
MODIFICACIONES SUSTANCIALES DEL DOCUMENTO-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 18 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA, PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

1.- Nueva redacción de los apartados dedicados al ámbito de actuación en la MEMORIA:

1.3 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación Puntual es el ámbito del aparcamiento de la Catedral, que está formado por las siguientes parcelas catastrales:

- *Parte de la Catastral **26036A052000750000AY** (Polígono 52 Parcela 75): aparcamiento y aparcamiento de autocaravanas.*
- *Parte de la Catastral **26036A052000740000AB** (Polígono 52 Parcela 74): zona verde en la que se ubica el lavadero.*
- *Parte de la Catastral **26036A052090090000AF** (Polígono 52 Parcela 9009): camino de acceso al aparcamiento desde el camino Ambilla.*
- *Parte de la catastral **26036A050090050000AJ** (Polígono 50 Parcela 9005): Parte del denominado Camino de la Ambilla de acceso al aparcamiento desde la Calle Mediavilla, que cuenta con todos los servicios.*

El art. 22. 2.4.2 de la Normativa Urbanística del PGM de descripción del uso residencial en la categoría de establecimiento hoteleros los alojamientos temporales.

De la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable, 816,00m² catalogados como Espacio Agrario de Interés del Cidacos EA-09, que son el viario de acceso al aparcamiento.

1.5 ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE

El ámbito del aparcamiento de la Catedral está formado por parte de las parcelas catastrales 26036A052000750000AY, 26036A052000740000AB, 26036A052090090000AF y 26036A052090090000AF

La catastral 26036A052000750000AY (Polígono 52 Parcela 75) tiene una superficie de suelo de 16.290,00m^{2s}, de los cuales se ven afectados por la presente modificación 14.043,00m², destinados a aparcamiento en 13.910,00m² con zona verde de 133,00m² al norte.

La catastral 26036A052000740000AB (Polígono 52 Parcela 74) tiene una superficie de suelo de 2.201,00m^{2s}, de los cuales se ven afectados por la presente modificación 2.146,00m², destinados a zona verde pública en 2.009,00m² en la que se ubica el antiguo lavadero de 59,00m^{2t} y a viario en 137,00m².

La catastral 26036A052090090000AF (Polígono 52 Parcela 9009 tiene una superficie de suelo de 674,00 m^{2s}, de los cuales se ven afectados por la presente modificación 586,00m² destinados a camino de acceso al aparcamiento desde el denominado camino Ambilla.

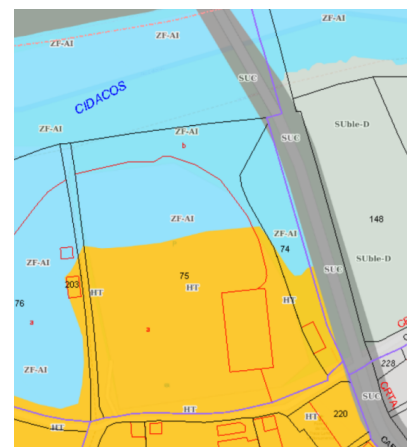
La catastral 26036A050090050000AJ (Polígono 50 Parcela 9005) tiene una superficie de suelo de 1.1515,00 m^{2s}, de los cuales se ven afectados por la presente modificación 816,00 m^{2s}, destinados a acceso al aparcamiento desde la Calle Mediavilla (denominado Camino de la Ambilla), que cuenta con todos los servicios.

El ámbito total de la zona del aparcamiento de la Catedral tiene una superficie total de 17.591,00m^{2s}, y cuenta con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas, según consta en plano 7.

1.5.4. PARTE DE LA PARCELA 26036A052000750000AY (Polígono 52 Parcela 75) Plano de situación de la parcela 26036A052000750000AY (Polígono 52 Parcela 75):

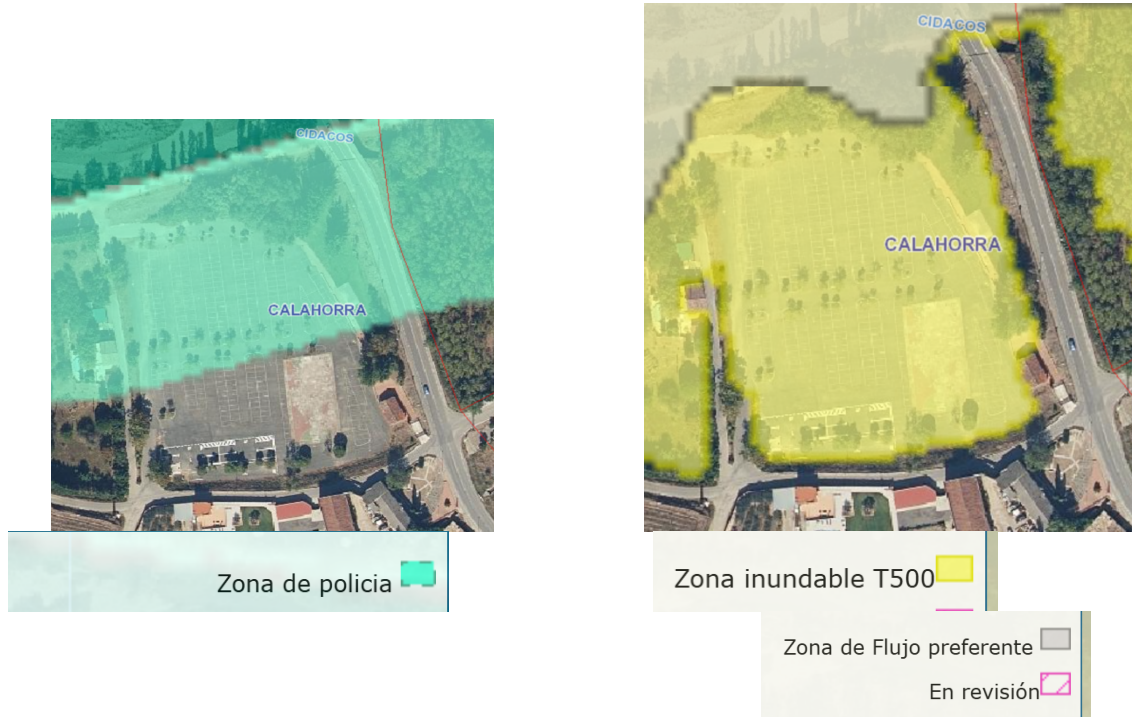


Suelo clasificado como suelo no urbanizable de especial protección de zona fluvial y áreas inundables y como Suelo No Urbanizable de especial protección Huertas Tradicionales del PEPMAN, según el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).



- Suelo Urbano Consolidado
- SNUEsp Protección Zona Fluvial y Áreas Inundables
- SNUEsp Protección Huertas Tradicionales

Con afectaciones sectoriales derivadas del Dominio Público Hidráulico y rotura del embalse de Enciso, según planos a continuación.



Suelo parcialmente catalogado por la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de la Rioja como Ribera de Interés Ecológico y Ambiental del Río Cidacos (RR-08).



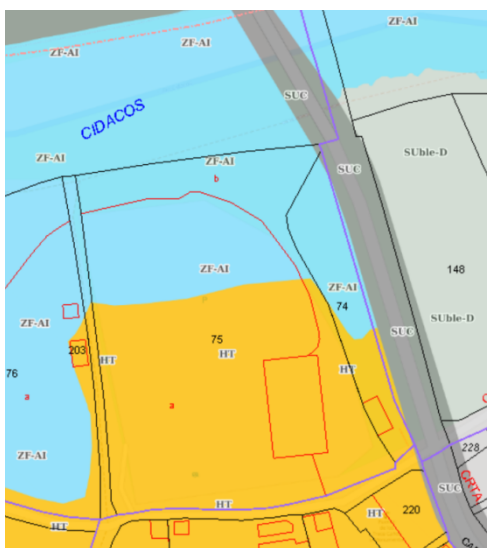
Esta superficie catalogada como espacio RR-08 (2.247,00m^{2s}) está excluida de la presente Modificación Puntual del PGM.

1.5.5. PARTE DE LA PARCELA 26036A052000740000AB (Polígono 52 Parcela 74)

Plano de situación de la parcela 26036A052000740000AB (Polígono 52 Parcela 74):

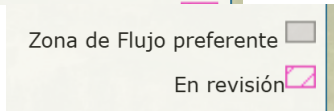


Suelo clasificado como suelo no urbanizable de especial protección de zona fluvial y áreas inundables y como Suelo No Urbanizable de especial protección Huertas Tradicionales del PEPMAN, según el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).



- Suelo Urbano Consolidado
- SNUEsp Protección Zona Fluvial y Áreas Inundables
- SNUEsp Protección Huertas Tradicionales

Con afecciones sectoriales derivadas del Dominio Público Hidráulico y rotura del embalse de Enciso, según planos a continuación.



Suelo parcialmente catalogado por la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de la Rioja como Ribera de Interés Ecológico y Ambiental del Río Cidacos (RR-08).



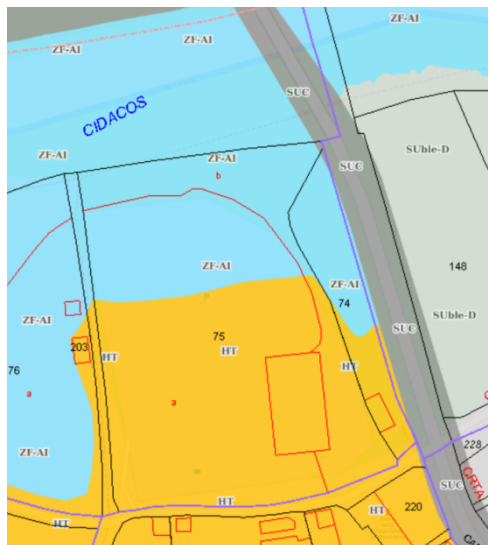
Esta superficie catalogada como espacio RR-08 (55,00m^{2s}) está excluida de la presente Modificación Puntual del PGM.

1.5.6. PARTE DE LA PARCELA 26036A052090090000AF (Polígono 52 Parcela 9009)

Plano de situación de la parcela 26036A052090090000AF (Polígono 52 Parcela 9009):



Suelo clasificado como suelo no urbanizable de especial protección de zona fluvial y áreas inundables y como Suelo No Urbanizable de especial protección Huertas Tradicionales del PEPMAN, según el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).



- Suelo Urbano Consolidado
- SNUEsp Protección Zona Fluvial y Áreas Inundables
- SNUEsp Protección Huertas Tradicionales

Con afecciones sectoriales derivadas del Dominio Público Hidráulico y rotura del embalse de Enciso, según planos a continuación.



Zona de policia

Zona inundable T500

Zona de Flujo preferente

En revisión

Suelo parcialmente catalogado por la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de la Rioja como Ribera de Interés Ecológico y Ambiental del Río Cidacos (RR-08).



- ▨ Espacio Agrario de Interés
- ▨ Ribera de Interés Ecológico y Ambiental

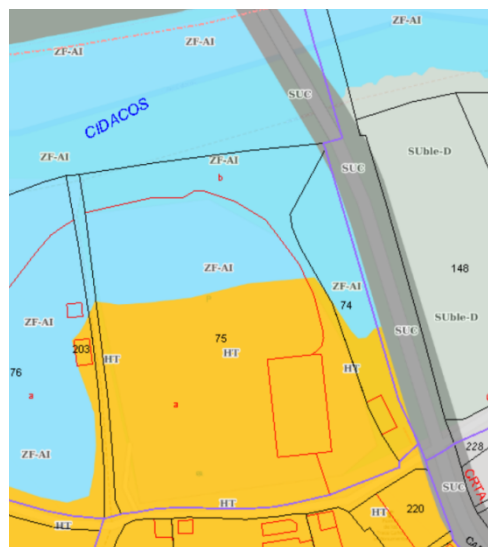
Esta superficie catalogada como espacio RR-08 (88,00m^{2s}) está excluida de la presente Modificación Puntual del PGM.

1.5.7. PARTE DE LA PARCELA 26036A050090050000AJ (Polígono 50 Parcela 9005)

Plano de situación de la parcela 26036A050090050000AJ (Polígono 50 Parcela 9005):



Suelo clasificado como suelo no urbanizable de especial protección Huertas Tradicionales del PEPMAN, según el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).



Suelo catalogado por la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de la Rioja como Espacio Agrario de Interés Área agraria del Cidacos (EA-09).



- Espacio Agrario de Interés
- Ribera de Interés Ecológico y Ambiental

Parte de esta superficie catalogada como espacio EA-09 (816,00m^{2s}) está incluida, y otra parte (699,00m^{2s}) está excluida de la presente Modificación Puntual del PGM.

CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE

ESTADO ACTUAL					
CATASTRAL	AFECCIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE AFECTADA	CLASIFICACIÓN	DPSNU
26036A052000750000AY	TOTAL	16.290,00	14.043,00	SNU Esp ZF+AI SNU Esp HT-09	-
26036A052000740000AB	TOTAL	2.201,00	2.146,00	SNU Esp ZF+AI SNU Esp HT-09	-
26036A052090090000AF	TOTAL	674,00	586,00	SNU Esp ZF+AI SNU Esp HT-09	-
26036A050090050000AJ	PARCIAL	1.515,00	816,00	SNU Esp HT-09	EA-09
			17.591,00		

1.6.1. CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN

ESTADO MODIFICADO					
CATASTRAL	AFECCIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE AFECTADA	CALIFICACIÓN	DPSNU
26036A052000750000AY	TOTAL	16.290,00	13.910,00	Viario Público	-
			133,00	Espacio Libre Público	-
26036A052000740000AB	TOTAL	2.201,00	2.009,00	Espacio Libre Público	-
			137,00	Viario Público	-
26036A052090090000AF	TOTAL	674,00	586,00	Viario Público	-
26036A050090050000AJ	PARCIAL	1.515,00	816,00	Viario Público	-
			17.591,00		

Esta modificación supone un incremento de 17.591,00 m^{2s} de suelo urbano consolidado, calificado como Viario Público en 15.499,00m^{2s} y como Espacio Libre Público en 2.142,00 m^{2s}.

1.7.3. LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

ÁMBITO APARCAMIENTO LA CATEDRAL			
PARCELA	Título/ Naturaleza	PROPIETARIO últimos 5 años	PROPIETARIO año 2025
26036A052000750000AY	BIEN 12-127 Inventario	Ayuntamiento Calahorra	Ayuntamiento Calahorra
26036A052000740000AB	BIEN 12-98 Inventario	Ayuntamiento Calahorra	Ayuntamiento Calahorra
26036A052090090000AF	Camino	Ayuntamiento Calahorra	Ayuntamiento Calahorra
26036A052090050000AJ	Camino	Ayuntamiento Calahorra	Ayuntamiento Calahorra

1.7.4 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

1.7.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En la presente modificación, se incluyen 15.499,00m² de viario público y 2.142,00 m² de espacios libres públicos, por lo que procede su valoración.

1.7.4.3. CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación incrementa la superficie de suelo urbanizado, pero es inferior al 20 por ciento de superficie de suelo urbanizado del Municipio.

$$17.591,00\text{m}^2 < 20\% 2.374.541,00 \text{ m}^2, \text{ Según Memoria propuesta del PGM}$$

1.8. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Afecta a 996,00m² de Espacio Agrario de Interés del Cidacos (EA-09) de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja.

Se justifica en el anejo correspondiente que los suelos en los que se solicita el reajuste del límite del espacio no reúnen los valores motivaron su catalogación, y se justifica la propuesta en la presente Modificación Puntual conforme al art.28LOTUR.

2.- Nueva redacción a los siguientes apartados del ANEXO 7. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el apartado 7.5:

Viarío Público: 15.449,00m²

Espacio Libre Público: 2.142,00m²

Módulo COAR para el año 2026: 390

Al tratarse de una reforma de la urbanización existente: 0,25

$$P = : 15.449,00 \times 0,75 \times 390 + 2.142,00 \times 0,5 \times 390 = 4.936.522,50\text{€}$$

$$P = : 15.449,00 \times 0,75 \times 390 + 2.142,00 \times 0,5 \times 390 = 4.936.522,50\text{€}$$

*Al que procede aplicar una reducción del 25% por no tratarse de nueva urbanización completa si no de renovación de la existente, y ser una superficie muy extensa con poca proporción de instalaciones en relación con la superficie de suelo, resultando un coste de urbanización estimado de **1.234.130,63€**, gasto no derivado de la Modificación Puntual del PGM.*

En cualquier caso, la inversión de la reurbanización del aparcamiento (1.234.130,63€) supone un 17,01% de las inversiones del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2026 (7.256.510,64€), cuyo resumen se ha reproducido anteriormente.

3.- Nueva redacción a los siguientes apartados del ANEXO I. MODIFICACIÓN DE LA DIRECTRIZ DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LA RIOJA

El espacio de ordenación delimitado para el que se solicita el reajuste del límite es:

- *Espacio Agrarios de interés del Área agraria del Cidacos (EA-09) en el Término Municipal de Calahorra*

En el espacio de ordenación EA-09 se incluyen todos aquellos terrenos que han de considerarse como zonas de gran fertilidad y muy alto valor agrícola y que se tienen en cuenta debido tanto a su gran productividad, como a su calidad paisajística

Ámbitos afectados por la Modificación Puntual:

- *Espacio EA-09 ÁREA AGRARIA DEL CIDACOS*

COORDENADAS UTM DE ÁMBITOS DPSNU AFECTADOS



ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS		
PTO	X	Y
0	585831,8185	4683203,3624
1	585844,8145	4683205,8535
2	585864,4889	4683208,3152
3	585891,2096	4683207,6427
4	585916,5733	4683210,0632
5	585937,2813	4683215,6473
6	585955,2241	4683224,8624
7	585966,3857	4683232,8321
8	585969,3854	4683222,9058
9	585965,5565	4683223,2545
10	585935,8960	4683204,1050
11	585931,4365	4683206,2350
12	585916,9165	4683203,3850
13	585911,5565	4683203,4255
14	585898,7265	4683201,7455
15	585890,3465	4683200,9455
16	585865,7765	4683201,8360
17	585860,6565	4683201,6860
18	585857,5365	4683201,3160
19	585842,0365	4683200,9260
20	585837,1365	4683198,6960
21	585826,1165	4683196,2365
23	585827,7618	4683203,0010
23	585827,7465	4683201,1665

Calahorra, 15 de abril de 2026