Nº de Acuerdo: 1130

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 163446716516105623
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: https://sede.calahorra.es/validacion

ACUERDO Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2026

APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-5.1- E "SILO" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

I. Teniendo en cuenta los siguientes **ANTECEDENTES**:

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.-5.1-E "SILO" del Plan General Municipal de Calahorra (PGM), promovido por COBLANSA, S.A., con CIF A-26.027.342, y redactado por los arquitectos D. Jesús Ramos Martínez, D. Daniel Montes Ibáñez y Dª Sara Canalejas del Olmo, presentado por D. David Blanco Pastor, en representación de la mercantil COBLANSA, S.A., con fecha de entrada en el Registro Electrónico de 24 de junio de 2026 (núm. de entrada 2026010101), subsanado con fecha de entrada en el Registro Electrónico de 17 de septiembre de 2026 (núm. de registro de entrada 2026013974), 18 de septiembre de 2026 (núm. de registro de entrada 2026014076) y 9 de octubre de 2026 (núm. de registro de entrada 2026015150).

Paralelamente a este Proyecto, se tramita la solicitud de licencia conjunta ambiental y de obras para CONSTRUCCIÓN DE DOS BLOQUES RESIDENCIALES CON 113 VIVIENDAS, 13 LOCALES EN PLANTA BAJA, 213 TRASTEROS (113+100), UN GARAJE PRIVADO EN SÓTANO -2 CON 170 PLAZAS Y UN APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO EN RÉGIMEN DE ROTACIÓN CON 158 PLAZAS EN SÓTANO -1, todo ello sito en U.E.-5.1.E "SILO" con referencia catastral 5045908WM8854N, presentado por D. David Blanco Pastor en representación de COBLANSA S.A., con fecha 24 de junio de 2026 y número de registro 2026010101 (expediente 9/2026/UR-LAM).

A su vez, debe tenerse en cuenta el contenido de los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen el contrato privado de enajenación de la parcela municipal R-1 de la U.E.-5.1-E "SILO", adjudicado a la mercantil COBLANSA, S.A., con CIF A-26.027.342, formalizado en escritura pública de compraventa, otorgada ante el Notario de Calahorra D. Miguel Ángel Estébanez López, el día 24 de noviembre de 2025, con el núm. 2.746 de su protocolo.

Dichos Pliegos establecen una serie de obligaciones que debe cumplir el Proyecto de Urbanización de la U.E.-5.1-E -2 "SILO", que incluye la obligación de constituir un complejo inmobiliario, con objeto de articular jurídicamente la coexistencia del espacio libre público situado en la rasante con el aprovechamiento privativo del subsuelo de la finca R-1, permitiendo su adecuada delimitación y configuración jurídico-registral.

El Informe de Supervisión favorable emitido con fecha 26 de octubre de 2026 por la Arquitecta Municipal.

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 163446716165161056 23
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: https://sede.calahorra.es/validacion

Los Informes emitidos por la Ingeniero Técnico Agrícola y por el Inspector-Jefe de Policía Local y por la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Aguas FCC AQUALIA, S.A.
El Informe favorable emitido por el Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico-Artístico de La Rioja.

II. Considerando la siguiente **FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**:

El artículo 122 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), que señala que los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento, sin que puedan contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo ni de la edificación, debiendo detallar y programar las obras que comprendan.

El apartado 4 de este artículo dispone que, en la tramitación de los proyectos de urbanización, se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio, previstas para la aprobación de los estudios detalle. En este sentido, el artículo 92 establece que los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento, sometiéndose a información pública durante veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y, al menos, en un diario de difusión local. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

El artículo 161 de las Normas Urbanísticas del PGM, que dispone que el promotor del Proyecto de Urbanización deberá constituir fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas.

Esta garantía, añade el apartado 2 del artículo 161, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas en la normativa de contratación administrativa y deberá presentarse con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización, resultando su depósito requisito indispensable para la aprobación del mismo.

En cuanto a su importe, el artículo 89.1 de las normas urbanísticas del PGM establece que, en los proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento, se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 LOTUR, conforme a la fórmula que figura en el propio artículo. Este mismo artículo añade que, en los supuestos de simultaneidad con la edificación, la garantía será una fianza equivalente al 100% del coste de reposición de la urbanización, establecido en base al presupuesto presentado por el promotor y conforme a la fórmula que el propio artículo detalla.

Considerando, en sede de competencia, lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en cuya virtud, corresponde al Alcalde la aprobación de los proyectos de urbanización; si bien, en el Ayuntamiento de Calahorra esta atribución está delegada en la Junta de Gobierno Local, mediante Resolución de Alcaldía núm. 27, de 7 de enero de 2025 (BOR núm. 6, de 10 de enero de 2025).

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 163446716516105623
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: https://sede.calahorra.es/validacion

III. Vistos los siguientes **INFORMES:**

Visto el Informe previo emitido por la Secretaria General, emitido de conformidad con lo preceptuado en el artículo 3.3.d), 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.

Visto el Informe-propuesta de la TAG de Urbanismo (Planeamiento).

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.-5.1-E "SILO" del Plan General Municipal de Calahorra (PGM), promovido por COBLANSA, S.A., con CIF A-26027342, y redactado por los arquitectos D. Jesús Ramos Martínez, D. Daniel Montes Ibáñez y Dª Sara Canalejas del Olmo, condicionando su aprobación definitiva al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Normativa Urbanística del PGM, el promotor deberá constituir, con carácter previo a la aprobación definitiva, **una garantía equivalente al 5 %** del presupuesto total de las obras de urbanización. A estos efectos, el presupuesto calculado conforme a lo establecido en dicho artículo asciende a 786.925,28 euros, por lo que la garantía exigible se fija en **39.346,26 euros**.
2. El promotor deberá acreditar, con carácter previo a la aprobación definitiva, el cumplimiento de la obligación de **participación económica** en la actuación P3.01 del Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del municipio de Calahorra, (Boletín Oficial de La Rioja núm. 77, de 20 de abril de 2023), cuyo importe se estima en **6.958,19 euros**.
3. Deberá subsanarse el **error material** detectado en el presupuesto del proyecto, derivado de la aplicación de precios unitarios con diferencias de una centésima (1.201,13 €/unidad frente a 1.201,14 €/unidad), que genera una discrepancia acumulada de 0,47 euros, debiendo ajustarse los importes correspondientes para garantizar la coherencia del presupuesto.

SEGUNDO.- Establecer el siguiente condicionado general y particular, que deberá tenerse en cuenta para la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto referenciado:

CONDICIONES GENERALES

1.- Se pondrá en conocimiento de los correspondientes Servicios Técnicos Municipales el verificar "in situ" tanto las cotas altimétricas y rasantes de la parcela como las alineaciones de la parcela.
2.- Deberán darse cumplimiento a las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que sean de aplicación a estas obras, especialmente, en lo que se refiere a la Ordenanza Municipal de la Vía Pública, Ordenanza Municipal reguladora de las Licencias de Vado y de las Licencias por Reserva de Espacios en la Vía Pública, Ordenanza Municipal sobre Ruido y Vibraciones del Ayuntamiento de Calahorra y Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra y sus anexos.
3.- El promotor deberá cumplir con los Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

4.- Durante la ejecución de las obras, los propietarios conductores de los vehículos, especialmente de movimientos de tierras, deberán dar cumplimiento estricto de la limpieza urbana en cuanto que deberán emplear los medios necesarios para evitar el arrastre de material granular, y por tanto, ensuciar la vía pública.

5.- Las acometidas de servicios públicos a la parcela, se harán conforme a las condiciones que establezcan las distintas compañías de servicios, que, en el caso de las acometidas a las redes de saneamiento y distribución de aguas, se harán en conformidad con la concesionaria del servicio AQUALIA cuyas prescripciones técnicas y económicas administrativas serán de obligado cumplimiento.

6.- Cualquier intervención en la urbanización del entorno de la parcela, serán comunicados a estos Servicios Técnicos, para definir materiales y actuación, así como, para verificar que dicha urbanización, se hace en conformidad con el Proyecto aprobado y en las mejores condiciones técnicas de ejecución y calidad de materiales.

7.- El vallado de obra cumplirá la normativa municipal. Así mismo, los accesos a la parcela durante la ejecución de las obras deberán señalizarse y adecuarse convenientemente.

8.- Deberán respetarse tanto los bienes de dominio público como los de propiedad privada, procurando evitar cualquier deterioro en los mismos y la obligación ineludible de reposición o reparación a su estado anterior y en perfectas condiciones de uso, todo ello a cuenta exclusiva de la empresa promotora.

9.- El acopio o vaciado de materiales de la obra se harán en la propia parcela, dejando libres de toda ocupación, los espacios colindantes (viales y aceras), para preservar así de cualquier deterioro, la urbanización ejecutada. El incumplimiento de esta prescripción exigirá la restitución en perfectas condiciones, de la zona dañada.

10.- Deberá rematarse la urbanización en todo el entorno de la parcela con igual tipo y calidad de materiales y proceso de ejecución al existente y ello, afectará a los pavimentos, canalizaciones, secciones resistentes, especies vegetales, mobiliario urbano, señalización y varios. En todo caso, se aplicará las posibles reposiciones de pavimento se harán comprendiendo paños enteros de la composición decorativa del mismo, evitando cualquier antiestético "parcheado" puntual.

Estas consideraciones serán extensivas y obligatorias a las reparaciones que se hagan en la urbanización por los daños causados a consecuencia de las obras de edificación en la parcela, que podrían ser exigibles de inmediato si así lo aconsejaran las circunstancias y estos Servicios Técnicos así consideraran.

11.- La promotora respetará, en sus rasantes y alineaciones, los servicios instalados en los espacios públicos debiendo tomar medidas, si fuera preciso, que eviten el descuelgue o derrumbe de los mismos. El incumplimiento de esta prescripción será de la exclusiva responsabilidad del promotor, que deberá garantizar, a su costa, que los servicios y pavimentos del entorno de su parcela están en perfectas condiciones de ejecución, funcionamiento y acabado.

12.- La empresa promotora será responsable única de los accidentes o deterioros que pudieran ocurrir durante las obras de edificación y urbanización o a consecuencia de ellas aún después de terminadas.

13.- Tanto las acometidas de pluviales como las acometidas de fecales deberán contar con arqueta de control en la vía pública previamente a su vertido a la red general.

14.- MUY IMPORTANTE: En las labores de vaciado que se hagan en la parcela, será OBLIGATORIO para la promotora respetar, en sus rasantes y alineaciones, los servicios allí instalados, incluso en sus aceras, PREVIENDO ANTICIPADAMENTE el tomar medidas (construcción de bataches o similar), que eviten el descuelgue o derrumbe de los mismos. El incumplimiento de esta prescripción será de la exclusiva responsabilidad del promotor, que deberá garantizar, a su costa, que los servicios y pavimentos del entorno de su edificio, están en perfectas condiciones de ejecución, funcionamiento y acabado.

CONDICIONES PARTICULARES

15.- La ejecución de las obras correspondientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización se acomodarán al proceso edificatorio del complejo inmobiliario configurado de la Unidad de Ejecución y serán objeto de recepción de acuerdo con el régimen jurídico aplicable, según se recoge en el planteamiento, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del complejo inmobiliario previsto en el mismo.

16.- Previo a la recepción de las obras de urbanización también deberá aportarse el certificado final de obra, la liquidación de las obras, documentación final de obra según lo construido que recoja los ajustes realizados en obra, documentación en formato editable, libro de órdenes, libro de incidencias, los resultados de todas las pruebas y ensayos del control de calidad, certificados, ensayos y, programación efectiva de los equipos instalados, boletines, certificados de los Gestores Autorizados de la Gestión de los Residuos, Boletines de Industria de las instalaciones e informes de inspección por OCA, conformidad y aceptación de la instalación por parte de las compañías suministradoras de los servicios, garantías extendidas de 10 años de las luminarias led completas expedidas por el fabricante a favor del Ayuntamiento, listado de materiales, fichas técnicas, e instaladores y subcontratistas.

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 163446716165161056105623
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: https://sede.calahorra.es/validacion

17.- Deben solicitarse las oportunas licencias de vados para la realización de los pasos de vehículos.

TERCERO.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de veinte días hábiles, contado a partir de la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en el diario de difusión local Diario La Rioja, así como en el Tablón de Anuncios de la Corporación. El expediente podrá consultarse en el Portal de Transparencia alojado en la web municipal, así como en el Ayuntamiento de Calahorra, en el Área de Urbanismo, en horario de atención al público, a fin de que, durante dicho plazo, cualquier persona interesada pueda presentar las observaciones o alegaciones que estime pertinentes.

CUARTO.- Dar traslado de este expediente a las Áreas de Urbanismo (Disciplina y Obras), Intervención y Tesorería.

LA ALCALDESA



Fdo: Mónica Mercedes Arceiz Martínez

LA SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL



Fdo: Noelia Oyarbide Pérez

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 163446716516105623
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: https://sede.calahorra.es/validacion