

**DIVISION DE LA U.E.-10 “SILO”  
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA**

---

**PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA**

**DIVISION DE LA U.E.-10 "SILO"**  
**DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA**

---

**PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA**

**INDICE**

**MEMORIA**

- 1.- PROMOTOR
- 2.- ANTECEDENTES Y NECESIDAD DE LA DIVISIÓN
- 3.- MARCO LEGAL.
- 5.- DETERMINACIONES U.E.-10 "Silo"
- 6.- DIVISIÓN DE LA U.E.-10 "Silo"
  - 6.1- DETERMINACIONES U.E.-10a "Silo"
  - 6.2- DETERMINACIONES U.E.-10b "Silo"
- 7.- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA U.E.10a "Silo" y U.E.10b "Silo"
- 8.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN
- 9.- JUSTIFICACIÓN DIVISIÓN DE LA U.E.-10 "Silo"
- 10.- CONCLUSIÓN

**ANEXOS:**

**VIGENTE:**

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS  
CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.E.10 "Silo"

**MODIFICADO:**

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS  
CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.E.10a "Silo"  
CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.E.10b "Silo"

**PLANOS.**

1. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADO
2. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. VIGENTE
3. DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. MODIFICADO
4. ORDENACIÓN, ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS.

**DIVISION DE LA U.E.-10 "SILO"**  
**DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA**

---

**PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA**

**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 DIVISIÓN**

El Ayuntamiento de Calahorra tramitó una modificación puntual del P.G.M. de Calahorra en la U.E.-10 "Silo", redistribuyendo la edificación con el fin de, entre otros objetivos, unificar los espacios dotacionales públicos y localizarlos en un lugar que posibilitara la gestión independiente de estos espacios y de un posible gran aparcamiento en sótano.

En la actualidad el Ayuntamiento de Calahorra proyecta la construcción de un edificio destinado a Centro Cívico Juvenil ocupando parte de la zona dotacional pública de la U.E.10 "Silo".

Debido a la delicada situación económica en la que nos encontramos, con una considerable reducción de la actividad, es completamente inoportuno el desarrollo urbanístico de la Unidad de ejecución U.E.10 "Silo".

Así mismo, y debido a la clara distribución de los usos en el interior de la U.E.10 "Silo", donde están claramente separados los usos dotacionales respecto del resto de usos (residencial y terciario), es completamente coherente dividir la actual U.E.10 "Silo" en dos unidades que permitan su desarrollo independiente cuando el interés social así lo requiera.

Por lo expuesto, se pretende la subdivisión de la Unidad de ejecución U.E.10 "Silo" en dos. La nueva unidad U.E.10a "Silo" comprenderá el suelo dotacional público con el viario y espacio libre perimetral, y la otra nueva unidad U.E.10b "Silo" comprenderá el resto de la actual U.E.10 "Silo".

Con la presente división de la Unidad de ejecución U.E.10 "Silo" se permite la construcción del Centro Cívico Juvenil, desarrollando únicamente la parte de suelo necesario de la U.E.10 "Silo"

### 3.- MARCO LEGAL.

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

Estatat:

R.D.L. 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo 8/2007

Autonómica:

Ley 5/2006 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

### 5.- DETERMINACIONES U.E.-10 "Silo"

Unidad de ejecución U.E.-10 "Silo" del Suelo Urbano Ensanche Intensivo:

- Determinaciones urbanísticas:

Identificación UE-10

Uso Residencial – Dotacional y servicios

Aprovech. Intensidad 2,2170 m2/m2

- Datos urbanísticos:

Nombre "Silo"

Superficie total 11.675

Viviendas tipo 137

Superficie construida 23.606 m2

- Determinaciones detalladas:

Ver ficha de normas particulares de los ensanches intensivos modificada.

- Sistema de actuación: Cooperación

### 6.- DIVISIÓN DE LA U.E.-10 "Silo"

La Unidad de ejecución U.E.-10 "Silo" se divide en dos:

Unidad de ejecución U.E.-10a "Silo":

Situada al norte de la actual U.E.-10 "Silo". Comprende la totalidad del suelo destinado a uso dotacional, abarcando en todo su frente las calles Julio Longinos y José María Garrido, hasta los límites de la actual U.E.-10 "Silo", y franjas perimetrales de 5,00m de anchura, de zona verde pública.

Unidad de ejecución U.E.-10b "Silo"

Es el resto de la actual U.E.-10 "Silo", situada al este, sur y oeste de la misma. Comprende la totalidad del suelo destinado a usos comercial, vivienda y hotelero. abarca en sus frentes las calles Julio Longinos, José María Garrido, Bebricio y Avda. Valvanera hasta los límites de la actual U.E.-10 "Silo", y la práctica totalidad de la zona verde pública.

**6.1- DETERMINACIONES U.E.-10a "Silo"**

Unidad de ejecución U.E.-10a "Silo" del Suelo Urbano Ensanche Intensivo:

- Determinaciones urbanísticas:

Identificación	UE-10a
Uso	Dotacional
Aprovech. Intensidad	2,2170 m2/m2

- Datos urbanísticos:

Nombre	"Silo"
Superficie total	2.089 m2
Viviendas tipo	0
Superficie construida	3.728 m2

- Determinaciones detalladas:

Ver ficha de normas particulares de los ensanches intensivos modificada.

- Sistema de actuación: Cooperación

**6.2- DETERMINACIONES U.E.-10b "Silo"**

Unidad de ejecución U.E.-10b "Silo" del Suelo Urbano Ensanche Intensivo:

- Determinaciones urbanísticas:

Identificación	UE-10b
Uso	Residencial - Servicios
Aprovech. Intensidad	2,2170 m2/m2

- Datos urbanísticos:

Nombre	"Silo"
Superficie total	9.586 m2
Viviendas tipo	137
Superficie construida	19.878 m2

- Determinaciones detalladas:

Ver ficha de normas particulares de los ensanches intensivos modificada.

- Sistema de actuación: Cooperación

**7.- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA U.E.10a "Silo" y U.E.10b "Silo"**

El P.G.M. de Calahorra en los suelos urbanos determina el concepto de aprovechamiento-intensidad, expresado en m2 construidos por m2 de suelo (*ver apartado 6.4 Definiciones y cálculos de los aprovechamientos, de la Memoria del P.G.M.*), no determinando coeficientes de homogeneización para el suelo urbano.

En la presente división de la Unidad de ejecución U.E.10 "Silo" se mantienen, repartíendolas entre las dos nuevas unidades, las superficies edificables señaladas en el P.G.M. con sus diferentes usos. Ambas nuevas unidades U.E.10a y U.E.10b mantienen el actual aprovechamiento-intensidad en 2,2170m2/m2.

Adoptando como coeficiente de homogeneización de todos los usos posibles 1, el Aprovechamiento Medio de las nuevas unidades es:

Unidad de ejecución U.E.-10a "Silo" = 2,2170m<sup>2</sup>h/m<sup>2</sup>.

Unidad de ejecución U.E.-10b "Silo" = 2,2170m<sup>2</sup>h/m<sup>2</sup>.

## 8.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

Para la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización hay que tener en cuenta:

- Las superficies de los viales a urbanizar:

U.E.-10a : 1.117 m<sup>2</sup>

U.E.-10b : 5.757 m<sup>2</sup>

- El alto grado de desarrollo de la urbanización en el viario perimetral de la zona.

- El tratamiento en superficie adoptado para las zonas verdes públicas del interior de las unidades.

El cálculo de evaluación económica por capítulos es:

	UNIDADES	UE.10a	U.E.10b
CAPÍTULOS	P.E.M. €		
Demoliciones		25.000	67.872
Saneamiento		3.500	32.000
Abastecimiento		10.500	31.000
Infraestructura eléctrica		58.000	139.000
Telecomunicaciones		8.000	25.000
Gas Natural		1.500	12.000
Alumbrado público		6.000	70.000
Pavimentación		34.375	287.850
Jardinería y riego		-	18.000
Mobiliario y señalización		3.500	30.000
SUMA P.E.M.		150.375	712.722
G.G. Y B.I.	19%	28.571	135.417
CONTRATA		178.946	848.139
Honorarios profesionales y varios	10%	17.895	84.814
TOTAL		196.841	932.953
Superficie unidad de ejecución	m <sup>2</sup>	2.089	9.586
Coste / m <sup>2</sup> superficie unidad	€/m <sup>2</sup>	94,23	97,32
Superficie viario y libre público	m <sup>2</sup>	1.117	5.757
Coste / m <sup>2</sup> viario y libre público	€/m <sup>2</sup>	176,22	162,06
Superficie construida	m <sup>2</sup>	3.728	19.878
Coste / m <sup>2</sup> superficie construida	€/m <sup>2</sup>	48,00	42,67

## 9.- JUSTIFICACIÓN DIVISIÓN DE LA U.E.-10 "Silo"

La ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 123, punto 3. señala: *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 propuesta permite el correcto cumplimiento de los deberes de cesión y de urbanización de ambas unidades. Hay que destacar que la urbanización de la U.E.10a, que se pretende desarrollar de inmediato, es perfectamente compatible con la futura urbanización de la zona verde pública del interior de la U.E.10b.

Los datos para la comparativa de la división propuesta son:

		U.E. 10a	U.E. 10b
SUPERFICIE UNIDAD	m2	2.089	9.586
SUPERFICIE CONSTRUIDA	m2	3.728	19.878
APROVECH."INTENSIDAD"	m2/m2	2,2170	2,2170
VIARIO Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2	1.117	5.757
RATIO VIARIO Y ESPACIO LIBRES / SUPERFICIE CONSTRUIDA	m2/m2	0,300	0,290
RATIO COSTE URBANIZACIÓN / SUPERFICIE UNIDAD	m2/m2	94,23	97,32
RATIO COSTE URBANIZACIÓN / SUPERFICIE CONSTRUIDA	m2/m2	48,00	42,67

El presente cuadro se observa el equilibrado reparto de beneficios y cargas de la actual Unidad de ejecución U.E.-10 "Silo", entre las dos nuevas U.E.10a "Silo" y U.E.10b "Silo".

Además es determinante en relación a la justificación de la división de la U.E.-10 "Silo" el hecho de que la totalidad de los terrenos afectados son propiedad del Ayuntamiento de Calahorra.

## 10.- CONCLUSIÓN

Este documento es la Memoria de la DIVISIÓN de la la Unidad de Ejecución U.E.-10 "Silo" del P.G.M. de Calahorra, donde se incluyen las descripciones y justificaciones del expediente

Calahorra, febrero de 2.010  
El Arquitecto.

Jesús M<sup>a</sup> Gil-Alías Madorrán

DIVISION DE LA U.E.-10 "SILO"  
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

---

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

**ANEXOS**

**VIGENTE**

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS  
CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.E.10 "Silo"



# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS

**SUPERFICIE**

**886.404 M2**

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I.1. USOS GLOBALES				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO		
"- Residencial				886.404	M2	
"- Zonas Verdes						

## DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1(

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
1	B	839,00	839,00	COMERCIAL	5.034,00	35
	5	839,00	4.195,00	VIVIENDA		
2	B	349,00	349,00	DOTACIONAL	1.047,00	
	2	349,00	698,00	DOTACIONAL		
3	B	154,00	154,00	DOTACIONAL	154,00	
4	B	182,00	182,00	DOTACIONAL	1.092,00	
	5	182,00	910,00	DOTACIONAL		
5	5	287,00	1.435,00	DOTACIONAL	1.435,00	
6	B	1.022,00	1.022,00	COMERCIAL	6.132,00	42
	5	1.022,00	5.110,00	VIVIENDA		
7	5	156,00	780,00	VIVIENDA	780,00	6
8	B	420,00	420,00	COMERCIAL	2.940,00	21
	6	420,00	2.520,00	VIVIENDA		
9	B	942,00	942,00	COMERCIAL	942,00	
10	9	450,00	4.050,00	HOTELERO	4.050,00	33
					23.606,00	

El nº de viviendas previsto en el uso hotelero no podrá transvasarse al uso residencial.

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

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.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

## cuadros de determinaciones detalladas

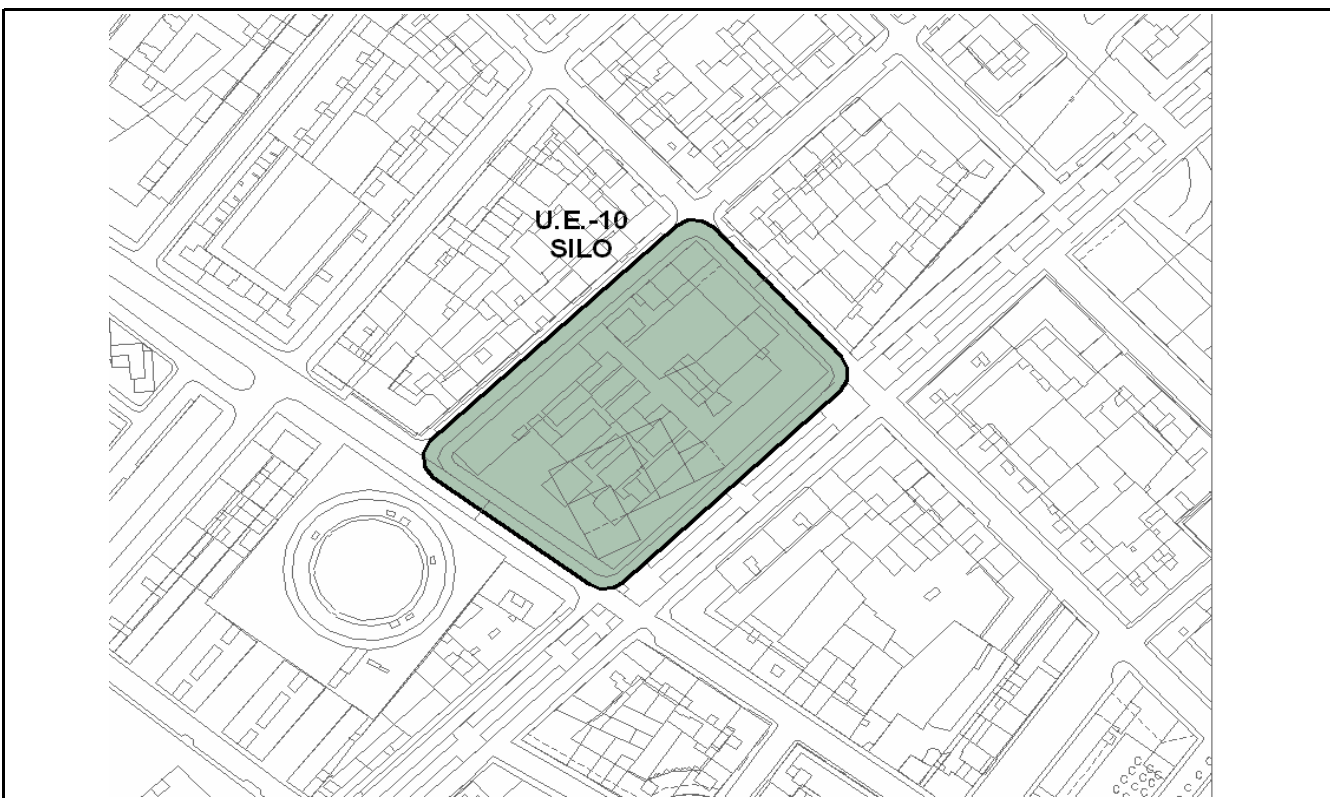
*Ensanche Intensivo*

IDENTIFICACIÓN	U.E.-10
----------------	---------

NOMBRE	Silo
--------	------

CLASIFICACIÓN	suelo urbano no consolidado
---------------	-----------------------------

Superficie	11.675 m <sup>2</sup>
Uso característico	Residencial - Dotacional - Servicios



## normativa particular

Viviendas Tipo	137
Superficie Construida	23.606 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento "Intensidad"	2.2170 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
En la zona libre se permite la rampa de acceso al garaje en sótano.	

DIVISION DE LA U.E.-10 “SILO”  
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

---

PROMOTOR

: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

**ANEXOS**

**MODIFICADO**

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS  
CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.E.10a “Silo”  
CUADRO DE DETERMINACIONES DETALLADAS DE LA U.E.10b “Silo”

## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS

**SUPERFICIE**

**886.404 M2**

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I.1. USOS GLOBALES			I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial	886.404	M2	"- Suelo Urbano Consolidado	813.953	M2	
"- Zonas Verdes			"- Suelo Urbano No Consolidado	73.484	M2	
TOTAL			886.404	M2	TOTAL	
					887.437 M2	
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.						
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"
UE-1	Subirán 1	17.965	RESIDENCIAL	204	30.430 M2	1,6938 m2/m2
UE-2	Conservas Serrano	2.984	RESIDENCIAL	46	6.503 M2	2,1793 m2/m2
UE-3	Subirán 2	6.286	RESIDENCIAL	87	12.664 M2	2,0146 m2/m2
UE-4	Calle Navarra	1.579	RESIDENCIAL	22	3.153 M2	1,9968 m2/m2
UE-5	Galicia - J.M. Garrido	9.386	RESIDENCIAL	97	16.484 M2	1,7562 m2/m2
UE-6	Galicia - Espronceda	4.723	RESIDENCIAL	49	6.946 M2	1,4707 m2/m2
UE-7	Autobuses	4.679	RESIDENCIAL	41	5.682 M2	1,2144 m2/m2
UE-8	Berbés	2.873	RESIDENCIAL	46	7.250 M2	2,5235 m2/m2
UE-9	J.M. Garrido	1.521	RESIDENCIAL	33	4.207 M2	2,7659 m2/m2
UE-10a	Silo	2.089	DOTACIONAL		3.728 M2	2,2170 m2/m2
UE-10b	Silo	9.586	RESIDENCIAL SERVICIOS	137	19.878 M2	2,2170 m2/m2
UE-11	Guardia Civil	4.657	RESIDENCIAL	85	10.582 M2	2,2723 m2/m2
UE-12	Broquetas	3.273	RESIDENCIAL	68	9.544 M2	2,9160 m2/m2
UE-13	Tr. Antonio Machado	850	RESIDENCIAL			según normativa
UC		813.953	RESIDENCIAL			según normativa
TOTAL		886.404		917	137.051 M2	

### DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10€

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
2	B	349,00	349,00	DOTACIONAL	1.047,00	
	2	349,00	698,00	DOTACIONAL		
3	B	154,00	154,00	DOTACIONAL	154,00	
4	B	182,00	182,00	DOTACIONAL	1.092,00	
	5	182,00	910,00	DOTACIONAL		
5	5	287,00	1.435,00	DOTACIONAL	1.435,00	
					3.728,00	

### DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10€

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
1	B	839,00	839,00	COMERCIAL	5.034,00	35
	5	839,00	4.195,00	VIVIENDA		
6	B	1.022,00	1.022,00	COMERCIAL	6.132,00	42
	5	1.022,00	5.110,00	VIVIENDA		
7	5	156,00	780,00	VIVIENDA	780,00	6
	B	420,00	420,00	COMERCIAL		
8	6	420,00	2.520,00	VIVIENDA	2.940,00	21
	B	942,00	942,00	COMERCIAL		
9	B	942,00	942,00	COMERCIAL	942,00	
10	9	450,00	4.050,00	HOTELERO	4.050,00	33
					19.878,00	

El nº de viviendas previsto en el uso hotelero no podrá transvasarse al uso residencial.

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

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.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

## CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

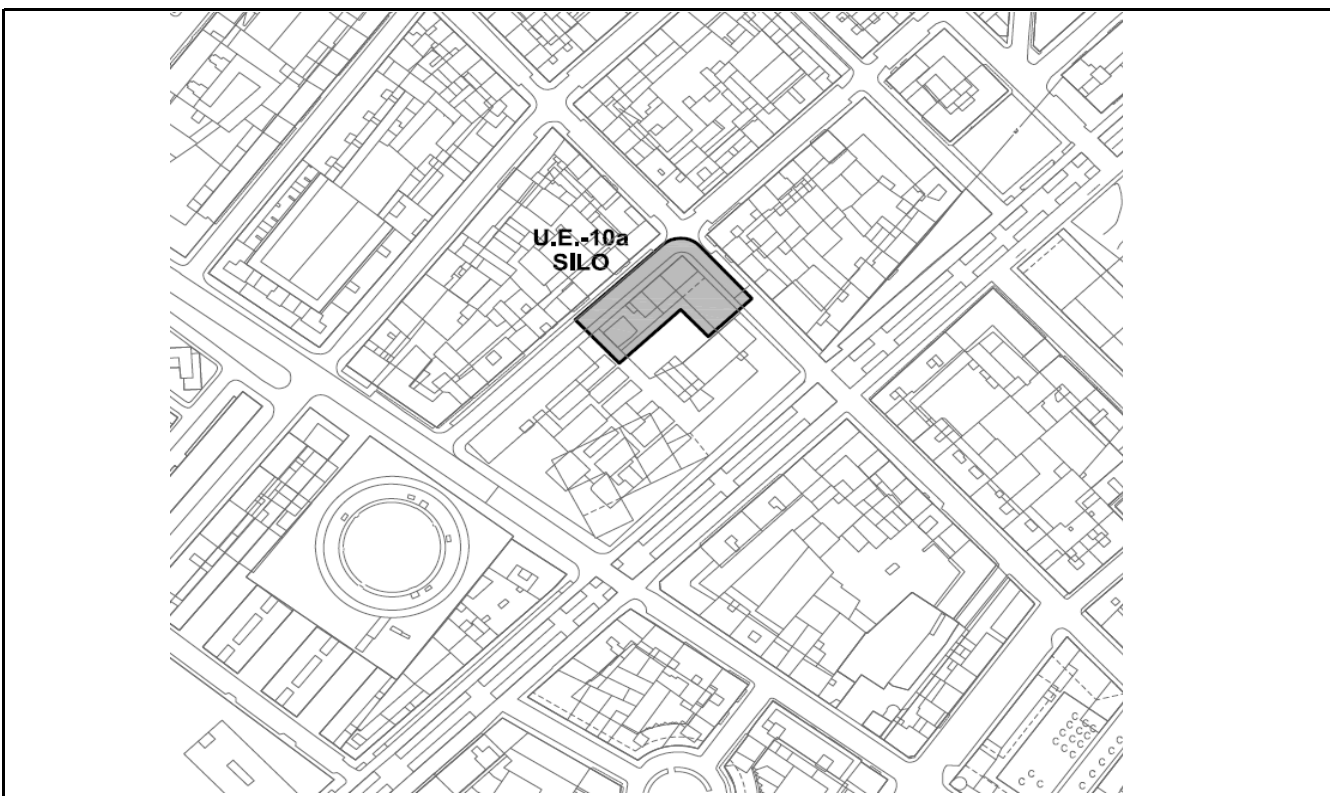
*Ensanche Intensivo*

IDENTIFICACIÓN	<b>U.E.-10a</b>
----------------	-----------------

NOMBRE	<b>Silo</b>
--------	-------------

CLASIFICACIÓN	<b>suelo urbano no consolidado</b>
---------------	------------------------------------

Superficie	2.089 m <sup>2</sup>
Uso característico	Dotacional



## NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	
Superficie Construida	3.728 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento "Intensidad"	2.2170 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sistema cooperación.	
En la zona libre se permite la rampa de acceso al garaje en sótano.	

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

## CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

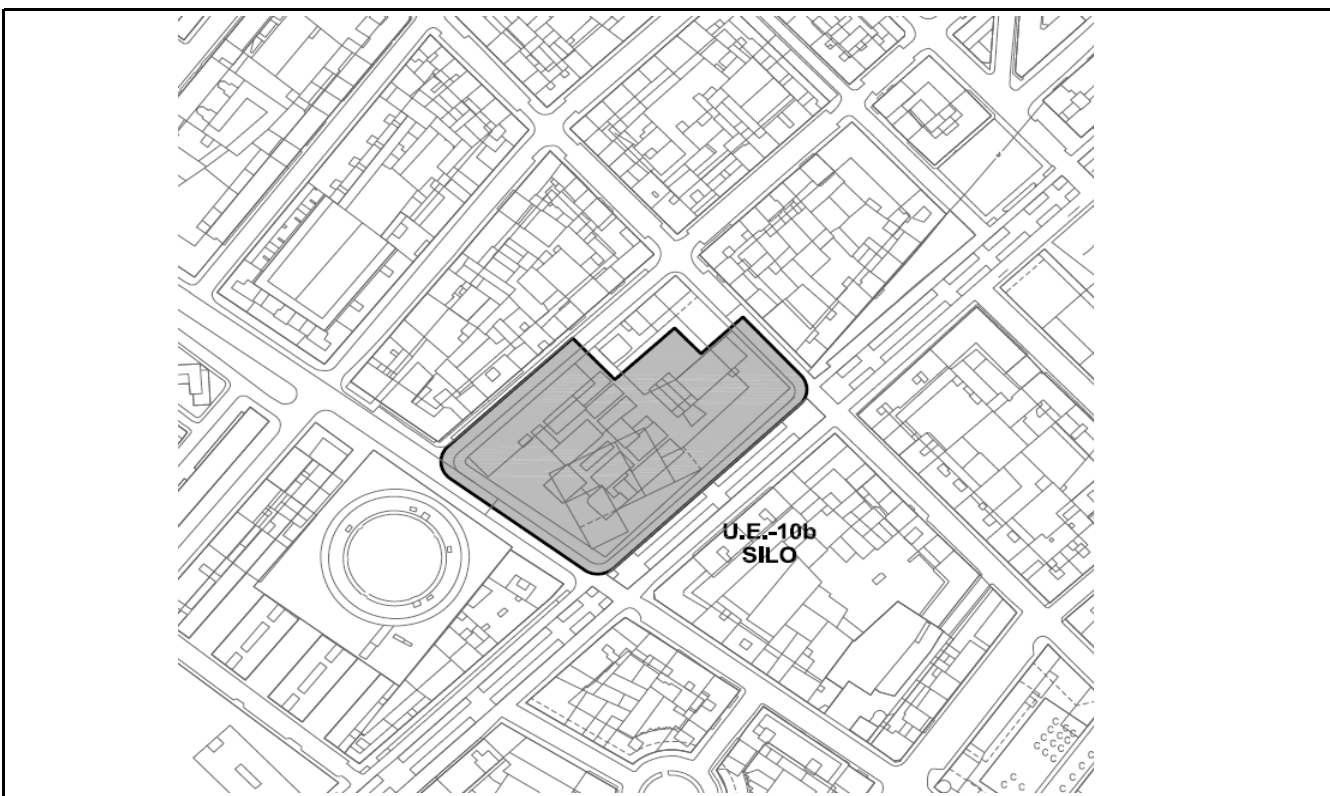
*Ensanche Intensivo*

IDENTIFICACIÓN	<b>U.E.-10b</b>
----------------	-----------------

NOMBRE	<b>Silo</b>
--------	-------------

CLASIFICACIÓN	<b>suelo urbano no consolidado</b>
---------------	------------------------------------

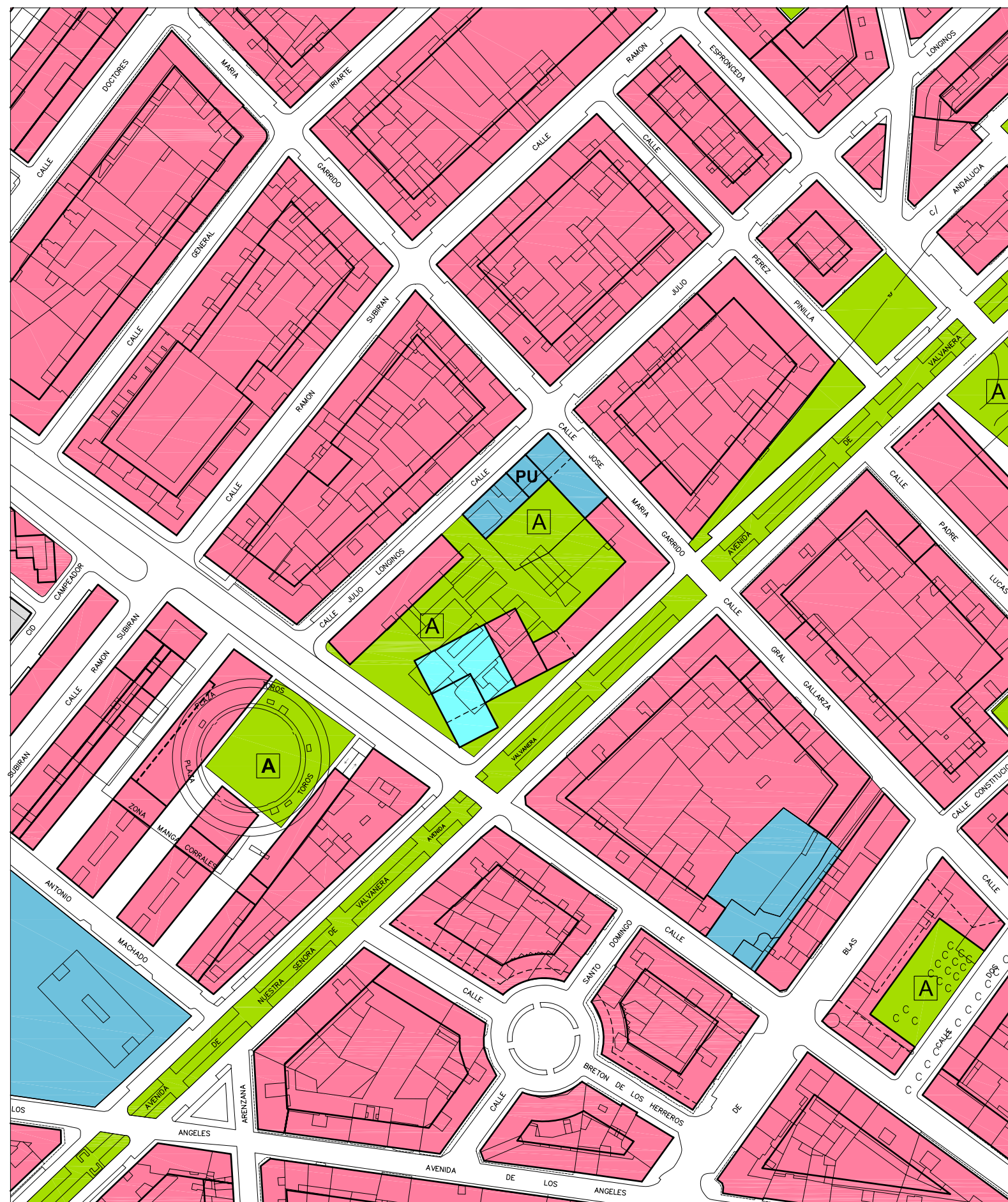
Superficie	9.586 m <sup>2</sup>
Uso característico	Residencial - Servicios



## NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	137
Superficie Construida	19.878 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento "Intensidad"	2.2170 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sistema cooperación.	
En la zona libre se permite la rampa de acceso al garaje en sótano.	





- |   |  |
|---|--|
| A | VIVIENDA COLECTIVA                                   |
| B | VIVIENDA UNIFAMILIAR                                 |
|   | RESIDENCIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION         |
| C | SERVICIOS TERCARIOS                                  |
| D | USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES<br>(PU=PUBLICOS) |
| E | USOS COMERCIALES                                     |
| F | INDUSTRIAL   |
|   | INDUSTRIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION          |
| G | USOS ESPECIALES                                      |
| H | TALLERES   |
| I | GARAJE - ALMACEN                                     |
|   | ZONA VERDE PRIVADA                                   |
|   | ZONA VERDE PUBLICA                                   |
|   | SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.)         |
|   | RIO CIDACOS  |
|   | SECTORES CON P.P. APROBADO                           |
- A** ZONAS DE POSIBLES APARCAMIENTOS EN SUBSUELO



