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

Calahorra, junio de 2014

AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MEMORIA

- 1 PROMOTOR**
- 2 ANTECEDENTES Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"**
- 3 MARCO LEGAL**
- 4 JUSTIFICACIÓN**
- 5 MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LA DELIMITACIÓN DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"**
 - 5.1 DETERMINACIONES DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" (CH)
 - 5.2 ÁMBITO DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"
 - 5.3 REDUCCIÓN DEL ÁMBITO DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"
 - 5.4 DETERMINACIONES DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"
- 6 APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA A.A.-1A "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.-1A "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"
- 11 DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS**

PLANOS

- 12 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA A.A.-1A "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.-1A "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.

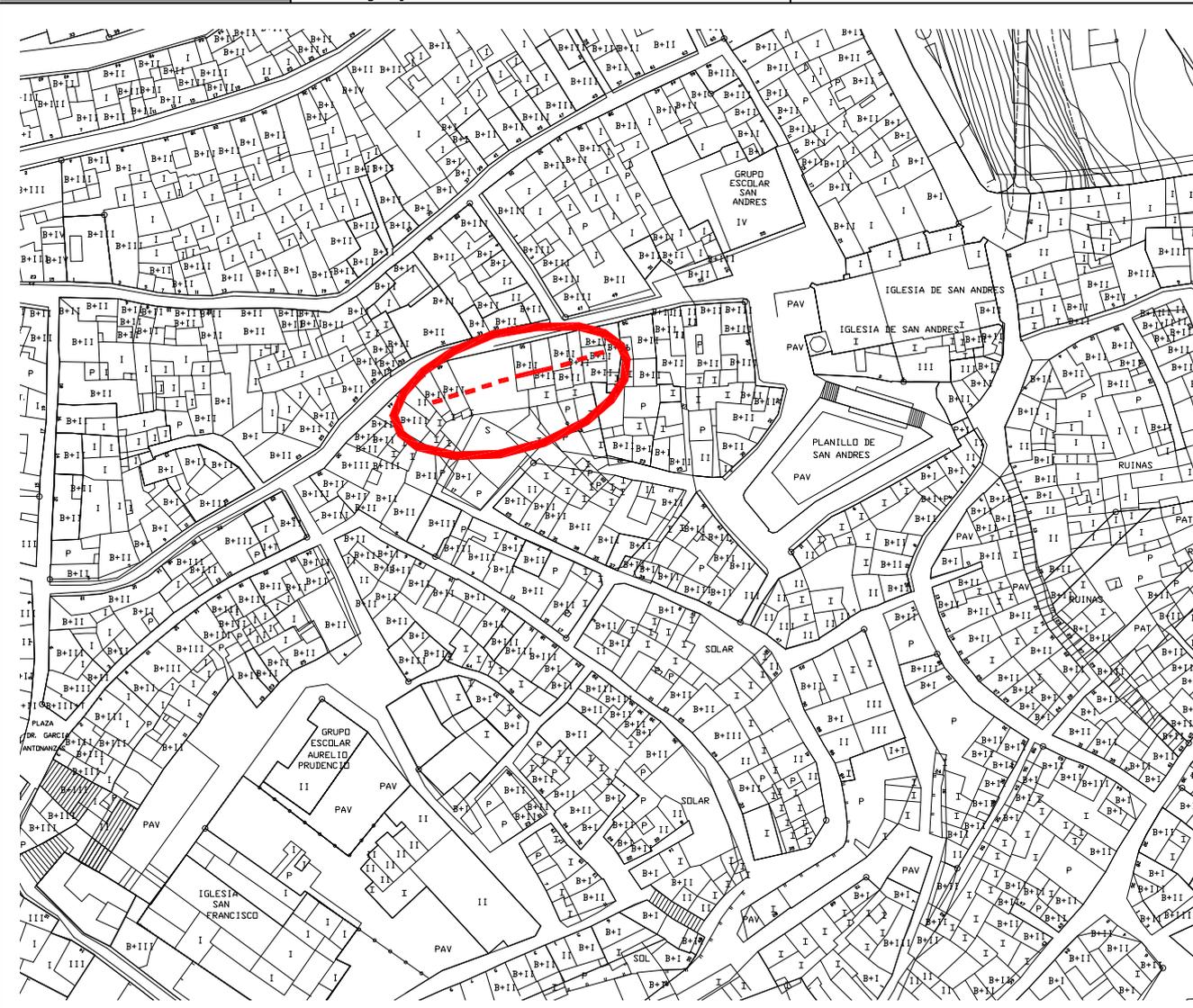
Las Cloacas Romanas sitas en la calle S. Andrés están incluidas en el Catálogo de Protección del PGM como elemento singular E.S.12. y tiene un grado de Protección integral (Grado I), según art. 10.2 y las Normas de conservación serán las señaladas en el art.11:

"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.

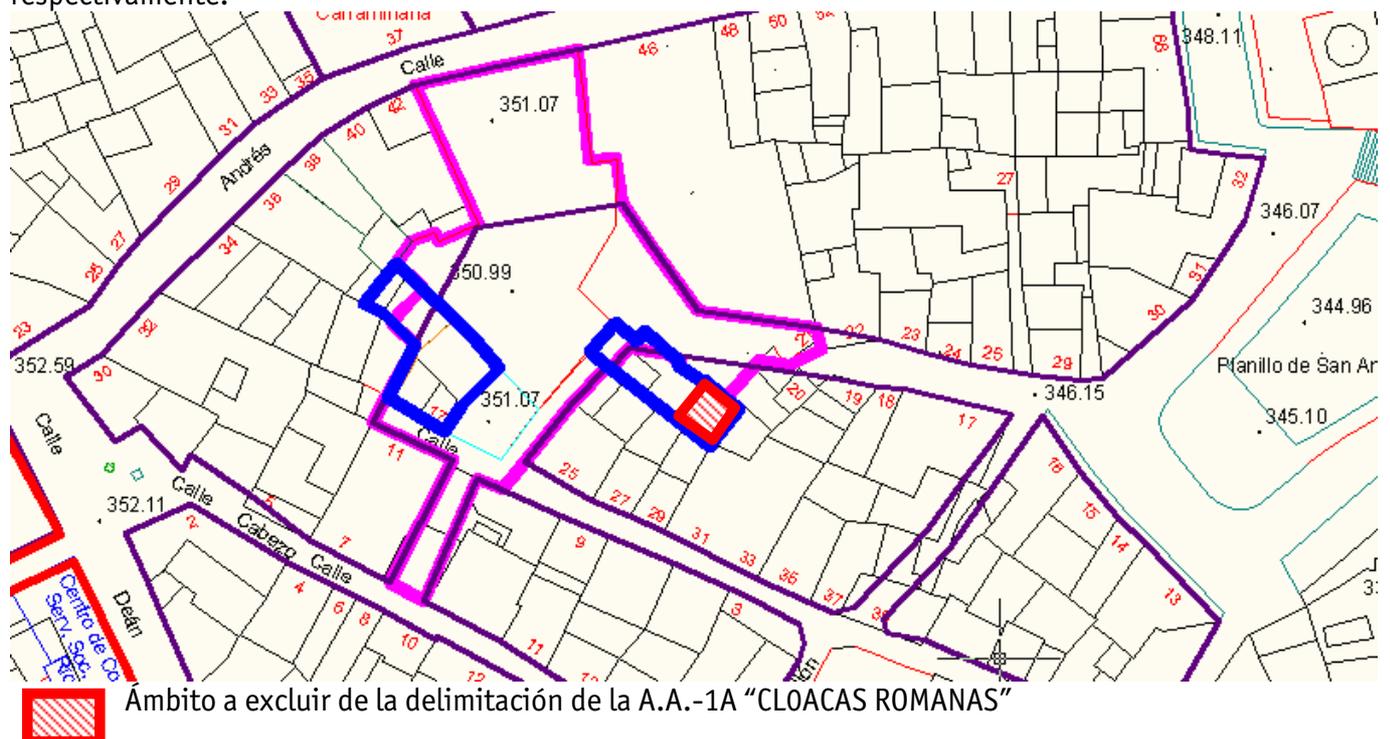
Por Resolución de Alcaldía de fecha 13 de marzo de 2014 se aprobó definitivamente la Modificación de la delimitación de la A.A.-1 "Cloacas Romanas", ampliándose el ámbito de la misma y dividiéndose en A.A.-1A y A.A.-1B.

Por la Junta de Gobierno Local con fecha 24 de marzo de 2014 se adjudicó el contrato de redacción del Proyecto de Expropiación de la A.A.-1A "Cloacas Romanas" a D. Carmelo Turlán y D. Vicente Subirán de 100 arquitectos proyectos S.L.P.

D. Carmelo Turlán y D. Vicente Subirán de 100 arquitectos proyectos S.L.P. remitieron un informe con fecha 18 de junio de 2014 y número de registro de entrada 2014008257 del que se extrae que, comprobada la realidad física de los inmuebles incluidos en la delimitación de la A.A.-1A para la redacción del Proyecto de expropiación de la A.A.-1A "Cloacas Romanas", no es correcta la delimitación de la parcela sita en la calle Morcillón nº25, denominada P-9 y con referencia catastral 6039942WM8863N0001YJ, al incluirse parte del inmueble de calle Morcillón 27 y 29, con referencias catastrales 6039940WM8863N y 6039939WM8863N respectivamente, vivienda actualmente ocupada y en uso, con un estado de conservación regular pero con dependencia estructural y funcional del inmueble de Morcillón 27 y 29, siendo una única unidad predial y con una superficie aproximada de 25m2 en planta, y que concluye proponiendo la extracción de dicha construcción del ámbito de la A.A.-1A "Cloacas Romanas".

Comprobada dicha superficie en la cartografía del PGM vigente son 22,86m2.

La ficha catastral no se corresponde con la realidad física de las parcelas sitas en c/Morcillón nº25, 27 y 29, con referencias catastrales 6039942WM8863N0001YJ, 6039940WM8863N y 6039939WM8863N respectivamente.



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

Analizada la realidad física de los inmuebles incluidos en la delimitación de la A.A.-1A por los redactores del Proyecto de expropiación de la A.A.-1A "Cloacas Romanas" se comprueba que no es correcta la delimitación de la parcela sita en la calle Morcillón nº25, denominada P-9 y con referencia catastral 6039942WM8863N0001YJ, al incluirse parte del inmueble de calle Morcillón 27 y 29, con referencias catastrales 6039940WM8863N y 6039939WM8863N respectivamente, vivienda actualmente ocupada y en uso, con un estado de conservación regular pero con dependencia estructural y funcional del inmueble de Morcillón 27 y 29, siendo una única unidad predial y con una superficie aproximada de 25m2 en planta, y se concluye proponiendo la exclusión de dicha construcción del ámbito de la A.A.-1A "Cloacas Romanas".

Conforme al artículo 124 LOTUR:

1. El Plan General Municipal de Calahorra delimita como unidad de ejecución la actuación asistemática A.A.-1A "Cloacas Romanas" en Suelo Urbano 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.-1A "CLOACAS"

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

El art.1.D. de las NNUU Particulares 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.-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 - Chavarria	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-3 (*)	Arcca	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-4(**)	José Mª 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

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"

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

DELIMITACIÓN A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"				ESTADO ACTUAL	
FINCA	UBICACIÓN		DATOS CATASTRALES	A.A.-1 "CLOACAS"	
	CALLE	Nº	REF.	SUPERFICIE	AFECCIÓN
1	SAN ANDRES	48	6039909WM8863N0001QJ	56,86	TOTAL
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0001QJ	603,59	TOTAL
			6039909WM8863N0002WK		
			6039909WM8863N0003EL		
			6039909WM8863N0004RB		
			6039909WM8863N0005TZ		
			6039909WM8863N0006YX		
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0007UM	603,59	TOTAL
3	SAN ANDRES	44	6039908WM8863N0001GJ	526,42	TOTAL
4	SAN ANDRES	38	6039905WM8863N0001AJ	39,85	PARCIAL
5	SAN ANDRES	34	6039903WM8863N0001HJ	4,78	PARCIAL
6	MORCILLON	17	6039944WM8863N0001QJ	65,56	TOTAL
7	MORCILLON	19	6039943WM8863N0001GJ	49,42	TOTAL
9	MORCILLÓN	25	6039942WM8863N0001YJ	79,63	TOTAL
10	MORCILLÓN	31	6039938WM8863N0001BJ	5,77	PARCIAL
VIAL1	C/PLANILLO DE S. ANDRÉS			5,15	PARCIAL
VIAL2	MORCILLÓN			75,83	PARCIAL
				1.512,86	

SUPERFICIE A.A.-1	1.512,86	1.490,00
SUPERFICIE CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO	1.431,88	1.409,02

5.3 REDUCCIÓN DEL ÁMBITO

DELIMITACIÓN A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS"				ESTADO ACTUAL		ESTADO MODIFICADO	
FINCA	UBICACIÓN		DATOS CATASTRALES	A.A.-1 "CLOACAS"		A.A.-1 "CLOACAS"	
	CALLE	Nº	REF.	SUPERFICIE	AFECCIÓN	SUPERFICIE	AFECCIÓN
1	SAN ANDRES	48	6039909WM8863N0001QJ	56,86	TOTAL	56,86	TOTAL
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0001QJ	603,59	TOTAL	603,59	TOTAL
			6039909WM8863N0002WK				
			6039909WM8863N0003EL				
			6039909WM8863N0004RB				
			6039909WM8863N0005TZ				
			6039909WM8863N0006YX				
2	SAN ANDRES	46	6039909WM8863N0007UM	603,59	TOTAL	603,59	TOTAL
3	SAN ANDRES	44	6039908WM8863N0001GJ	526,42	TOTAL	526,42	TOTAL
4	SAN ANDRES	38	6039905WM8863N0001AJ	39,85	PARCIAL	39,85	PARCIAL
5	SAN ANDRES	34	6039903WM8863N0001HJ	4,78	PARCIAL	4,78	PARCIAL
6	MORCILLON	17	6039944WM8863N0001QJ	65,56	TOTAL	65,56	TOTAL
7	MORCILLON	19	6039943WM8863N0001GJ	49,42	TOTAL	49,42	TOTAL
9	MORCILLÓN	25	6039942WM8863N0001YJ	79,63	TOTAL	56,77	TOTAL
10	MORCILLÓN	31	6039938WM8863N0001BJ	5,77	PARCIAL	5,77	PARCIAL
VIAL1	C/PLANILLO DE S. ANDRÉS			5,15	PARCIAL	5,15	PARCIAL
VIAL2	MORCILLÓN			75,83	PARCIAL	75,83	PARCIAL
				1.512,86		1.490,00	

	SUPERFICIE A.A.-1	1.512,86	1.490,00
	SUPERFICIE CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO	1.431,88	1.409,02

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

5.4.1 DETERMINACIONES ACTUALES DE LA 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.

5.4.2 DETERMINACIONES ACTUALES DE LA A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" (CH)

Superficie total de la actuación: 1.490,00 m²

Superficie con derecho a aprovechamiento: 1.409,02 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.

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

Superficies:

CONCEPTO	Modificación Delimitación	Justificación
Superficie de la unidad (m ²)	1.490,00	Medición real de varias parcelas
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	1.409,02	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	54,31 x 3 = 162,93	1,00	162,93
	9					
Total						2.596,83

Aprovechamiento objetivo						2.596,83
Aprovechamiento medio						1,8430

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

No se modifica la evaluación económica por no afectarse la superficie de urbanización, estimándose 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

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.-1A, expuestas claramente en el punto 2, justifican sobradamente la redacción del presente documento.

Conforme al **artículo 124 LOTUR**:

1. El Plan General Municipal de Calahorra delimita como unidad de ejecución la actuación asistemática A.A.-1A "Cloacas Romanas" en Suelo Urbano 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.

La Modificación de la delimitación de la A.A.-1A "Cloacas Romanas" pretende, en conclusión, permitir el desarrollo de la misma, ajustándose a la realidad física de las parcelas afectadas, 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.-1A "Cloacas Romanas" (Casco Histórico) del PGM.

Calahorra, 26 de junio de 2014

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 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.-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 - Chavarria	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-3 (*)	Arcca	0	RESIDENCIAL	0	0 M2	0,0000 m2/m2
UE-4(**)	José M ^a 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(*)	Belrán	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 Históricas	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

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 HISTÓRICO"

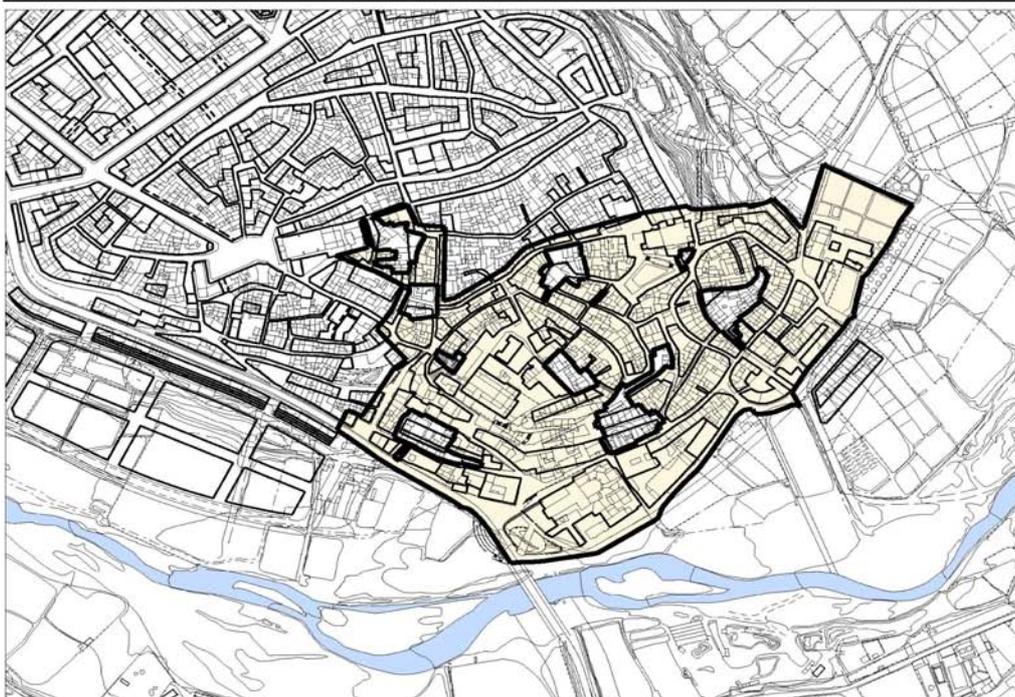
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

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



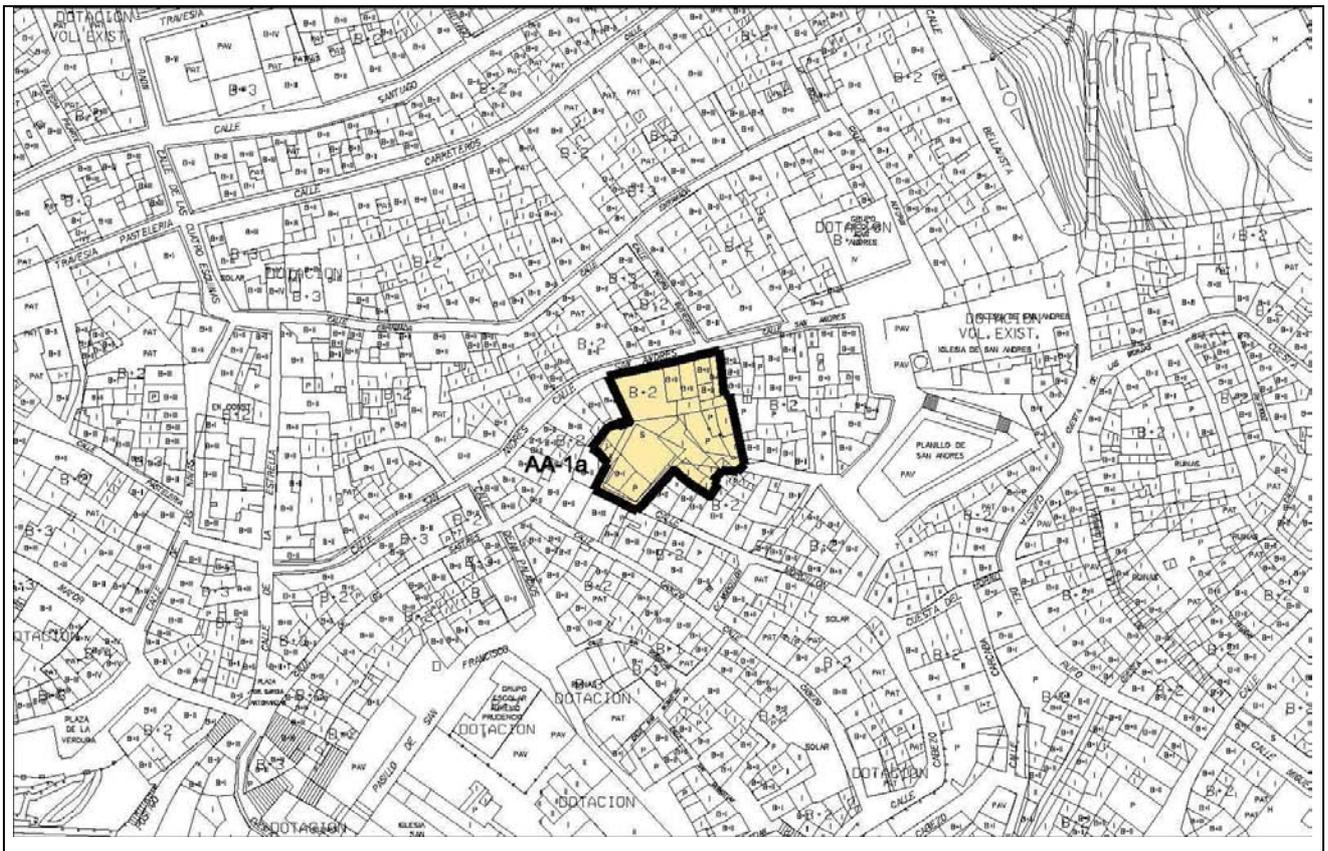
NORMATIVA PARTICULAR

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.

9.3 ESTADO ACTUAL. 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

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 - Chavarria	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	1489	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	116.097	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"

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

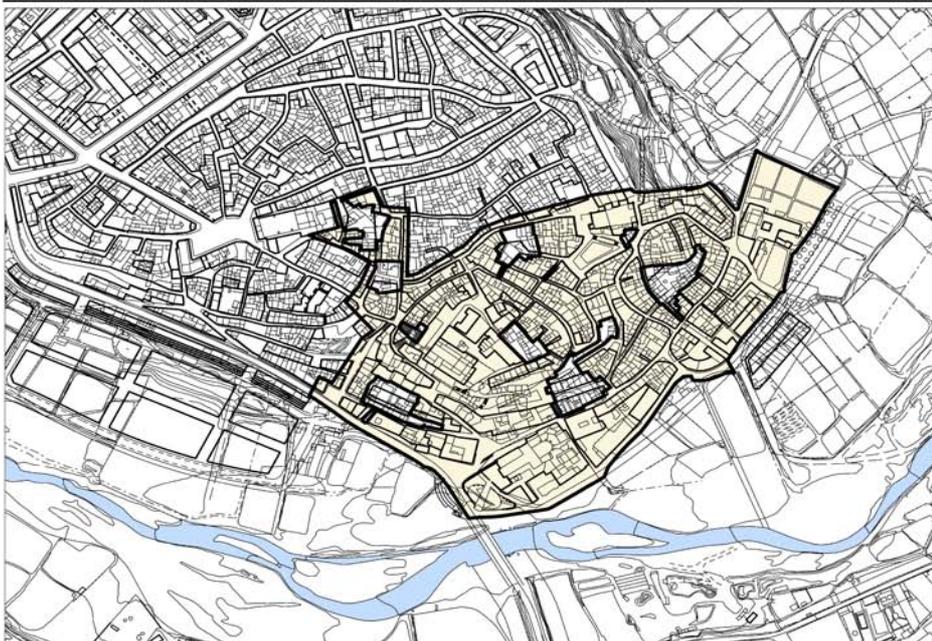
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Casco Histórico

IDENTIFICACIÓN	U.C.-3
NOMBRE	Casco Histórico
CLASIFICACIÓN	suelo urbano consolidado
Superficie	116.097 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 la modificación de la delimitación de la unidad AA-1A

CUANTIFICACIONES

Superficie total de la unidad (m ²)	1.490,00
Superficie con derecho a aprovechamiento (m ²)	1.409,02
Aprovechamiento objetivo (UAs)	2.596,83
Aprovechamiento medio (UAs/m ² s)	1,8430
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

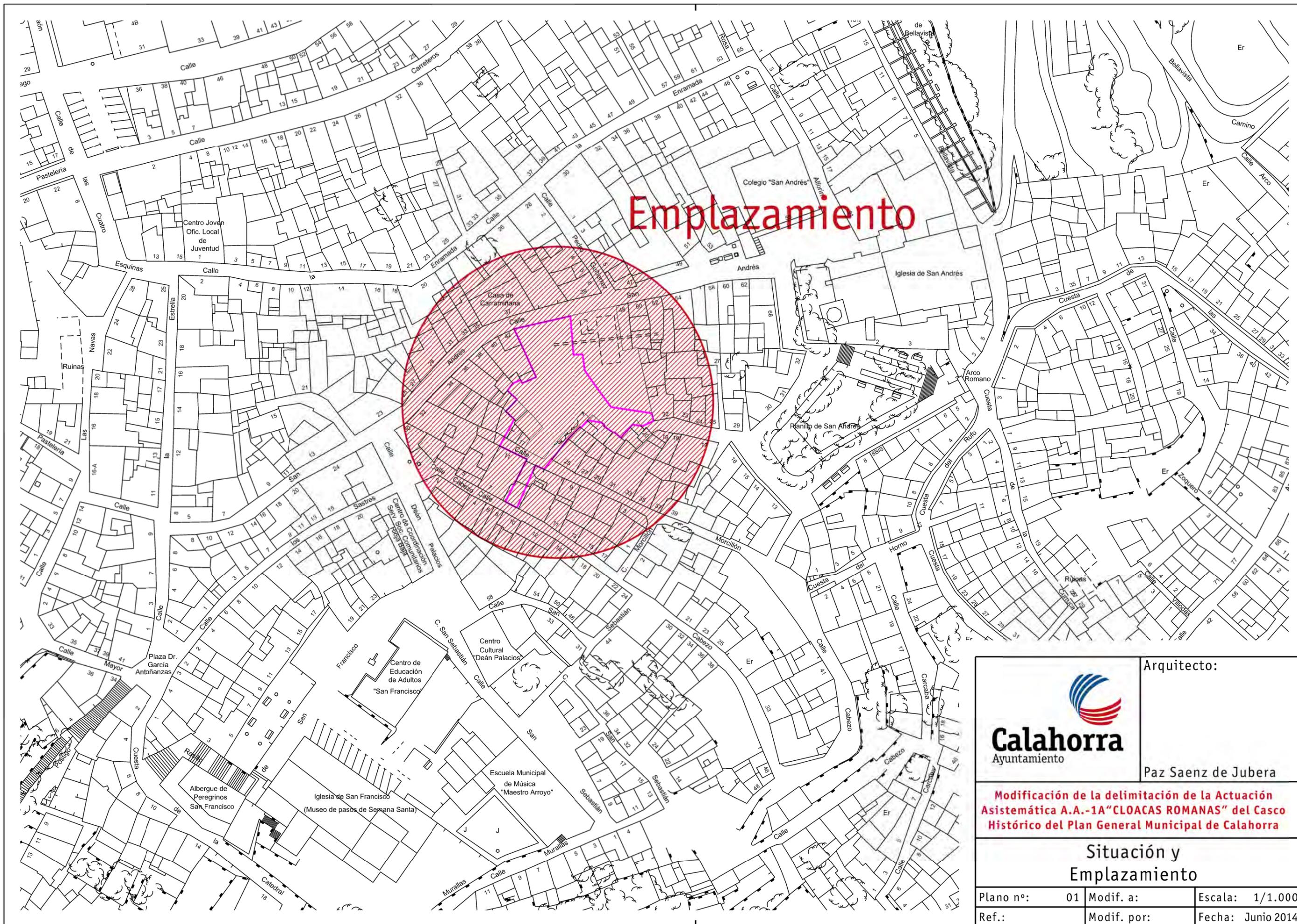
Construcción sótano estimada (PEM según proyecto): 235.200 euros

11 DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS

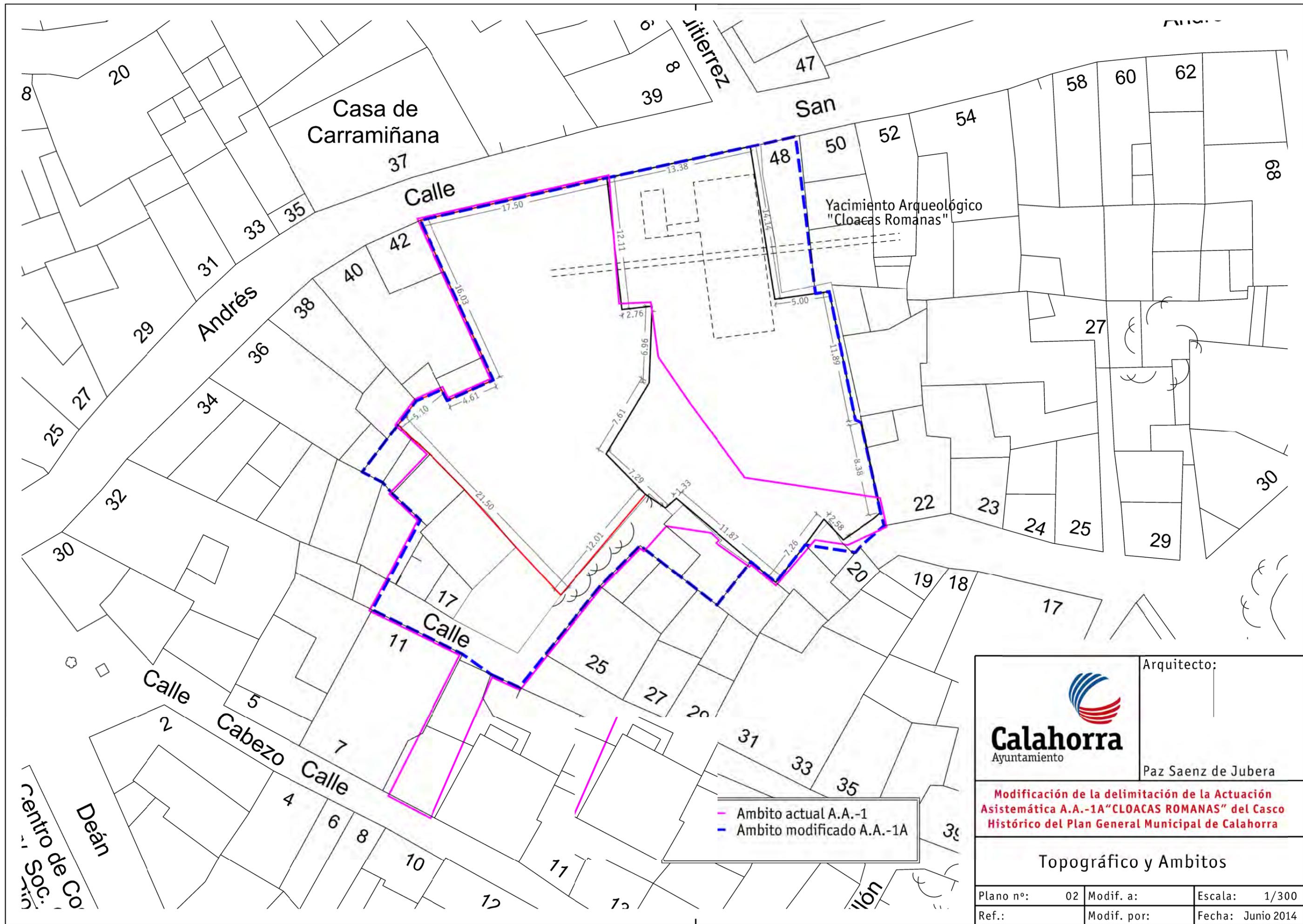
PLANOS

- 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA A.A.-1A "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**

Emplazamiento

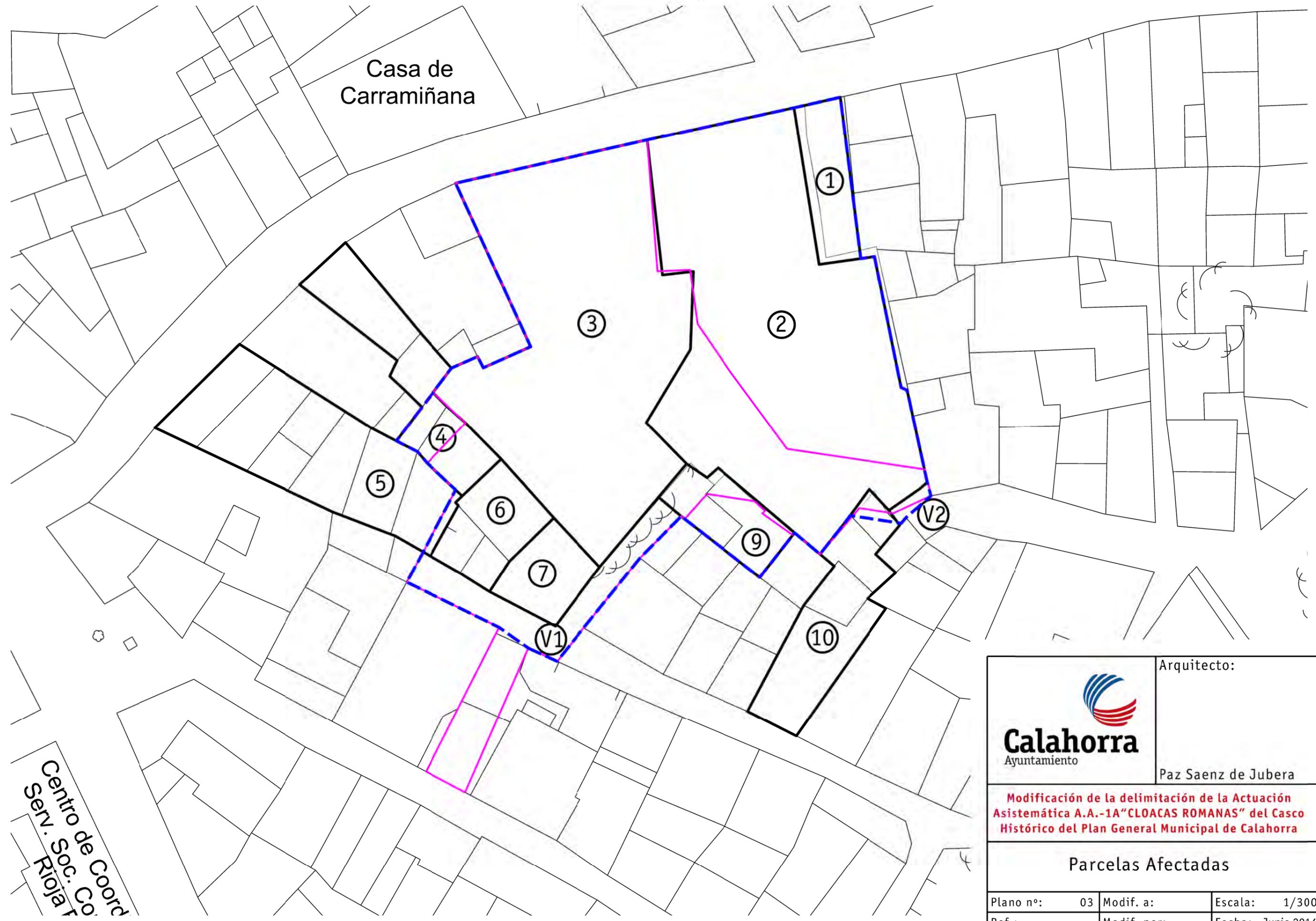


 <p>Calahorra Ayuntamiento</p>		Arquitecto: Paz Saenz de Jubera
<p>Modificación de la delimitación de la Actuación Asistemática A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" del Casco Histórico del Plan General Municipal de Calahorra</p>		
<p>Situación y Emplazamiento</p>		
Plano nº: 01	Modif. a:	Escala: 1/1.000
Ref.:	Modif. por:	Fecha: Junio 2014



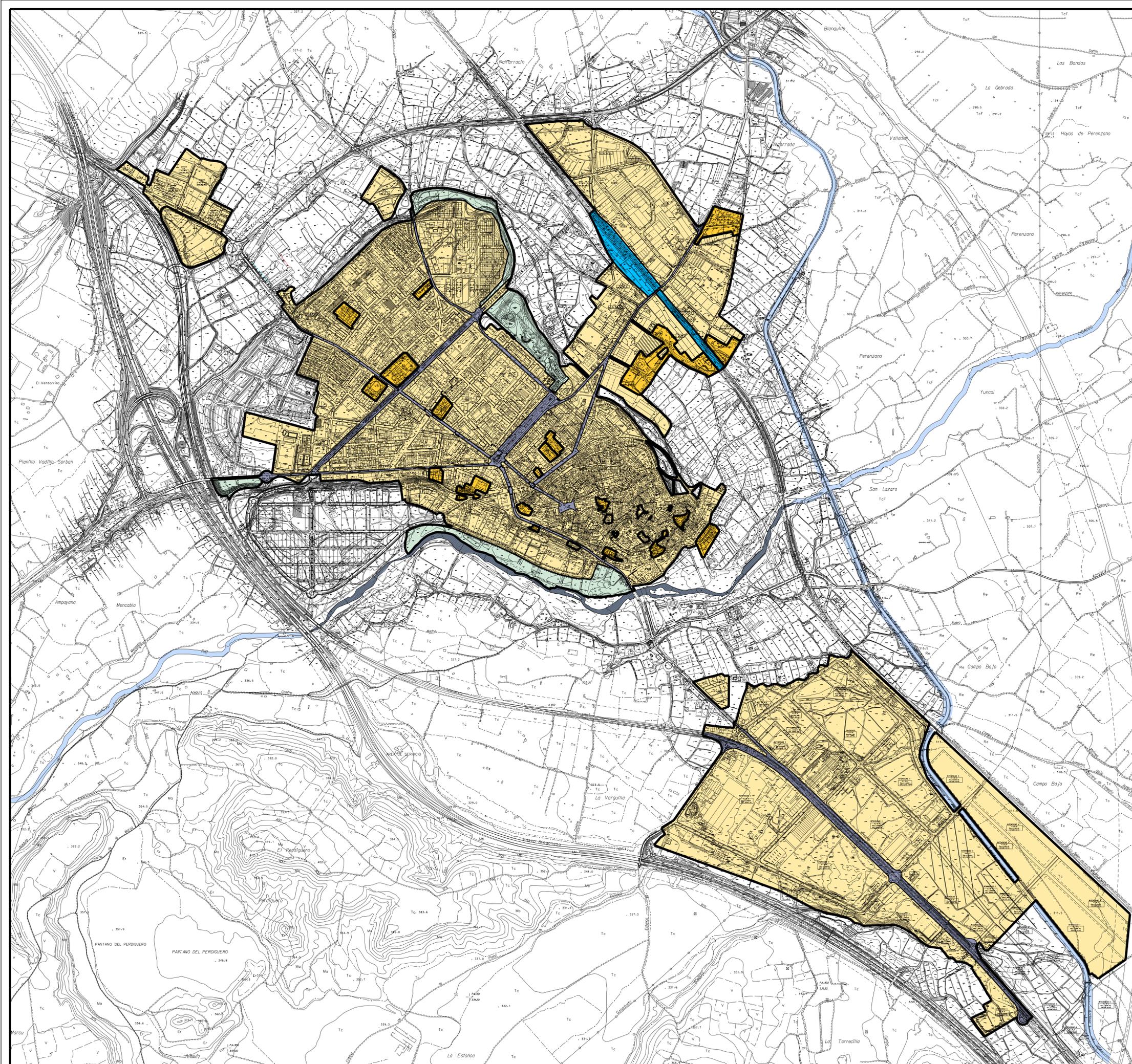
 <p>Calahorra Ayuntamiento</p>		Arquitecto: Paz Saenz de Jubera		
<p>Modificación de la delimitación de la Actuación Asistemática A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" del Casco Histórico del Plan General Municipal de Calahorra</p>				
<p>Topográfico y Ambitos</p>				
Plano nº:	02	Modif. a:	Escala:	1/300
Ref.:		Modif. por:	Fecha:	Junio 2014

Casa de Carramiñana



Centro de Coord.
Serv. Soc. Co.
Rioja

 Calahorra Ayuntamiento	Arquitecto:	
	Paz Saenz de Jubera	
Modificación de la delimitación de la Actuación Asistemática A.A.-1A "CLOACAS ROMANAS" del Casco Histórico del Plan General Municipal de Calahorra		
Parcelas Afectadas		
Plano nº: 03	Modif. a:	Escala: 1/300
Ref.:	Modif. por:	Fecha: Junio 2014

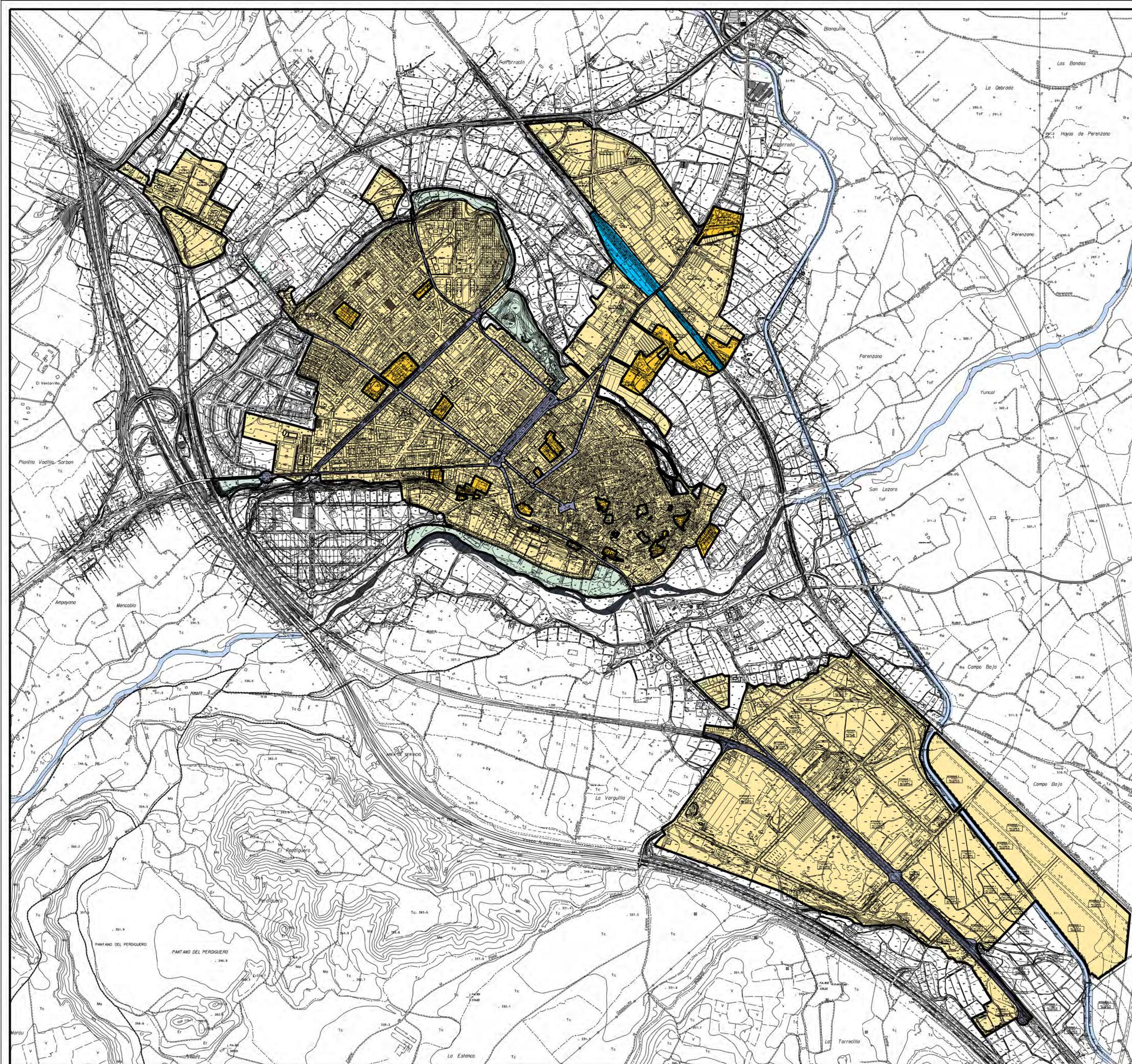


	SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	2.827.953 m2
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	321.633 m2
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	41.019 m2
	SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO.....	166.683 m2
	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES.....	145.120 m2
	TOTAL.....	3.502.408 m2
	CAUCES FLUVIALES	

ADAPTACION DEL P.G.O.U. DE CALAHORRA A LA LEY 10/1998, del 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

PLANO DE: **CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO.**

EQUIPO REDACTOR: - CARMELO LOPERENA, Arquitecto - LUIS TURIEL, Arquitecto - NIEVES MENDOZA, Abogada - M ^a JOSE NESTARES, Abogada	FASE: TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2006 	ESCALA: 1/7.500 PLANO DE: GESTION PLANO N ^o : G - 2
APROBACION INICIAL: 14-MARZO-2003	APROBACION PROVISIONAL: 29-NOVIEMBRE-2004	APROBACION DEFINITIVA: 10-NOVIEMBRE-2006 MODIFICADO: SEPTIEMBRE 2006

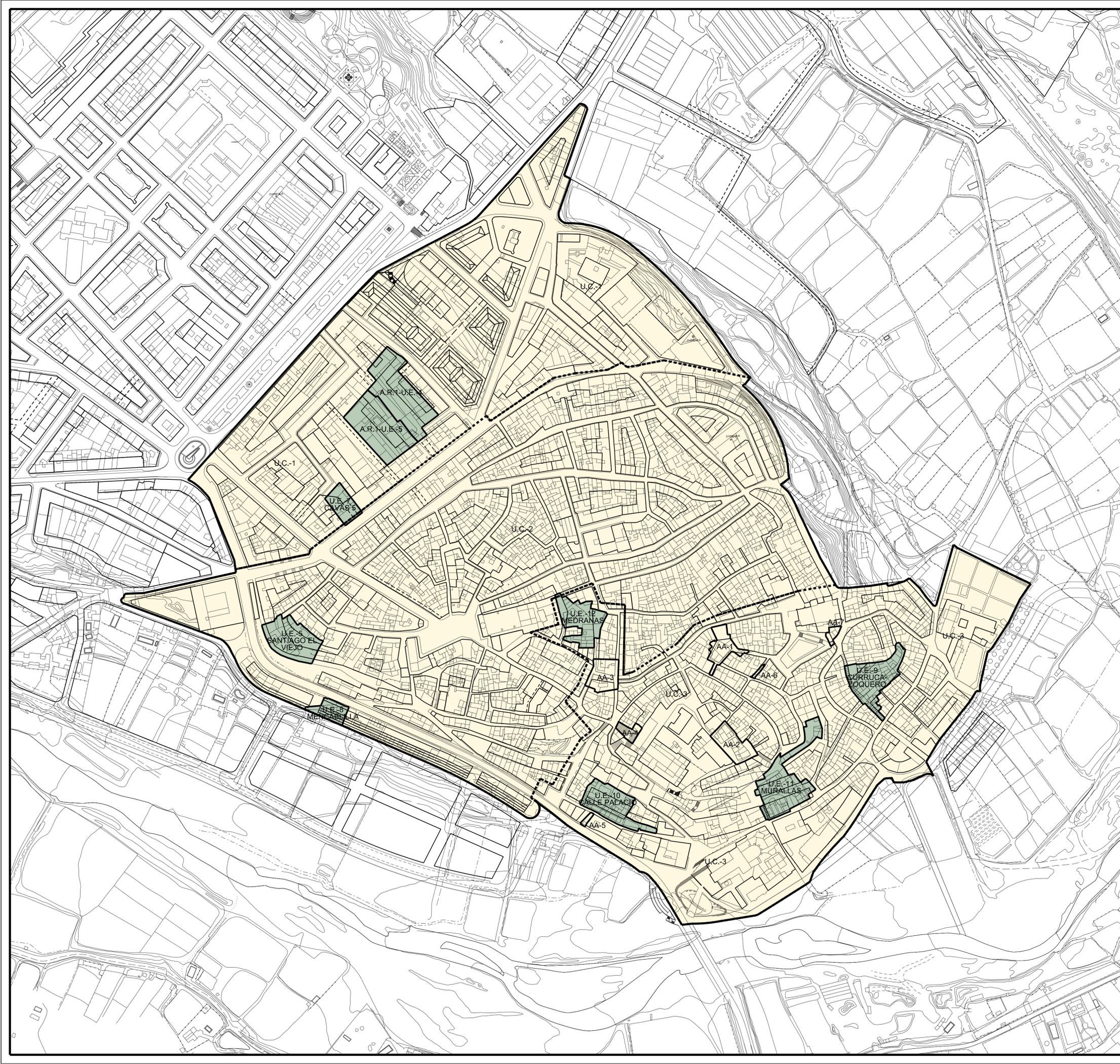


	SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	2.827.953 m2
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	321.633 m2
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	41.019 m2
	SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO.....	166.683 m2
	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES.....	145.120 m2
	TOTAL.....	3.502.408 m2
	CAUCES FLUVIALES	

ADAPTACION DEL P.G.O.U. DE CALAHORRA A LA LEY 10/1998, del 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

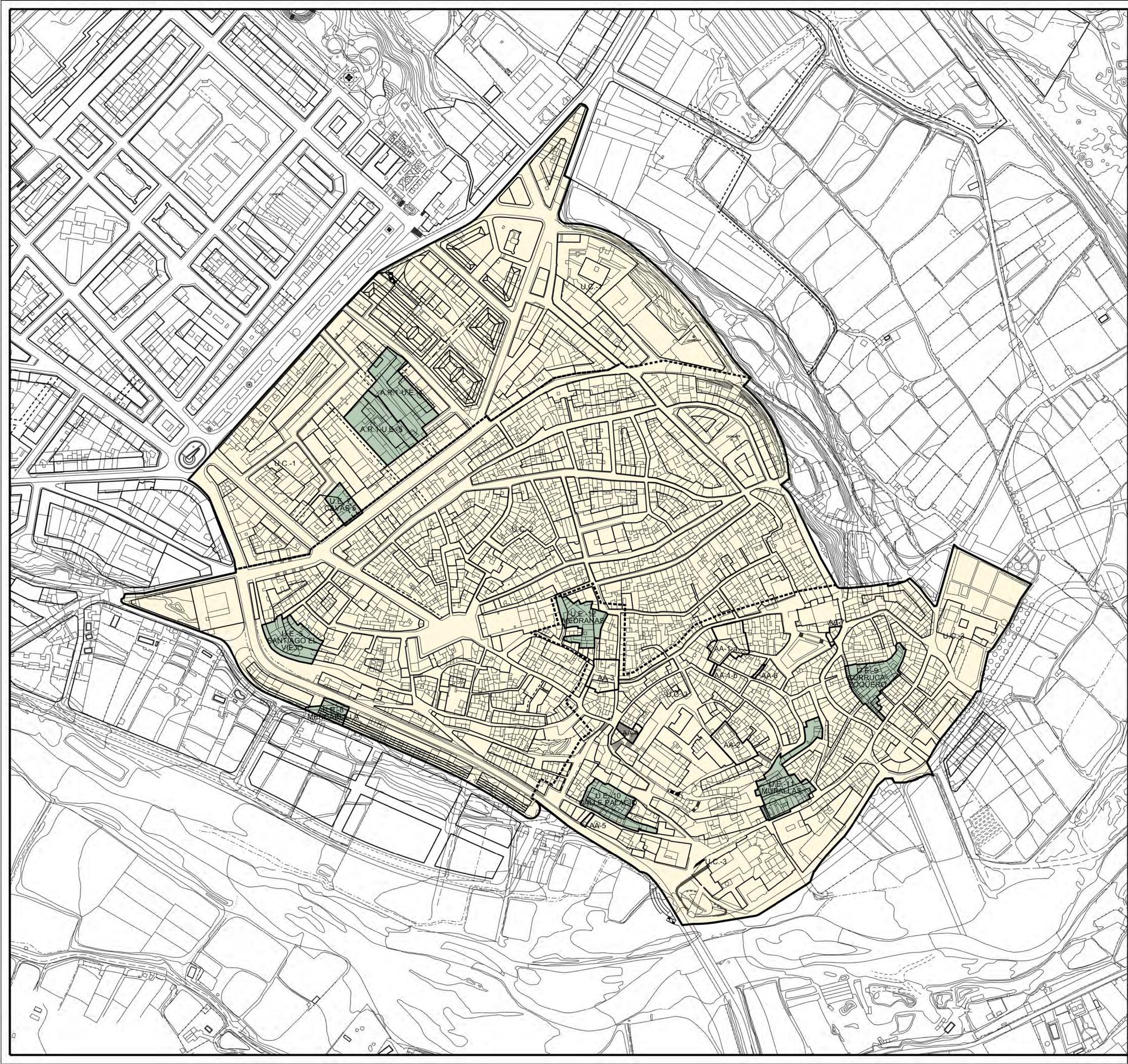
CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO.

PAZ SAENZ DE JUBERA MUNILLA, Arquitecto Municipal	FASE: TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2006	ESCALA: 1/7.500
	PLANO DE: GESTION	PLANO Nº: G - 2 - mod
	FECHA DE MODIFICACION: JUNIO 2014	MODIFICA: G - 2



- SUELO URBANO CONSOLIDADO (U.C.)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (U.E.)
- SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES (S.G.Z.V.)

ADAPTACION DEL P.G.O.U. DE CALAHORRA A LA LEY 10/1998, del 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.			
PLANO DE DESAGREGACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. CASCO ANTIGUO.			
EQUIPO REDACTOR: - CARMELO LOPERENA, Arquitecto - LUIS TURIEL, Arquitecto - NIEVES MENDOZA, Abogada - M ^o JOSE NESTARES, Abogada		 	
APROBACION INICIAL 14-MARZO-2003		APROBACION PROVISIONAL 29-NOVIEMBRE-2004	
FASE TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2006		GESTION	
ESCALA: 1/2.000		PLANO N. G - 3.1	
APROBACION DEFINITIVA 10-NOVIEMBRE-2006		MODIFICADO SEPTIEMBRE 2006	



- SUELO URBANO CONSOLIDADO (U.C.)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (U.E.)
- SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES (S.G.Z.V.)

	ADAPTACION DEL P.G.O.U. DE CALAHORRA A LA LEY 10/1998, del 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.		
	PLANO DE DESAGREGACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. CASCO ANTIGUO.		
PAZ SAENZ DE JUBERA MUNILLA. Arquitecto Municipal	FASE: TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2006	ESCALA: 1/2.000	
PLANO DE GESTION	PLANO Nº: G - 3.1- mod		
FECHA DE MODIFICACION JUNIO 2014	MODIFICA: G - 3.1		