanización de todo el ámbito. Los frentes de fachada resultantes de la operación de reforma interior tendrán tratamiento de fachada principal.
Observaciones	Corresponde a la antigua unidad AA-1

CUANTIFICACIONES

Superficie total de la unidad (m ²)	984
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	897
Aprovechamiento objetivo (UAs)	772
Aprovechamiento medio (UAs/m ² s)	0,8606
Número estimado de viviendas	6

DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación	Expropiación
Plazos de ejecución	Se estará a lo determinado en las Normas Generales.
Instrumentos de desarrollo	Proyecto de expropiación, edificación y urbanización en su caso.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Dotaciones y sistemas	Se creará una zona de espacio libre público (pequeña plaza) de acuerdo con las alienaciones y resto de determinaciones establecidas en los planos de ordenación. El espacio libre diseñado deberá tener un tratamiento singular y de calidad.
Otras determinaciones	En cuanto al régimen de modificación de usos se aplicará lo establecido en la Normativa General.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE

URBANIZACIÓN

De acuerdo al método de cálculo estimado y considerando un ámbito con 664 m² por urbanizar (313m² de zona verde y 351 m² de pavimentación), se estima el siguiente coste:

Cargas de urbanización = [(313m² x 75) + (351 x 220)] x 1,15 x 1,35 = 156.328,98 euros

Cargas de derribo = (1.746,00 m³ x 4,5) = 7.857,00 euros

Construcción sótano (según proyecto redactado): 450.000 euros

Que se empleará como modelo base para la redacción de las fichas de la Modificación de la delimitación.

5.2 ÁMBITO DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"

ESTADO ACTUAL DELIMITACIÓN A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"								
FINCA	UBICACIÓN		DATOS CATASTRALES		REALIDAD FÍSICA		A.A.-1 "CLOACAS"	
	CALLE	Nº	REF.	SUPERFICIE	EDIFICADO	SUPERFICIE	AFECCIÓN	
1	SAN ANDRES	48	6039909WM8863N0001QJ	56,86	SÍ	0	NINGUNA	
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0001QJ	603,59	NO	167,43	PARCIAL	
			6039909WM8863N0002WK					
			6039909WM8863N0003EL					
			6039909WM8863N0004RB					
			6039909WM8863N0005TZ					
			6039909WM8863N0006YX					
3	SAN ANDRES	44	6039908WM8863N0001GJ		NO	523,6	TOTAL	
4	SAN ANDRES	38	6039905WM8863N0001AJ	105,27	SÍ	21,46	PARCIAL	
5	SAN ANDRES	34	6039903WM8863N0001HJ		SÍ	4,78	PARCIAL	
6	MORCILLON	17	6039944WM8863N0001QJ		SÍ	65,56	TOTAL	
7	MORCILLON	19	6039943WM8863N0001GJ	49,42	NO	49,42	TOTAL	
8	CABEZO	7	6039953WM8863N0002PK		SÍ	49,37	PARCIAL	
			6039953WM8863N0003AL					
			6039953WM8863N0004SB					
			6039953WM8863N0005DZ					
			6039953WM8863N0006FX					
			6039953WM8863N0007GM					
9	MORCILLÓN	25	6039942WM8863N0001YJ	79,63		19,75	PARCIAL	
10	MORCILLÓN	31	6039938WM8863N0001BJ			3,48	PARCIAL	
VIAL1	C/PLANILLO DE S. ANDRÉS				NO	3,15	PARCIAL	
VIAL2	MORCILLÓN				NO	75,85	PARCIAL	
						983,85		

5.3 AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO

ESTADO ACTUAL DELIMITACIÓN A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"										
FINCA	UBICACIÓN		DATOS CATASTRALES	REALIDAD FÍSICA		A.A.-1 "CLOACAS"		SUPERFICIE	AFECCIÓN	INCREMENTO
	CALLE	Nº	REF.	SUPERFICIE	EDIFICADO	SUPERFICIE	AFECCIÓN			
1	SAN ANDRES	48	6039909WM8863N0001QJ	56,86	SÍ	0	NINGUNA	56,86	TOTAL	56,86
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0001QJ	603,59	NO	167,43	PARCIAL	603,59	TOTAL	436,16
			6039909WM8863N0002WK							
			6039909WM8863N0003EL							
			6039909WM8863N0004RB							
			6039909WM8863N0005TZ							
			6039909WM8863N0006YX							
3	SAN ANDRES	44	6039908WM8863N0001GJ		NO	523,6	TOTAL	526,42	TOTAL	2,82
4	SAN ANDRES	38	6039905WM8863N0001AJ	105,27	SÍ	21,46	PARCIAL	39,85	PARCIAL	18,39
5	SAN ANDRES	34	6039903WM8863N0001HJ		SÍ	4,78	PARCIAL	4,78	PARCIAL	0
6	MORCILLON	17	6039944WM8863N0001QJ		SÍ	65,56	TOTAL	65,56	TOTAL	0
7	MORCILLON	19	6039943WM8863N0001GJ	49,42	NO	49,42	TOTAL	49,42	TOTAL	0
8	CABEZO	7	6039953WM8863N0002PK		SÍ	49,37	PARCIAL	49,37	PARCIAL	0
			6039953WM8863N0003AL							
			6039953WM8863N0004SB							
			6039953WM8863N0005DZ							
			6039953WM8863N0006FX							
			6039953WM8863N0007GM							
9	MORCILLÓN	25	6039942WM8863N0001YJ	79,63		19,75	PARCIAL	79,63	TOTAL	59,88
10	MORCILLÓN	31	6039938WM8863N0001BJ			3,48	PARCIAL	5,77	PARCIAL	2,29
VIAL1	C/PLANILLO DE S. ANDRÉS				NO	3,15	PARCIAL	5,15	PARCIAL	2
VIAL2	MORCILLÓN				NO	75,85	PARCIAL	75,83	PARCIAL	-0,02
						983,85		1.562,23		578,38

5.4 DIVISIÓN DE LA A.A.-1 EN A.A.-1A "CLOACAS" (CH) Y A.A.-1B "CLOACAS" (CH)

A.A.-1A "CLOACAS" (CH)

ESTADO ACTUAL DELIMITACIÓN A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"						ESTADO MODIFICADO		
FINCA	UBICACIÓN		DATOS CATASTRALES		REALIDAD FÍSICA		A.A.-1 "CLOACAS"	
	CALLE	Nº	REF.	SUPERFICIE	EDIFICADO	SUPERFICIE	AFECCIÓN	
1	SAN ANDRES	48	6039909WM8863N0001QJ	56,86	SÍ	56,86	TOTAL	
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0001QJ	603,59	NO	603,59	TOTAL	
			6039909WM8863N0002WK					
			6039909WM8863N0003EL					
			6039909WM8863N0004RB					
			6039909WM8863N0005TZ					
			6039909WM8863N0006YX					
3	SAN ANDRES	44	6039908WM8863N0001GJ		NO	526,42	TOTAL	
4	SAN ANDRES	38	6039905WM8863N0001AJ	105,27	SÍ	39,85	PARCIAL	
5	SAN ANDRES	34	6039903WM8863N0001HJ		SÍ	4,78	PARCIAL	
6	MORCILLON	17	6039944WM8863N0001QJ	65,56	SÍ	65,56	TOTAL	
7	MORCILLON	19	6039943WM8863N0001GJ	49,42	NO	49,42	TOTAL	
8	CABEZO	7	6039953WM8863N0002PK		SÍ	0		
			6039953WM8863N0003AL					
			6039953WM8863N0004SB					
			6039953WM8863N0005DZ					
			6039953WM8863N0006FX					
			6039953WM8863N0007GM					
			6039953WM8863N0008HQ					
9	MORCILLÓN	25	6039942WM8863N0001YJ	79,63		79,63	TOTAL	
10	MORCILLÓN	31	6039938WM8863N0001BJ			5,77	PARCIAL	
VIAL1	C/PLANILLO DE S. ANDRÉS				NO	5,15	PARCIAL	
VIAL2	MORCILLÓN				NO	75,83	PARCIAL	
						1.512,86		

A.A.-1AB "CLOACAS" (CH)

ESTADO ACTUAL DELIMITACIÓN A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"						ESTADO MODIFICADO	
FINCA	UBICACIÓN		DATOS CATASTRALES	REALIDAD FÍSICA		A.A.-1 "CLOACAS"	
	CALLE	Nº	REF.	SUPERFICIE	EDIFICADO	SUPERFICIE	AFECCIÓN
1	SAN ANDRES	48	6039909WM8863N0001QJ	56,86	SÍ	0	
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0001QJ	603,59	NO	0	
			6039909WM8863N0002WK				
			6039909WM8863N0003EL				
			6039909WM8863N0004RB				
			6039909WM8863N0005TZ				
			6039909WM8863N0006YX				
3	SAN ANDRES	44	6039908WM8863N0001GJ		NO	0	
4	SAN ANDRES	38	6039905WM8863N0001AJ	105,27	SÍ	0	
5	SAN ANDRES	34	6039903WM8863N0001HJ		SÍ	0	
6	MORCILLON	17	6039944WM8863N0001QJ	65,56	SÍ	0	
7	MORCILLON	19	6039943WM8863N0001GJ	49,42	NO	0	
8	CABEZO	7	6039953WM8863N0002PK		SÍ	49,37	PARCIAL
			6039953WM8863N0003AL				
			6039953WM8863N0004SB				
			6039953WM8863N0005DZ				
			6039953WM8863N0006FX				
			6039953WM8863N0007GM				
			6039953WM8863N0008HQ				
9	MORCILLÓN	25	6039942WM8863N0001YJ	79,63		0	
10	MORCILLÓN	31	6039938WM8863N0001BJ			0	
VIAL1	C/PLANILLO DE S. ANDRÉS				NO	0	
VIAL2	MORCILLÓN				NO	0	
						49,37	

5.5 DETERMINACIONES DE LA A.A.-1A “CLOACAS ROMANAS” (CH) Y A.A.-1B “CLOACAS ROMANAS” (CH)

A.A.-1A “CLOACAS ROMANAS” (CH)

Superficie total de la actuación: 1.512,86 m²

Superficie con derecho a aprovechamiento: 1.481,25 m², resultante de no considerar los viales de uso y dominio público obtenidos por cesión gratuita, conforme al art.133 LOTUR

Objetivos: Reforma interior, saneamiento, apertura de calles, cesión de viales, acceso y protección de restos arqueológicos y urbanización.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Régimen de plazos: Se estará a lo determinado por el art. 15.5.B de las Normas Generales.

Régimen de modificación de usos: Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.

A.A.-1B “CLOACAS ROMANAS” (CH)

Superficie total de la actuación: 49,37 m²

Objetivos: Apertura de calle, reforma interior y urbanización.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Régimen de plazos: Se estará a lo determinado por el art. 15.5.B de las Normas Generales.

Régimen de modificación de usos: Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.

6 APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" Y A.A.-1B "CLOACAS ROMANAS"

6.1 APROVECHAMIENTO MEDIO ESTADO ACTUAL A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"

Superficies:

CONCEPTO	PGVI	PGAD	Justificación
Superficie de la unidad (m ²)	978	984	Medición en planos de ordenación
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	-	897	Superficie de la unidad minorado con viales ya existentes.

Distribución del aprovechamiento

PGVI		PGAD					
Uso	m ² c	ID manzana	Usos pormenorizados	altura	m ² c	Coef.	Aprov. objetivo (UAs)
Espacio libre	-	1	A. vivienda colectiva	Plantas baja y superiores	772	1,00	772
Total	-	-	Total		772	-	772

		Aprovechamiento objetivo	772
Aprovechamiento intensidad	según normativa	Aprovechamiento medio	0,8606

6.2 APROVECHAMIENTO MEDIO ESTADO MODIFICADO A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"

Resultando tras la división en A.A.-1A "Cloacas romanas" Y A.A.-1B "Cloacas romanas":

APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"

Superficies:

CONCEPTO	Modificación Delimitación	Justificación
Superficie de la unidad (m ²)	1.512,86	Medición real de varias parcelas
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	1.481,25	Superficie de la actuación minorado con viales ya existentes

Distribución del aprovechamiento

Parcela	Finca	Usos pormenorizados	altura	m ² c	Coef.	Aprov. objetivo (UAs)
A	1	A. vivienda colectiva	B+2	747,21 x 3 = 2.241,63	1,00	2.241,63
	2					
	3					
B	3	A. vivienda colectiva	B+2	64,09x3 = 192,275	1,00	192,27
	4					
C	2	A. vivienda colectiva	B+2	77,17 x 3 = 231,51	1,00	231,51
	9					
Total						2.672,82

Aprovechamiento objetivo	2.665,41
Aprovechamiento medio	1,7994

APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA A.A.-1B "CLOACAS ROMANAS"

Superficies:

CONCEPTO	Modificación Delimitación	Justificación
Superficie de la unidad (m ²)	49,37	Medición en planos de ordenación
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	--	Superficie de la actuación minorado con viales ya existentes

Distribución del aprovechamiento

Finca	Uso	altura	m ² c	Coef.	Aprov. objetivo (UAs)
8	Viario	--	--	--	--
Total					0,00

Aprovechamiento objetivo	0,00
Aprovechamiento medio	0,00

7 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

Para la Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización se adopta el criterio establecido en la Adaptación del PGM a la LOTUR 5/2006 que es el que se expone a continuación:

"La Ley 5/2006 obliga a estimar e indicar en la normativa para cada unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado el coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en ella incluidas o adscritas.

Para su cálculo se consideraran varios supuestos atendiendo a la zonificación de los ámbitos de actuación y en función de la calidad de las instalaciones y las mejoras que en ellas sean necesarias.

En cuanto a la zonificación se distinguen 3 zonas diferentes:

- La primera, que corresponde con las unidades de ejecución sitas en el Casco Histórico del municipio.
- Una segunda, que hace referencia a las unidades de ejecución sitas en el Ensanche.
- Una tercera, que corresponde a las zonas industriales del municipio.

Respecto a la situación de las instalaciones se propone una clasificación semejante para las dos distintas zonas, y que consisten en lo siguiente:

- Zonas con necesidad de nuevas instalaciones completas.
- Zonas con necesidad de conexión y ampliación o reordenación de las instalaciones.
- Zonas con necesidades mínimas de mejoras en las instalaciones para su funcionamiento.

Una vez obtenido la calificación para cada ámbito de actuación, se entiende que el precio de la urbanización también variará en función del tipo uso que se le de al ámbito a urbanizar, por lo cual se aplicarán diferentes precios de cálculo a las zonas pavimentadas y a las zonas verdes.

Tabla 1	Zona Verde (euros/m ²)	Zona Pavimentada (euros/m ²)
C1=Zonas con necesidad de nuevas instalaciones completas (Casco Histórico)	80	250
C2= Zonas con necesidad de conexión y ampliación o reordenación de las instalaciones (Casco Histórico)	75	220
C3= Zonas con necesidades mínimas de mejoras en las instalaciones para su funcionamiento (Casco Histórico)	65	175
E1= Zonas con necesidad de nuevas instalaciones completas (Ensanches)	70	225
E2=Zonas con necesidad de conexión y ampliación o reordenación de las instalaciones (Ensanche)	65	190
E3= Zonas con necesidades mínimas de mejoras en las instalaciones para su funcionamiento (Ensanche)	55	150
I1= Zonas con nivel mínimo de instalaciones urbanas (Zona industrial)	70	200
I2= Zonas con nivel apto de instalaciones urbanas (Zona industrial)	55	140

Posteriormente se aplicarán dos coeficientes de corrección que irán en función de la superficie de la zona a urbanizar (k_1) y del nivel de singularidad de la misma (k_2).

Respecto a la primera se entiende que durante la realización de los trabajos de urbanización existen unos gastos fijos aplicables a todas las urbanizaciones y que no dependen de la superficie de la misma y que

por ello incrementan porcentualmente el precio de las urbanizaciones de menor tamaño. Por ello se procederá a la siguiente calificación:

- Se aplica un coeficiente de corrección de 1,25 a las zonas a urbanizar menores de 500 m².
- Se aplica un coeficiente de corrección de 1,15 a las zonas a urbanizar comprendidas entre los 500 m² y los 1.000 m².
- A las zonas a urbanizar mayores de 1.000 m² no se les aplica un coeficiente de corrección.

Respecto al grado de singularidad de los ámbitos de actuación se obtiene la siguiente clasificación.

- Se aplica un coeficiente de corrección de 1,35 a las zonas calificadas por la Normativa como zonas que requieren un tratamiento singular y de calidad.
- Se aplica un coeficiente de corrección de 1,25 a las zonas calificadas por la Normativa como zonas que requieren un tratamiento singular y de calidad destinadas a zonas verdes.
- No se aplica ningún coeficiente al resto de zonas.

Finalmente y para obtener la evaluación económica final habrá de sumar a los datos anteriormente obtenidos las cargas urbanizadoras fruto del derribo de los edificios en los ámbitos que así lo requieran. Este dato se obtendrá de multiplicar el volumen de derribo en metros cúbicos por un coeficiente que expresa el coste en euros por metro cúbico de derribo.

Con todos estos datos se obtiene la siguiente fórmula para el cálculo de la evaluación económica:

Costes de urbanización = [(m² de z. verde x p1) + (m² de pavimento x p2)] x k1 x k2

- p1: precio del m² de zona verde según tabla 1
- p2: precio del m² de pavimentación según tabla 1
- k1: coeficiente de corrección por superficie
- k2: coeficiente de corrección por singularidad

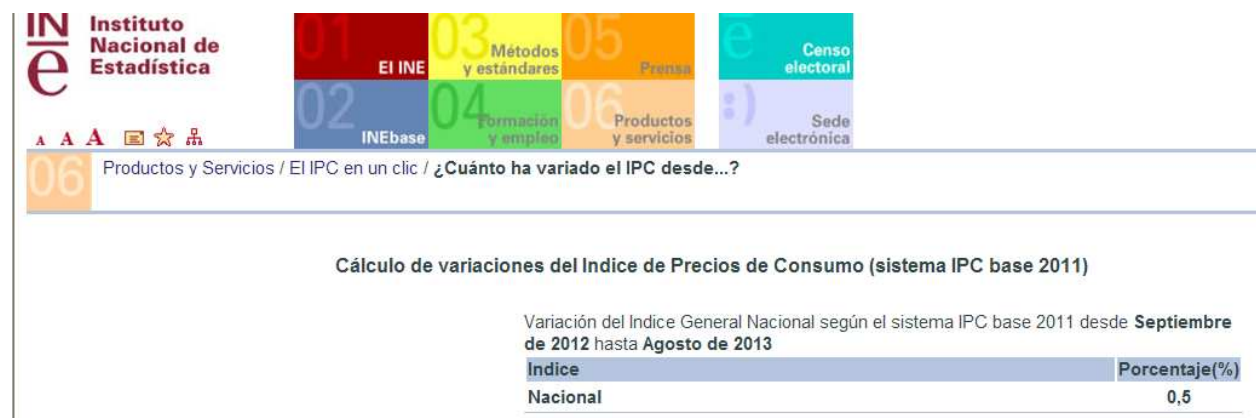
Costes de derribo = m³ de derribo x p3

p3: precio del m³ de derribo (se consideran 4,5 euros por m³ de derribo para todos los casos)

Esta valoración incluye presupuesto de ejecución material (PEM), gastos generales, beneficio industrial y honorarios relativos a la dirección facultativa de los pertinentes proyectos técnicos.

Los parámetros se valoran con datos correspondientes a 2009. Para valoraciones posteriores se actualizarán conforme a datos de IPC correspondientes."

Por lo que consultada la página del INE procede una actualización del 0,5%



IN e Instituto Nacional de Estadística

01 El INE | 03 Métodos y estándares | 05 Prensa | Censo electoral

02 INEbase | 04 Formación y empleo | 06 Productos y servicios | Sede electrónica

06 Productos y Servicios / El IPC en un clic / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2011)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2011 desde **Septiembre de 2012** hasta **Agosto de 2013**

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	0,5

7.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN DE LA A.A.-1 A "CLOACAS ROMANAS"

Así, de acuerdo al método de cálculo estimado y considerando un ámbito con 621,16 m² por urbanizar (313,25m² de zona verde y 307,91 m² de pavimentación), se estima el siguiente coste:

Cargas de urbanización = $[(313,25\text{m}^2 \times 75) + (307,91 \times 220)] \times 1,15 \times 1,35] + 0,5\% = 142.348,91$ euros

Cargas de derribo = $[(594,00 + 478,00 + 15,00 + 39,00) \text{m}^3 \times 4,5] + 0,5\% = 5.092,34$ euros
Construcción sótano estimada (PEM según proyecto): 235.200 euros

7.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN DE LA A.A.-1 B "CLOACAS ROMANAS"

Así, de acuerdo al método de cálculo estimado y considerando un ámbito con 49,37 m² por urbanizar (Todos de pavimentación), se estima el siguiente coste:

Cargas de urbanización = $[(49,37 \times 220) \times 1,25 \times 1,35] + 0,5\% = 18.420,25$ euros

Cargas de derribo = $[(497,00 \text{m}^3 \times 4,5)] + 0,5\% = 2.247,68$ euros

8 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1 "CLOACAS"

Las necesidades que generan la modificación de la delimitación de la actuación A.A.-1, expuestas claramente en el punto 2, justifican sobradamente la redacción del presente documento.

En resumen la Modificación de la delimitación de la actuación A.A.-1:

- Amplía el ámbito con la finalidad fundamental de dar cumplimiento al objetivo de la delimitación de dicha A.A.-1 que es, tal y como señala el PGM, "...el acceso y protección de los restos arqueológicos...", incluyendo las parcelas sitas en S. Andrés 46 y 48 en las que se ubican el acceso y gran parte del trazado visitable de las cloacas romanas, obteniéndose así la mayor parte del yacimiento, para garantizar la conservación y el enriquecimiento del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, conforme al art.46CE y al art.8 del Estatuto de Autonomía, pasando a ser de titularidad pública.

En este sentido el art.23 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja establece en relación con la Expropiación forzosa de inmuebles situados en el entorno de bienes culturales, históricos y artísticos

"1. Las edificaciones o construcciones de todo tipo que impidan o perturben la contemplación de inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural, histórico y artístico de La Rioja, u ocasionen o provoquen situaciones de riesgo a los mismos, podrán ser expropiadas por causa justificada de interés social. También serán causas de interés social para la expropiación forzosa la realización de mejoras de acceso a dichos bienes; la dignificación de su entorno; la mejora de las condiciones de su disfrute público; así como las necesidades de

suelo para la realización de obras destinadas a la conservación de aquellos bienes y de los destinados a la creación, ampliación y mejora de museos.

2. En esos supuestos, los titulares dominicales de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural, histórico y artístico que justificaron la expropiación, podrán ser considerados beneficiarios de la expropiación, asumiendo los derechos y las obligaciones que atribuye a los mismos la legislación expropiatoria.

3. La expropiación forzosa por esas causas podrá ser realizada por la Administración Autonómica o por cualquier Entidad Local de La Rioja. En este último caso, la Corporación Local notificará previamente ese propósito a la Administración Autonómica que tendrá prioridad en el ejercicio de la potestad expropiatoria."

- Divide la actuación A.A.-1 "Cloacas Romanas" en dos actuaciones, A.A.-1A "Cloacas Romanas" y A.A.-1B "Cloacas Romanas", para favorecer el desarrollo de la actuación y el alcance de los objetivos que motivan su delimitación, dejando para una futura segunda actuación la apertura del vial de conexión con la calle Cabezo, que, como se ha señalado en el punto 2, en ningún caso merma los objetivos que persigue la delimitación de la actuación (reforma interior, acceso y protección del yacimiento arqueológico, cesión de espacios libres y urbanización) ni afecta a la configuración y funcionamiento de la actuación y sin embargo dificulta su desarrollo por requerir la expropiación y derribo de un inmueble aparentemente en buen estado en el que residen tres familias, y de una actuación urbanística más ambiciosa que contemple como mínimo la rehabilitación de los inmuebles que se convierten en frente de Plaza y de la calle y la reurbanización de la calle cabezo en esa zona.

Conforme al **artículo 124 LOTUR**:

1. El Plan General Municipal de Calahorra delimita como unidad de ejecución la actuación asistemática A.A.-1 "Cloacas Romanas" en Suelo Urbano No Consolidado del Casco Histórico.

2. Corresponde al Ayuntamiento modificar la unidad de ejecución ya existente, en este caso de oficio, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados.

En dicha tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas para la aprobación de los estudios de detalle.

Conforme al **art.123.3LOTUR** que establece que "*Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas.*"

La división de la A.A.-1 propuesta *garantiza el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización.*

Respecto al *reparto equitativo de beneficios y cargas* debe tenerse en cuenta que se trata de una actuación asistemática cuyo objetivo fundamental es propiciar la reforma interior, el acceso y protección a los restos arqueológicos, y las cesiones para espacio público y urbanización, mediante la apertura de una plaza pública y su conexión con las calles adyacentes, descongestionando la trama urbana y renovando el ámbito por el sistema de actuación de expropiación, y que los beneficios que se persiguen no son económicos o cuantificables en términos de aprovechamiento sino en calidad urbana y renovación urbanística de interés general. El aprovechamiento de la actuación es el que corresponde a la edificación en B+2 sobre el yacimiento arqueológico y al remate y colmatación de las manzanas en su nueva apertura a la plaza.

Así la actuación A.A.-1A "Cloacas Romanas" aglutina el aprovechamiento de toda la actuación A.A.-1, y la actuación A.A.-1B "Cloacas Romanas" queda sin aprovechamiento, al igual que todas las actuaciones asistemáticas del PGM cuyo objetivo es la apertura de un vial (A.A.-5 "Palacio de Cascajares" y A.A.-6 "Morcillón 39").

La Modificación de la delimitación de la A.A.-1 "Cloacas Romanas" pretende, en conclusión, permitir el desarrollo de la misma cumpliendo los objetivos para los que fue delimitada sin modificar ninguna determinación del PGM vigente más allá de las derivadas de la ampliación del ámbito.

Por todo lo anteriormente expuesto queda justificada la redacción del presente documento de Modificación de la delimitación de la actuación A.A.-1 "Cloacas Romanas" (Casco Histórico) del PGM.

Calahorra, 15 de octubre de 2013

PAZ SÁENZ DE JUBERA MUNILLA
ARQUITECTO MUNICIPAL

ANEXOS

9 ESTADO ACTUAL

9.1 ESTADO ACTUAL . NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DELCASCO HISTÓRICO

El art.1.D. de las NNUU Particulares del PGM vigente establece:

D. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.

D.1. Normas de Actuación de la U.C.

- El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
- Específicamente le afectan:
 - Respecto a Plazos:
Se estará a lo dispuesto en el artículo 15.5.B de las NNUU General.
 - Régimen de Actuación:
Artículos 33 y 34. NNUU Generales.
 - Régimen de Modificación de Usos:
Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 32 NNUU Generales

D.2 Normas de actuación de las U.E

- U.E-1. Tilos - Estación
Sistema de Actuación: Compensación.
- U.E-2. Tilos - Chavarría
Sistema de Actuación: Compensación.
- U.E-3. Arcca
Sistema de Actuación: Compensación
- U.E-4. José María Adán
Sistema de Actuación: Cooperación
- U.E-5 Santiago El Viejo
Sistema de actuación: Compensación
- U.E-6. Mediavilla
Sistema de Actuación: Compensación
- U.E-7. Cavas 5
Sistema de Actuación: Compensación
- U.E-8 Mencablilla
Sistema de actuación: Compensación
- U.E-9 Curruca – Zoquero
Sistema de Actuación: Expropiación.
- U.E-10. Calle Palacio
Sistema de Actuación: Cooperación.
- U.E-11. Murallas
Sistema de actuación: Cooperación
- U.E-12. Medranas
Sistema de actuación: Cooperación
- U.E-13. Beltrán
Sistema de actuación: Compensación.

A.A.-1. Cloacas romanas

Sistema de Actuación: Expropiación.

A.A.-2. San Sebastián

Sistema de actuación: Expropiación

A.A.-3. Estrella – Navas

Sistema de actuación: Expropiación

A.A.-4. García Antoñanzas 4

Sistema de actuación: Expropiación

A.A.-5. Palacio Cascajares

Sistema de actuación: Expropiación

A.A.-6. Morcillón 39:

Sistema de actuación: Expropiación

A.A.-7. Arco romano Bellavista

Sistema de actuación: Expropiación

- Régimen de plazos:

Se estará a lo determinado por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.

- Régimen de modificación de usos:

Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.

- Desarrollo de las unidades de ejecución

Con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación se habrá de aprobar un proyecto de Reparcelación o Compensación para la concreta distribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Ejecución y un Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización será único para toda la Unidad de Ejecución y se presentará con anterioridad al Proyecto de Edificación, pudiendo tramitarse de forma simultánea al Proyecto de Reparcelación o Compensación.

- La Unidad de Ejecución U.E-3 asume para sí, la carga de cesión y urbanización de los espacios públicos incluidos en la misma.

Dicha urbanización se efectuará conforme a un Anteproyecto único en la manzana, aprobado por el Ayuntamiento de Calahorra.

- Cesiones y cargas

Se cederán para uso y dominio públicos todas las vías rodadas y peatonales, espacios libres, etc... no ocupados por las parcelas edificables

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL "CASCO HISTÓRICO"

SUPERFICIE 429.289 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I.1. USOS GLOBALES			I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial	425.331	M2	"- Suelo Urbano Consolidado	408.773	M2	
"- Areas libres	3.958	M2	"- Suelo Urbano No Consolidado	20.516	M2	
TOTAL			TOTAL			
429.289 M2			429.289 M2			
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO						
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"
UE-1(*)	Tilos - Estación	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-2(*)	Tilos - Chavarría	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-3 (*)	Arcca	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-4(**)	José Mº Adán	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
	AR1-UE-4	3.755	RESIDENCIAL	41	5.924 M2	según normativa
	AR1-UE-5	3.301	RESIDENCIAL	28	4.476 M2	según normativa
UE-5	Santiago El Viejo	2.228	RESIDENCIAL		3.951 M2	según normativa
UE-6(*)	Mediavilla	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-7	Cavas 5	968	RESIDENCIAL	18	2.568 M2	2,8127 m2/m2
UE-8	Mencabilla	748	RESIDENCIAL	6	1.355 M2	según normativa
UE-9	Curruca - Zoquero	2.350	RESIDENCIAL	3	0	según normativa
UE-10(***)	Calle Palacio	2.109	RESIDENCIAL	18	2.935 M2	1,3917 m2/m2
UE-11	Murallas	3.155	RESIDENCIAL	16	0	según normativa
UE-12	Medranas	1.902	RESIDENCIAL	20	5.706 M2	según normativa
UE-13(*)	Beltrán	0	RESIDENCIAL		0 M2	según normativa
AA-1	Cloacas Romanas	978	RESIDENCIAL-PLAZA			
AA-2	San Sebastián	1.187	PLAZA	0	0	
AA-3	Estrella - Navas	1.096	PLAZA - DOTACIONAL			
AA-4	García Antoñanzas 4	347	VIARIO			
AA-5	Palacio de Cascajares	89	VIARIO			
AA-6	Morcillón 39	59	VIARIO			
AA-7	Arco Romano - Bellavista	202	PLAZA			
UC-1	Primer Ensanche (S.XX)	103.762	RESIDENCIAL			
UC-2	Casco Antiguo	184.395	RESIDENCIAL			
UC-3	Zonas Histórica	116.658	RESIDENCIAL			
TOTAL		429.289		150	26.915 M2	

NOTA: Las determinaciones urbanísticas del presente cuadro son las columnas "Identificación", "Usos" y "Aprovech. Intensidad". El resto de columnas son exclusivamente DATOS

AA. Actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado

Cuando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" .. "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.

En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.

(*) UE-1, UE-2, UE-3, UE-6 y UE-13 - Unidades desarrolladas y con obras de urbanización recibidas que pasan a ser Suelo Urbano Consolidado.

(**) UE-4 - Conforme a sentencia judicial pasa a ser AR1-UE-4 y AR1UE-5.

(***) UE-10 - Conforme a la Modificación Puntual UE-10 "Calle Palacio"

9.2 ESTADO ACTUAL . CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.C.-3 "CASCO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

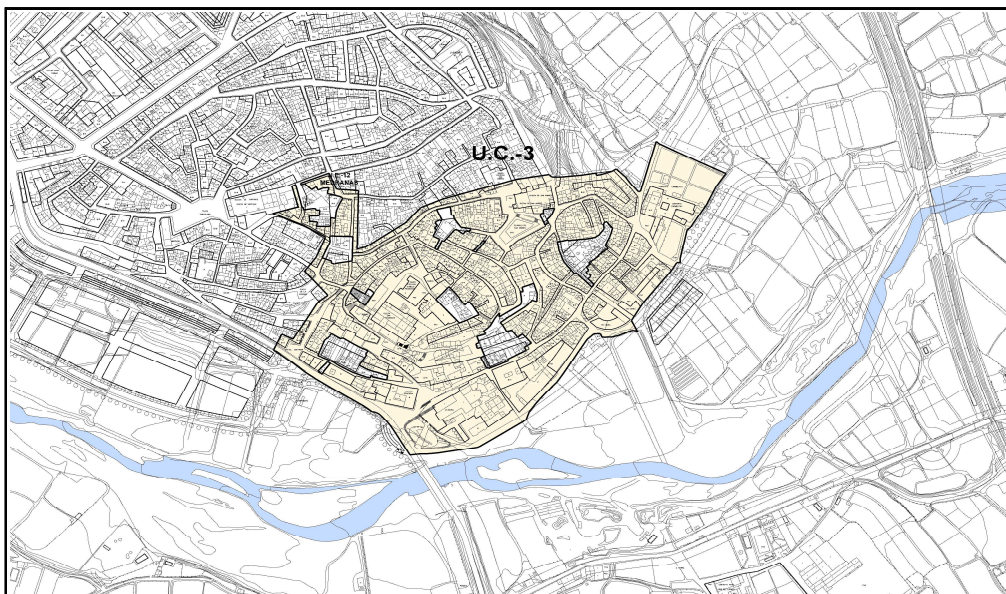
Casco Histórico

IDENTIFICACIÓN	U.C.-3
-----------------------	---------------

NOMBRE	Casco Histórico
---------------	------------------------

CLASIFICACIÓN	suelo urbano consolidado
----------------------	---------------------------------

Superficie	116.658 m2
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

El régimen urbanístico aplicable es el determinado en el Art.34 de la Normativa Urbanística General, en los planos de Ordenación del P.G.M y en el apartado B "Normas de Diseño y Calidad" de estas Normas Urbanísticas Particulares. Son las referidas entre o

9.3 ESTADO ACTUAL .CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"

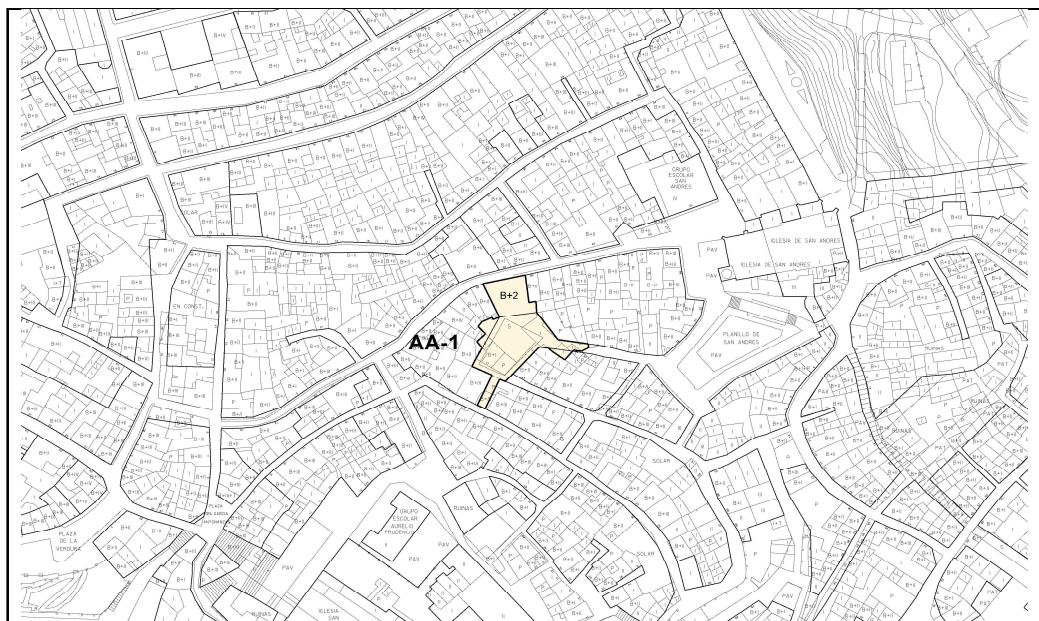
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Casco Histórico

IDENTIFICACIÓN	A.A.-1
NOMBRE	Cloacas Romanas
CLASIFICACIÓN	suelo urbano consolidado
Superficie	978 m ²
Uso característico	Plaza



NORMATIVA PARTICULAR

Actuación Asistemática en el Suelo Urbano Consolidado para propiciar su reforma interior, acceso y protección de restos arqueológicos, cesiones para espacio público y urbanización.

Sistema de Actuación: Expropiación

En esta A.A.-1 cabe la edificación de una parte del suelo con las características reflejadas en los planos gráficos

10 ESTADO MODIFICADO

10.1 ESTADO MODIFICADO. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DELCASCO HISTÓRICO

El art.1.D. modificado de las NNUU Particulares establecerá:

D. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.

D.1. Normas de Actuación de la U.C.

- El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
- Específicamente le afectan:
 - Respecto a Plazos:
Se estará a lo dispuesto en el artículo 15.5.B de las NNUU General.
 - Régimen de Actuación:
Artículos 33 y 34. NNUU Generales.
 - Régimen de Modificación de Usos:
Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 32 NNUU Generales

D.2 Normas de actuación de las U.E

- U.E-1. Tilos - Estación
Sistema de Actuación: Compensación.
- U.E-2. Tilos - Chavarría
Sistema de Actuación: Compensación.
- U.E-3. Arcca
Sistema de Actuación: Compensación
- U.E-4. José María Adán
Sistema de Actuación: Cooperación
- U.E-5. Santiago El Viejo
Sistema de actuación: Compensación
- U.E-6. Mediavilla
Sistema de Actuación: Compensación
- U.E-7. Cavas 5
Sistema de Actuación: Compensación
- U.E-8. Mencablilla
Sistema de actuación: Compensación
- U.E-9. Curruca - Zoquero
Sistema de Actuación: Expropiación.
- U.E-10. Calle Palacio
Sistema de Actuación: Cooperación.
- U.E-11. Murallas
Sistema de actuación: Cooperación
- U.E-12. Medranas
Sistema de actuación: Cooperación
- U.E-13. Beltrán
Sistema de actuación: Compensación.

- A.A.-1A. Cloacas romanas*
Sistema de Actuación: Expropiación.
- A.A.-1B. Cloacas romanas*
Sistema de Actuación: Expropiación.
- A.A.-2. San Sebastián*
Sistema de actuación: Expropiación
- A.A.-3. Estrella – Navas*
Sistema de actuación: Expropiación
- A.A.-4. García Antoñanzas 4*
Sistema de actuación: Expropiación
- A.A.-5. Palacio Cascajares*
Sistema de actuación: Expropiación
- A.A.-6. Morcillón 39:*
Sistema de actuación: Expropiación
- A.A.-7. Arco romano Bellavista*
Sistema de actuación: Expropiación

- Régimen de plazos:

Se estará a lo determinado por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.

- Régimen de modificación de usos:

Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.

- Desarrollo de las unidades de ejecución

Con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación se habrá de aprobar un proyecto de Reparcelación o Compensación para la concreta distribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Ejecución y un Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización será único para toda la Unidad de Ejecución y se presentará con anterioridad al Proyecto de Edificación, pudiendo tramitarse de forma simultánea al Proyecto de Reparcelación o Compensación.

- La Unidad de Ejecución U.E-3 asume para sí, la carga de cesión y urbanización de los espacios públicos incluidos en la misma.

Dicha urbanización se efectuará conforme a un Anteproyecto único en la manzana, aprobado por el Ayuntamiento de Calahorra.

- Cesiones y cargas

Se cederán para uso y dominio públicos todas las vías rodadas y peatonales, espacios libres, etc... no ocupados por las parcelas edificables

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL "CASCO HISTÓRICO"

SUPERFICIE 429.289 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I.1. USOS GLOBALES			I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial	426.259	M2	"- Suelo Urbano Consolidado	408.773	M2	
"- Areas libres	3.030	M2	"- Suelo Urbano No Consolidado	20.516	M2	
TOTAL			TOTAL			
429.289 M2			429.289 M2			
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO						
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"
UE-1(*)	Tilos - Estación	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-2(*)	Tilos - Chavarría	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-3 (*)	Arcca	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-4(**)	José Mº Adán	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
	AR1-UE-4	3.755	RESIDENCIAL	41	5.924 M2	según normativa
	AR1-UE-5	3.301	RESIDENCIAL	28	4.476 M2	según normativa
UE-5	Santiago El Viejo	2.228	RESIDENCIAL		3.951 M2	según normativa
UE-6(*)	Mediavilla	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-7	Cavas 5	968	RESIDENCIAL	18	2.568 M2	2,8127 m2/m2
UE-8	Mencabilla	748	RESIDENCIAL	6	1.355 M2	según normativa
UE-9	Curruca - Zoquero	2.350	RESIDENCIAL	3	0	según normativa
UE-10(***)	Calle Palacio	2.109	RESIDENCIAL	18	2.935 M2	1,3917 m2/m2
UE-11	Murallas	3.155	RESIDENCIAL	16	0	según normativa
UE-12	Medranas	1.902	RESIDENCIAL	20	5.706 M2	según normativa
UE-13(*)	Beltrán	0	RESIDENCIAL		0 M2	según normativa
AA-1A	Cloacas Romanas	1512	RESIDENCIAL-PLAZA			
AA-1B	Cloacas Romanas	50	VIARIO			
AA-2	San Sebastián	1.187	PLAZA	0	0	
AA-3	Estrella - Navas	1.096	PLAZA - DOTACIONAL			
AA-4	García Antoñanzas 4	347	VIARIO			
AA-5	Palacio de Cascajares	89	VIARIO			
AA-6	Morcillón 39	59	VIARIO			
AA-7	Arco Romano - Bellavista	202	PLAZA			
UC-1	Primer Ensanche (S.XX)	103.762	RESIDENCIAL			
UC-2	Casco Antiguo	184.395	RESIDENCIAL			
UC-3	Zonas Histórica	116.074	RESIDENCIAL			
TOTAL		429.289		150	26.915 M2	

NOTA: Las determinaciones urbanísticas del presente cuadro son las columnas "Identificación", "Usos" y "Aprovech. Intensidad". El resto de columnas son exclusivamente DATOS

AA. Actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado

Quando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" .. "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.

En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.

(*) UE-1, UE-2, UE-3, UE-6 y UE-13 - Unidades desarrolladas y con obras de urbanización recibidas que pasan a ser Suelo Urbano Consolidado.

(**) UE-4 - Conforme a sentencia judicial pasa a ser AR1-UE-4 y AR1UE-5.

(***) UE-10 - Conforme a la Modificación Puntual UE-10 "Calle Palacio"

10.2 ESTADO MODIFICADO. CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.C.-3 "CASCO HISTÓRICO"

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

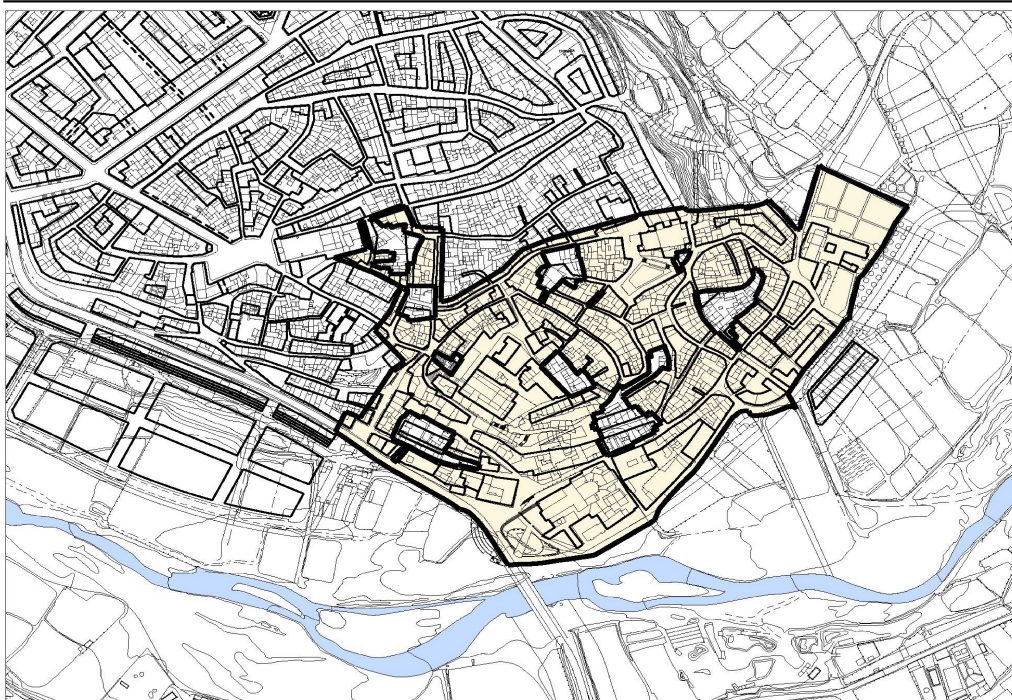
Casco Histórico

IDENTIFICACIÓN	U.C.-3
----------------	---------------

NOMBRE	Casco Histórico
--------	------------------------

CLASIFICACIÓN	suelo urbano consolidado
---------------	---------------------------------

Superficie	116.074 m ²
Uso característico	Residencial



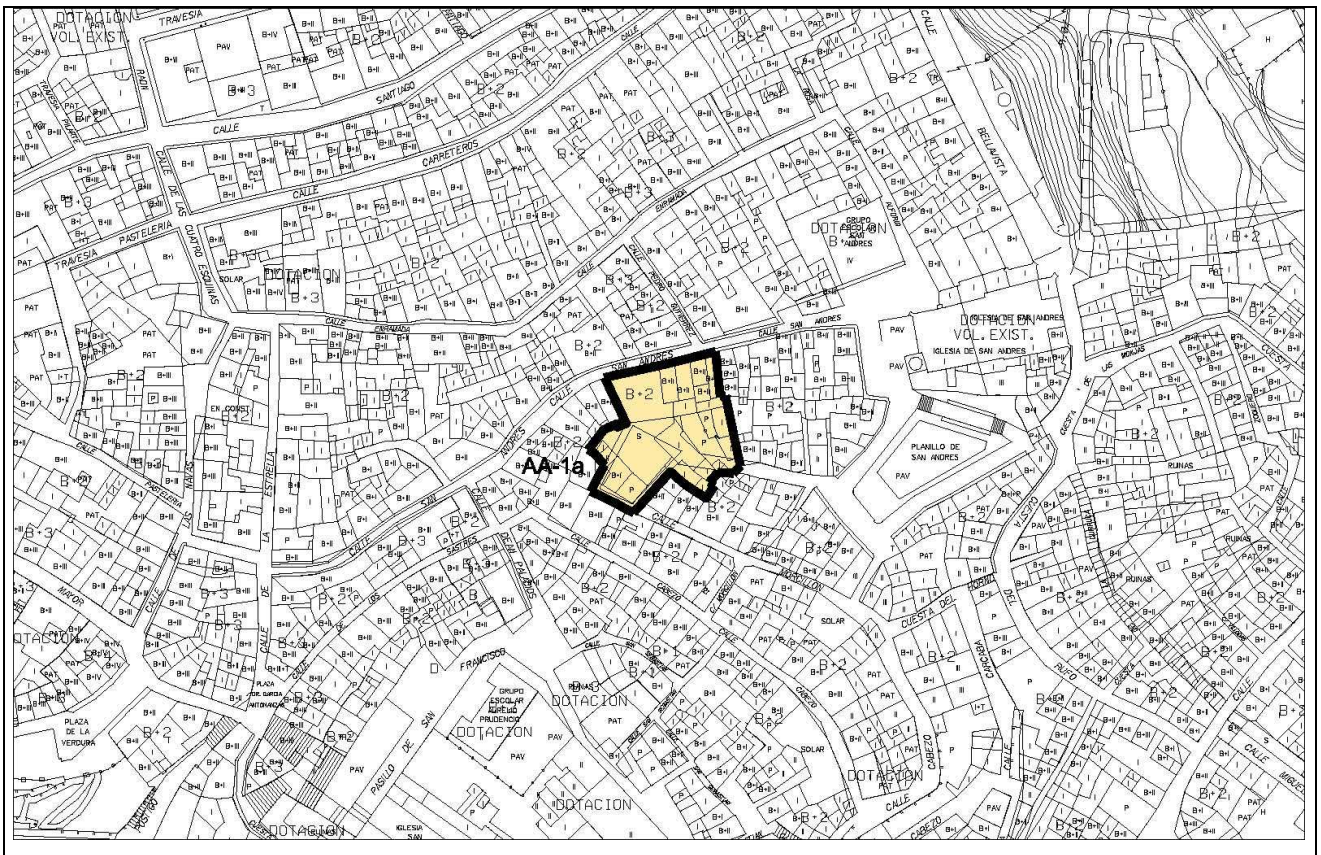
NORMATIVA PARTICULAR

El régimen urbanístico aplicable es el determinado en el Art.34 de la Normativa Urbanística General, en los planos de Ordenación del P.G.M y en el apartado B "Normas de Diseño y Calidad" de estas Normas Urbanísticas Particulares. Son las referidas entre otras a Normas de usos, condicionantes urbanísticos, condiciones de composición y estética de los edificios e inmuebles, condiciones higiénicas de los edificios y normas de calidad de la urbanización.

10.3 ESTADO MODIFICADO. CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"

A.A.-1A (CH)

Cloacas Romanas



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Nombre	A.A.-1A (CH) Cloacas Romanas
Clase de suelo	Urbano
Categoría de suelo	no consolidado
Uso característico	Vivienda colectiva libre
Normativa aplicable	Planos de Ordenación, normas de calidad y diseño para el "Casco Histórico" y determinaciones específicas recogidas en esta ficha.
Precisiones normativas	La unidad tiene como objetivo la reforma interior, el saneamiento, la apertura de nuevas calles, la cesión de los viales, dar acceso y protección a los restos arqueológicos existentes y la urbanización de todo el ámbito.

	Los frentes de fachada resultantes de la operación de reforma interior tendrán tratamiento de fachada principal.
Observaciones	Corresponde a parte de la modificación de la delimitación de la antigua unidad AA-1

CUANTIFICACIONES

Superficie total de la unidad (m ²)	1.512,86
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	1.431,88
Aprovechamiento objetivo (UAs)	2.665,41
Aprovechamiento medio (UAs/m ² s)	1,7994
Número estimado de viviendas	14

DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación	Expropiación
Plazos de ejecución	Se estará a lo determinado en las Normas Generales.
Instrumentos de desarrollo	Proyecto de expropiación, edificación y urbanización.

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Dotaciones y sistemas	Se creará una zona de espacio libre pública (pequeña plaza) de acuerdo con las alienaciones y resto de determinaciones establecidas en los planos de ordenación. El espacio libre diseñado deberá tener un tratamiento singular y de calidad.
Otras determinaciones	En cuanto al régimen de modificación de usos se aplicará lo establecido en la Normativa General.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo al método de cálculo estimado y considerando un ámbito con 621,16 m² por urbanizar (313,25m² de zona verde y 307,91 m² de pavimentación), se estima el siguiente coste:

Cargas de urbanización = $[(313,25\text{m}^2 \times 75) + (307,91 \times 220)] \times 1,15 \times 1,35] + 0,5\% = 142.348,91$ euros

Cargas de derribo = $[(594,00 + 478,00 + 15,00 + 39,00) \text{ m}^3 \times 4,5] + 0,5\% = 5.092,34$ euros
Construcción sótano estimada (PEM según proyecto): 235.200 euros

Superficie total de la unidad (m ²)	49,37
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	49,37
Aprovechamiento objetivo (UAs)	0
Aprovechamiento medio (UAs/m ² s)	0,0000
Número estimado de viviendas	-

DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación	Expropiación
Plazos de ejecución	Se estará a lo determinado en las Normas Generales.
Instrumentos de desarrollo	Proyecto de expropiación y urbanización.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo al método de cálculo estimado y considerando un ámbito con con 49,37 m² por urbanizar (Todos de pavimentación), se estima el siguiente coste:

Cargas de urbanización = $[(49,37 \times 220) \times 1,25 \times 1,35] + 0,5\% = 18.420,25$ euros

Cargas de derribo = $[(497,00 \text{ m}^3 \times 4,5)] + 0,5\% = 2.247,68$ euros

11 DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS

PLANOS

- 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA A.A.-1 "CLOACAS ROMANAS"**
- 2 TOPOGRÁFICO CON COMPARATIVA ESTADO ACTUAL-ESTADO MODIFICADO**
- 3 PARCELAS AFECTADAS**
- 4 ESTADO ACTUAL. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**
- 5 ESTADO ACTUAL. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO**
- 6 ESTADO MODIFICADO. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**
- 7 ESTADO MODIFICADO. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO**