

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA

EN LOS ARTÍCULOS 14.6, 27, 28, 30, 35, 37, 38 Y 39 PARA PERMITIR LA AGRUPACIÓN DE PARCELAS DE DISTINTAS SUBUNIDADES PARA LA CONFIGURACIÓN DE MANZANA COMPLETA, INCLUIR EXCEPCIONES EN LA CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLÍGONO Y EN RETRANQUEOS EN CALLE C PARA ESTAS AGRUPACIONES, Y, CON CARÁCTER GENERAL, EN LAS CONDICIONES DE ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN, TÓTEMES PUBLICITARIOS, CERRAMIENTOS DE PARCELA Y MARQUESINAS.

FASE: APROBACIÓN INICIAL

REDACTORAS

FEBRERO 2023

María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA EN LOS ARTÍCULOS 14.6, 27, 28, 30, 35, 37, 38 Y 39 PARA PERMITIR LA AGRUPACIÓN DE PARCELAS DE DISTINTAS SUBUNIDADES PARA LA CONFIGURACIÓN DE MANZANA COMPLETA, INCLUIR EXCEPCIONES EN LA CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLÍGONO Y EN RETRANQUEOS EN CALLE C PARA ESTAS AGRUPACIONES, Y, CON CARÁCTER GENERAL, EN LAS CONDICIONES DE ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN, TÓTEMS PUBLICITARIOS, CERRAMIENTOS DE PARCELA Y MARQUESINAS.

0 INDICE

INDICE ABREVIADO.

- 0 INDICE
- 1 MEMORIA
- 2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA
- 3 PLANOS
- 4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA
- 5 ANEXO CEDULAS PARCELARIAS
- 6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 7 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE PORMENORIZADO

| | | |
|-------|--|----|
| 0 | INDICE..... | 1 |
| 1 | MEMORIA | 3 |
| 1.1 | INTRODUCCIÓN | 3 |
| 1.2 | OBJETO..... | 5 |
| 1.3 | ENCARGO Y ANTECEDENTES. | 6 |
| 1.4 | ÁMBITO | 6 |
| 1.5 | MARCO LEGAL..... | 7 |
| 1.6 | ANTECEDENTES NORMATIVOS –NORMATIVA VIGENTE. | 8 |
| 1.7 | DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN | 12 |
| 1.8 | JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN | 17 |
| 1.8.1 | LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA | 17 |
| 1.8.2 | LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... | 19 |
| 1.8.3 | LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL..... | 20 |
| 1.8.4 | 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 | 20 |
| 1.8.5 | PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA | 21 |
| 1.9 | ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | 22 |
| 1.10 | ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA | 22 |
| 1.11 | EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO | 22 |
| 1.12 | CONCLUSIÓN | 23 |
| 2 | NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA | 24 |
| 3 | PLANOS | 24 |
| 4 | ANEXO. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 25 |
| 5 | ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA | 30 |

1 MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial del Sector 10 Actuación Industrial "El Recuenco" en Calahorra fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión de fecha 12 de julio de 2006 (BOR nº101 01/08/2006).

<https://calahorra.es/el-ayuntamiento/portal-de-transparencia/derecho-de-acceso-a-la-informacion/informacion-medioambiental-y-urbanistica/planeamiento/planeamiento-vigente/plan-parcial-sector-10-s-10-el-recuenco/>

El Sector S-10 "El Recuenco" cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente. La urbanización se ejecutó en el año 2012; sin embargo, las obras no pudieron ser recibidas por no contar el Sector con los accesos necesarios del Sistema General Viario SGV-1, con cargo a dicho Sector. En la actualidad, las obras de accesos así como la reparación de la urbanización se encuentran en ejecución.

Transcurridos más de 16 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, resulta evidente que su planteamiento y condiciones normativas, que respondían a los estándares industriales de la época, no dan respuesta a las necesidades actuales de los procesos productivos, que requieren de mayores superficies y mayor flexibilidad y sostenibilidad en las condiciones de edificación (alturas, elementos de cierre de parcela, de publicidad y elementos complementarios).

En el Municipio de Calahorra, y en su entorno próximo, el predominio empresarial es logístico, agroalimentario y manufacturero del sector del envase y el embalaje (envases de madera y corcho, metal, maquinaria auxiliar, plástico, papel y cartón); prueba de ello es la futura ubicación del Centro Nacional de Tecnologías del Envase, dedicado a la I+D+i y el escalado industrial de soluciones para la industria, del Proyecto estratégico "Ciudad del Envase y el Embalaje", en desarrollo del Plan de Transformación de La Rioja, ante el marco definido por el fondo de recuperación Next Generation EU y el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, España Puede, que persigue la consolidación y el crecimiento del distrito industrial del sector en la región.

Todo este tipo de empresas requieren de mayores superficies y mayor flexibilidad y sostenibilidad en las condiciones de edificación (alturas, elementos de cierre de parcela, de publicidad y elementos complementarios).

El Polígono, además, se sitúa junto a la Carretera Nacional N-232, a un nivel de cota inferior y separado de ésta por una zona verde que minimiza el impacto visual del mismo. Esto supone que no tiene

ninguna visibilidad que favorezca su puesta en funcionamiento, porque no se aprovecha el potencial de su ubicación y conexiones, ni la oportunidad que ofrece la fachada hacia la Carretera Nacional N-232 (calle C).



Vistas desde la N-232 de las parcelas del Polígono "El Recuenco" con fachada a la calle C



Vistas desde la N-232 de las parcelas del Polígono "El Recuenco" con fachada a la calle C

Por lo que, con el objetivo de favorecer e incentivar la implantación de grandes empresas de los sectores predominantes en el Municipio y su entorno próximo en el Polígono Industrial "El Recuenco", resulta necesaria la adaptación y revisión de las condiciones de la normativa del Plan Parcial del Sector S-10 para dar respuesta a las necesidades actuales de los procesos productivos: grandes superficies de parcela, mayores alturas, conexión a los servicios generales técnica y económicamente viables, cerramientos de parcela y marquesinas con acabados más sostenibles, y en retranqueos en la calle C y tótems publicitarios para la potenciación de la imagen de marca del Polígono y su visibilidad comercial desde la N-232.

Hasta la fecha, no se han solicitado ni concedido licencias de obras de edificación simultáneas con las obras de urbanización. Por lo que la modificación de cualquier determinación del Plan Parcial no afectaría a obras en curso.

1.2 OBJETO

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 10 Actuación Industrial "El Recuenco" en Calahorra para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del Polígono y en los retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, tótems publicitarios, cerramientos de parcela y marquesinas. En concreto se propone la modificación de los siguientes artículos:

- *14.6 Agrupación de parcelas:* para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades sólo en el supuesto de que configuren manzana completa.
- *27 Conexión a los servicios generales del Polígono:* para permitir en las parcelas agrupadas la realización de más de una acometida por servicios cuando se justifique la inviabilidad técnico y económica de una acometida única.
- *28 Evacuación de aguas residuales:* para permitir en las parcelas agrupadas la realización de más de una acometida por servicios cuando se justifique la inviabilidad técnico y económica de una acometida única.
- *30 Cerramientos de parcela:* para permitir que no se realice vallado de ningún tipo siempre que se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior, recomendándose algún tratamiento ajardinado.
- *35 Retranqueos de la edificación:* para permitir reducir el retranqueo a la calle C, fachada del Polígono desde la carretera nacional N-232, en una longitud limitada y a través de Estudio de Detalle.
- *37 Alturas de la edificación:* para permitir *mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir,* como se plantea, con carácter general, para las zonas de uso industrial en el artículo 273 de la normativa del Plan General Municipal (PGM).
- *38 Rótulos y anuncios:* para permitir "Totems" con el anagrama de la empresa, situados en los espacios libres privados y de altura máxima de 3m por encima de la máxima del edificio, similar al artículo 131.6 de la Normativa General del PGM, pero con mayor altura, atendiendo a la ubicación y singularidad del Polígono, que se encuentra en una hondonada (de ahí procede el origen de su nombre "El Recuenco"), para que sea visible respecto a su entorno y a la N-232.

- 39 *Construcciones complementarias (marquesinas)*: para permitir soluciones constructivas similares a los pies derechos metálicos y cubierta de chapa, pero con diferentes materiales de acabados más sostenibles y estéticos (madera, vegetación, paneles fotovoltaicos, etc.).

Con esta Modificación, se pretende, por tanto, **incentivar la implantación de grandes empresas y dar respuesta a las necesidades que plantean los sectores empresariales predominantes en el entorno (logístico, agroalimentario, y del envase y el embalaje), que demandan, por un lado, grandes superficies para el correcto desarrollo de sus procesos industriales, así como flexibilidad en las soluciones de acometidas y retranqueos para estos supuestos, y, por otro lado, y con carácter general, el posibilitar mayores alturas, cuando sean necesarias para el proceso industrial, la no obligación de cerramientos de parcela que limiten la actividad y, finalmente, la instalación de tótems publicitarios visibles y marquesinas con materiales más estéticos y sostenibles.**

El contenido exacto de la Modificación en cada artículo y su justificación se detalla en el punto 1.7.

1.3 ENCARGO Y ANTECEDENTES.

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF: P-2603600-D, a los técnicos municipales del área de Urbanismo.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

Aspectos jurídicos: María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Aspectos ambientales. Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

La Corporación Municipal, el Gobierno de La Rioja y las empresas del Sector de Los sectores predominantes del entorno, han apreciado la necesidad de modificar algunos artículos de la normativa para permitir la correcta implantación de las empresas del Sector.

Para dar respuesta a esta necesidad se redacta la presente modificación, a través de una Modificación Puntual del Planeamiento de Desarrollo.

1.4 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación son los artículos de la Normativa del Plan Parcial S-10 "El Recuenco":

- 14.6 *Agrupación de parcelas*
- 27 *Conexión a los servicios generales del Polígono*

- *28 Evacuación de aguas residuales*
- *30 Cerramientos de parcela*
- *35 Retranqueos de la edificación*
- *37 Alturas de la edificación*
- *38 Rótulos y anuncios*
- *39 Construcciones complementarias (marquesinas)*

Afectan a la totalidad del Sector S-10 "El Recuenco".

1.5 MARCO LEGAL

El documento se presenta al amparo legal de la siguiente normativa:

Normativa Estatal:

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.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Normativa autonómica:

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

Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Decreto 29/2018 de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I «Intervención Administrativa» de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

Normativa Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48-09/03/2021).

1.6 ANTECEDENTES NORMATIVOS –NORMATIVA VIGENTE.

La redacción actual de los artículos objeto de Modificación es la siguiente:

NORMATIVA. ESTADO ACTUAL

-Artículo 14.6:

14.6. Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranqueos establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

Solo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma Subunidad.

-Artículo 27:

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO.

El Proyecto de "by - pass" de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc, será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

-Artículo 28:

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.

-Artículo 30:

ARTICULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo homogéneo que se fije para la Actuación Industrial en el Proyecto de Urbanización, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,20 m ni ser opacos por encima de los 70 cm de altura.

-Artículo 35:

ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K.
- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C.
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.
- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano O-1.

En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

Artículo 37 Alturas de la edificación:

ARTICULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

El número máximo de plantas edificables se determina en la documentación gráfica y se establece por Unidades Básicas y Subunidades de la siguiente manera:

| | | | |
|---------|---------|---------|----------|
| A: PB+1 | H: PB+1 | Ñ: PB+1 | U: PB |
| B: PB+1 | I: PB+2 | O: PB+1 | V: PB+2 |
| C: PB+1 | J: PB+1 | P: PB | W: PB+1 |
| D: PB+1 | K: PB+1 | Q: PB | X: PB+1 |
| E: PB+1 | L: PB+1 | R: PB | Y: PB+1 |
| F: PB+1 | M: PB+1 | S: PB | Z: PB +1 |
| G: PB+2 | N: PB+1 | T: PB | |

Se establecen las siguientes alturas máximas:

| | |
|------------|------|
| PB | 7 m |
| PB+1 | 10 m |
| PB+2 | 13 m |

Se exceptúan de las limitaciones de altura los elementos singulares necesarios para el funcionamiento del sistema productivo (chimeneas, torres de refrigeración, etc).

-Artículo 38:

ARTICULO 38.- ROTULOS Y ANUNCIOS.

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación.

Se prohíben los rótulos en bandera sobre espacio público.

No se permiten rótulos en el cierre de parcelas, si su envolvente es mayor de 1 m² de superficie.

-Artículo 39:

ARTICULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)

Se permite la construcción de las marquesinas para resguardo de vehículos ligeros. La cubierta no superará los 3,5 m. de altura en su parte más elevada, y el fondo máximo será de 10 m.

Las marquesinas podrán colocarse apoyadas en las fachadas o bien con apoyos verticales situadas en las zonas libres de edificación, dentro de los retranqueos establecidos. Podrán autorizarse en las traseras, siempre dentro de los retranqueos establecidos, tejas vanas o cobertizos, para los que habrá que solicitar la pertinente licencia municipal.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en esta construcciones, debiendo estar compuesta única y exclusivamente con pies derechos metálicos y cubierta de chapa.

Estas construcciones complementarias no consumen aprovechamiento ni se tienen en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

Se deberá solicitar la pertinente licencia municipal para su construcción, incluyéndose en el proyecto de ejecución o como expediente anexo.

1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la modificación de los siguientes artículos:

Artículo 14.6 Agrupación de parcelas

En el último párrafo se refiere a que "Sólo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma subunidad".

En efecto, el Plan Parcial establece, en el artículo 7 de la Normativa, las unidades básicas y subunidades del Sector, conforme se transcribe a continuación:

ARTICULO 7.- DIVISIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-10 "EL RECUENCO".

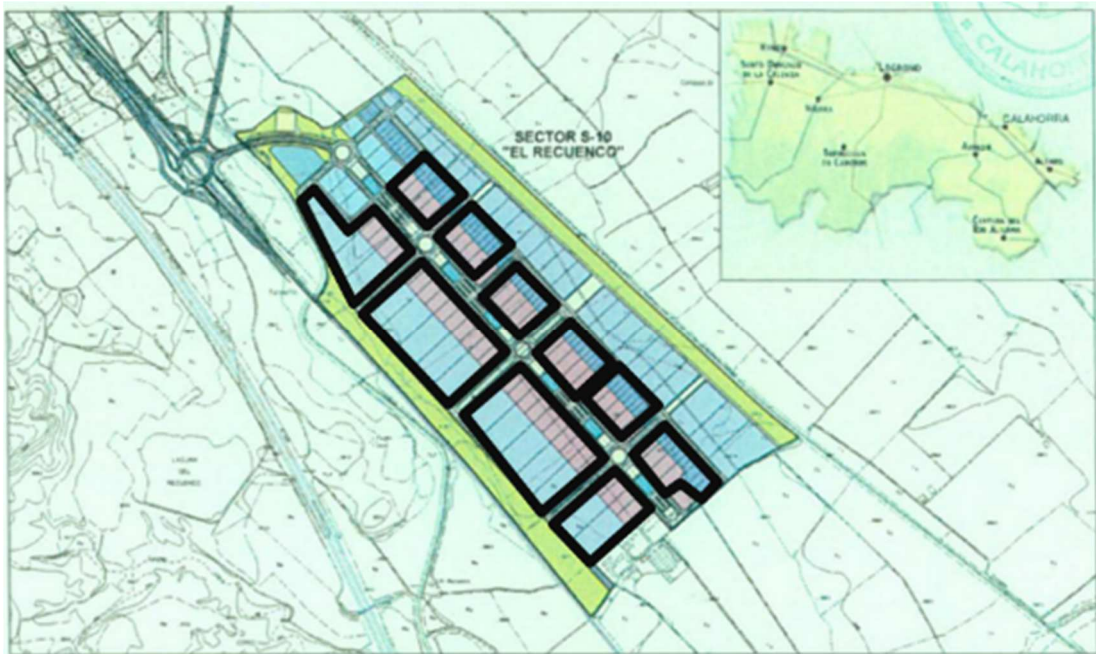
El Sector S-10 "El Recuenco" consta de los siguientes ámbitos:

| | |
|----------------------|---|
| Sector: | Es la totalidad de la delimitación. Es una división territorial del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra (La Rioja). |
| Unidad de Ejecución: | A todos los efectos, en el Sector S-10 "El Recuenco" se determina una única Unidad de Ejecución que coincide con la propia delimitación del Sector. Se denomina U.E.-1. |
| Unidades Básicas: | Son los ámbitos de ordenación del uso principal. Sirven para establecer los usos pormenorizados, los aprovechamientos, las alineaciones exteriores y los regímenes públicos y/o privados de los suelos. |
| Subunidades Básicas: | Son particiones de una misma Unidad Básica en función de un distinto uso pormenorizado en la misma. Sirven para establecer unas determinaciones urbanísticas distintas para suelos dentro de una misma Unidad Básica. |
| Sistema Local: | Está constituido por las vías de acceso y distribución del Plan Parcial. Esta desagregación incluye además los suelos de áreas libres, parques y equipamientos del Plan Parcial. |
| Solares: | Es la desagregación definida por la alineación interior y exterior. Es por tanto, el suelo sobre el que se construye alguna edificación. |

En el presente Plan Parcial las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

- Sector: S-10 "El Recuenco"
- Unidades de Ejecución: U.E.-1.
- Unidades Básicas: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- Subunidades Básicas: H.1., H.2., J.1, J.2, J.3, K1., K.2, K.3, L1, L.2, L.3, M.1, M.2, M.3, N.1, N.2, N.3, Ñ.1, Ñ.2, Ñ.3, Ñ.4, W.1, W.2, X.1, X.2, Y.1, Y.2, Z.1, Z.2
- Sistema Local:
 - Viario. Calzadas, aceras, pasos peatonales y viario ajardinado.
 - Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público: Z.V.-1, Z.V.-2, Z.V.-3.
 - Equipamiento Público: EQ.P.-1
 - Zona de Servicios Técnicos: Z.S.T.
 - Reserva viaria: R.V.-1, R.V.-2.

Las manzanas H, J, K, L, M, N, Ñ, W, X, Y y Z están formadas por parcelas de distintas subunidades. Por lo que, para responder al interés general de favorecer la implantación de grandes empresas y adaptar las necesidades del Sector a las del mercado actual se propone admitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades, sólo cuando sea preciso para configurar manzanas completas. Esta propuesta permitiría agrupar las parcelas de la forma que se grafía a continuación:



Quedando redactado el último párrafo del artículo 14.6 del siguiente modo:

“Sólo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma subunidad, con la excepción de la agrupación de parcelas que configure una manzana completa en cuyo caso se permitirá la agrupación de parcelas de distintas subunidades. En este supuesto la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m²/m²) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.”

Artículo 27 Conexión a los Servicios Generales del Polígono

En el segundo párrafo del artículo se refiere a que *“El conexionado a la red de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc. será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de las instalación y conexionado será a cargo del propietario.”*

No se contempla la posibilidad de la parcela única que surja de la agrupación de parcelas y de lugar a una gran parcela, o incluso manzana completa, de grandes dimensiones, que tenga imposibilidad técnica -por longitudes y pendientes o características de las redes- que haga técnicamente inviable la realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono, y/o que económicamente haya que acudir a soluciones desproporcionadas poco sostenibles (equipos de bombeo, etc.). Por lo que, para responder al interés general de permitir la implantación de grandes empresas y atender a la sostenibilidad de las soluciones técnicas con menor consumo energéticos, se propone introducir la posibilidad de admitir más de una conexión por parcela, en los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique dicha inviabilidad técnica y económica.

En el segundo párrafo del artículo 27 quedará redactado así:

"El conexionado a la red de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc. será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de las instalación y conexionado será a cargo del propietario. Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono."

Artículo 28 Evacuación de aguas residuales

El segundo párrafo del artículo se refiere a que *" Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos de registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general."*

Al igual que en artículo 27, no se contempla la posibilidad de que la parcela única que surja de la agrupación de parcelas y dé lugar a una gran parcela, o incluso manzana completa de grandes dimensiones, que tenga imposibilidad técnica -por longitudes y pendientes o características de las redes- que haga técnica y económicamente inviable la realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono. Por lo que, para permitir la implantación de grandes empresas, y atender a la sostenibilidad de las soluciones técnicas con menor consumo energético, se propone introducir la posibilidad de admitir más de una conexión por parcela, en los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique dicha inviabilidad técnica y económica.

En el segundo párrafo del artículo 28 quedará redactado así:

" Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria (con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo de registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos de registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general."

Artículo 30 Cerramientos de parcelas

Se pretende flexibilizar los cerramiento de parcela para admitir soluciones distintas de conexión y continuidad con la vía pública, más sugerentes y atractivas, y que puedan responder a implantaciones singulares de grandes proyectos empresariales, permitiendo que no se realice ningún cerramiento exterior en toda o en parte de la alineación exterior de la parcela siempre que el acabado quede enrasado y el

material se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior, siendo recomendable que tenga algún tratamiento ajardinado.

Para ello se incorporará el siguiente párrafo al final del artículo 30:

“Se admitirá que no se realice ningún cerramiento exterior en toda o en parte de la alineación exterior de la parcela siempre que el acabado quede enrasado y el material se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior, siendo recomendable que tenga algún tratamiento ajardinado “

Artículo 35 Retranqueos de la edificación

El Plan establece un retranqueo mínimo de la edificación de 20m a la alineación exterior en las subunidades W2, X2, Y2 y Z2 en la afrontación de las parcelas a la calle C.

Ésta es la parte más representativa del Polígono, por ser su fachada desde la Carretera Nacional N-232, y en la que se prevé la implantación de las empresas de mayores dimensiones con la posibilidad de que sean en manzanas completas, que requieren soluciones más singulares y representativas. Para responder a las mismas se propone en esos casos admitir la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud total de la fachada, y siempre a través de un Estudio de Detalle.

Se propone la siguiente redacción:

“-20m a la alineación de las subunidades W2, X2, Y2 y Z2 en la afrontación de las parcelas a la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas que configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle. “

Artículo 37 Alturas de la edificación

El último párrafo de este artículo contempla la excepción de las alturas para chimeneas, torres de refrigeración, etc., quedando aparentemente exceptuadas sólo las instalaciones necesarias y no teniendo en cuenta otras cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, que puedan requerir de mayor altura en el interior de la edificación o en sus zonas de retranqueo.

La Revisión del PGM vigente, del año 2021, sí está adaptada a los estándares productivos actuales y contempla, en el artículo 273 de la Normativa General, estos supuestos, con carácter general, para las zonas de uso industrial.

Por tanto, se propone sustituir el último párrafo por las condiciones generales del art.273 del PGM, quedando del modo siguiente:

“Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.”

Artículo 38 Rótulos y anuncios

El artículo se refiere a rótulos y anuncios, no a elementos “totem”. En este caso, se acudiría a la normativa general del PGM, tal y como establece el Plan Parcial. No obstante, para que no haya lugar a interpretaciones, se propone incluir en el artículo las condiciones de los “totems” con el anagrama de la empresa situados en los espacios libres privados, conforme al artículo 131.6 de la Normativa General del PGM. Atendiendo a la baja cota de nivel en la que se encuentra el polígono, en una hondonada en relación con las infraestructuras de comunicación que lo rodean (de ahí procede el origen de su nombre “El Recuenco”), se admitirá que los tótems puedan sobresalir y alcanzar 3m por encima de la altura máxima. Esto responde al interés general de visibilizar y dar publicidad al conjunto industrial, sin que el impacto sea excesivo. Por tanto, se añadirá el siguiente párrafo al artículo 38:

“Se permiten “Totems” con el anagrama de la empresa situados en los espacios libres privados y de altura máxima de 3m sobre la altura máxima de la edificación.”

Artículo 39 Construcciones complementarias (marquesinas)

El artículo establece, para las marquesinas, los pies derechos metálicos y cubierta de chapa, como única y exclusiva composición admisible, resultando excesivamente restrictiva. Por lo que, se propone incorporar soluciones constructivas similares a los pies derechos metálicos y cubierta de chapa pero con diferentes materiales de acabados que responden a soluciones técnicas del mercado más sostenibles y estéticas (madera, vegetación, paneles fotovoltaicos, etc.), quedando el tercer párrafo del artículo 39 redactado del siguiente modo:

“Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones, debiendo estar compuesta única y exclusivamente por pies derechos (metálicos, madera, etc.) y cubierta homogénea (chapa, madera, vegetación, paneles fotovoltaicos, etc.).”

1.8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN

1.8.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

1.8.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística.

La presente modificación está justificada por el **interés general**, motivada por la necesidad de **incentivar la implantación de grandes empresas y dar respuesta a las necesidades que plantean los sectores empresarial predominantes en el entorno (logístico, agroalimentario, y del envase y el embalaje)**, que demandan grandes superficies para el correcto desarrollo de sus procesos industriales y flexibilidad en las soluciones de acometidas y retranqueos para estos supuestos, y, con carácter general, posibilitar mayores alturas cuando sean necesarias para el proceso industrial, la no obligación de cerramientos de parcela que limiten la actividad, y, finalmente, instalar tótems publicitarios visibles y marquesinas con materiales más estéticos y sostenibles.

1.8.1.2 Artículo 103 Revisión del planeamiento.

La modificación propuesta tiene la consideración de modificación puntual de planeamiento de desarrollo, puesto que no afecta al planeamiento general, ni supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

1.8.1.3 Artículo 104. Modificación de planeamiento.

1_ La presente modificación puntual no tiene el carácter de modificación de carácter general, ya que no supone una reducción de equipamientos, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico, sólo afecta a las condiciones de la normativa particular del Plan Parcial del Sector 10 "El Recuenco".

2_ La modificación no aumenta la densidad de población.

3_ La modificación no clasifica nuevo suelo urbano.

4_ La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público.

5_ La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial, ya que se trata de un Sector de uso Industrial.

6_ La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

1.8.1.4 Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento.

En virtud de lo establecido en el artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en el artículo 90 de la citada ley. La tramitación será la siguiente:

- Aprobación inicial mediante Resolución de Alcaldía, conforme a lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento (artículo 22.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1.8.1.5 Artículo 75. Determinaciones de los planes parciales

"2. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, que abarcará uno o varios sectores definidos por el Plan General Municipal.*
- b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.*
- c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y la división en unidades de ejecución.*
- d) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 60.*
- e) Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.*

En ningún caso la intensidad del uso residencial del sector podrá ser superior a:

- 1.º 10.000 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población supere los veinticinco mil habitantes.*
- 2.º 7.500 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población no supere los veinticinco mil habitantes.*

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.

g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

h) Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas.

i) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación.

3. Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de ordenación, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente"

En la Modificación Puntual sólo se ajustan determinaciones relativas al "ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución".

1.8.1.6 Artículo 71. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se establece la obligatoriedad de redactar un ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO para realizar la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, debiendo determinarse en ellos la iniciativa, la cuantificación y el carácter público o privado de La actuación a realizar.

En la presente Modificación, no se considera necesario, ya que la modificación propuesta no conlleva obras de urbanización distintas a las ya previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado.

1.8.2 LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y en el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de La Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

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

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Las Bases del Régimen Local, y dado que la presente modificación puntual no incrementa la edificabilidad ni la densidad ni modifica los usos del suelo, no será necesario hacer constar en el expediente la identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente.

1.8.4 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

1.8.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del 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 (TRLSRU), las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir **un informe o memoria de sostenibilidad económica** y, conforme al artículo 22.5 TRLSRU, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de **una memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La Modificación propuesta se refiere a un ámbito en el que se está llevando a cabo una actuación de transformación urbanística, de acuerdo con la definición del artículo 7.1. Por lo que, se aporta en Anexo la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

En dicho anexo se concluye que la Modificación propuesta se refiere a una actuación que:

- no incluye condiciones que alteren la sostenibilidad económica inicial, puesto que se refiere a condiciones de agrupación de parcelas y a condiciones de edificación que en nada alteran el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, ni en ingresos (IVA, ICIO, AJD, IBI y tasas municipales) ni en gastos (implantación de servicios, mantenimiento y conservación de la urbanización), ni a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos;
- no incluye condiciones que alteren la viabilidad económica inicial, puesto que se refiere a condiciones de agrupación de parcelas y a condiciones de edificación que en nada alteran la viabilidad, puesto que sólo se incluyen cuestiones que permitirán la agrupación de parcelas y su construcción en condiciones más flexibles, que contribuyen a que sean viables

para la implantación de grandes empresas, sin alterar las posibilidades de implantación existentes, y que permite no vallar, lo que reduce la inversión necesaria para su construcción.

Se prevé un impacto positivo, que contribuya al fomento de la viabilidad del Polígono, al propiciar la implantación del sector empresarial predominante con alta especialización y que, en el caso del Sector del Envase y el Embalaje, contribuye al crecimiento económico (12% del VAB industrial en La Rioja y un volumen de facturación superior a los 854 millones de euros), y a la creación de puestos de trabajo de calidad.

1.8.4.2 CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación no incrementa la población ni la superficie de superficie de suelo urbanizado, por lo que el incremento es del 0%, inferior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

1.8.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

1.8.5.1 Artículo 11.4. Modificación de los elementos del P.G.M.

"4.La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya)"

La presente modificación se ajusta a dicho artículo.

1.8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

Según el artículo 12.3, la modificación tendrá la consideración de determinaciones urbanísticas de desarrollo, porque sólo afecta a la normativa particular del Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco", no afecta a clasificación del suelo, ni sus categorías, ni calificación urbanística, no afecta a la estructura general y orgánica del territorio (sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y espacios libres públicos), no afecta al carácter público o privado de las dotaciones, ni a las medidas de protección de edificios, ni al suelo no urbanizable, ni a los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, ni afecta a circunstancias por las que proceda la revisión del plan (población total y su índice de crecimiento, recursos, ni usos e intensidad de ocupación), ni afecta a la Integración ambiental y protección de la salud pública, tampoco afecta a la clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, ni a la clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado, ni a los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, ni al aprovechamiento medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado, ni

a los usos globales establecidos, ni al porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1.9 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

1.10 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta la movilidad generada respecto a la prevista en el Plan Municipal, por referirse a determinaciones que no guardan relación con la movilidad. Por tanto, se considera que no afecta a la movilidad urbana en la vía pública.

1.11 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

La Constitución Española de 1978 consagra el principio de no discriminación por razón de sexo, en su artículo 14, y, además, establece, en su artículo 9.2, la obligación de los poderes públicos de *"promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social"*.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece en su artículo 31:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Ley 3/2011, de 1 de marzo, de prevención, protección y coordinación institucional en materia de violencia en La Rioja, que dedica el Capítulo III a las medidas de sensibilización, poniendo también el acento en la concienciación de la sociedad y la interiorización de valores como la igualdad de género.

No se considera que las determinaciones que se propone modificar en el presente documento tengan una incidencia relevante en el impacto de género, y, en todo caso, dicho impacto será positivo al incrementarse la visibilidad al posibilitar:

- la ampliación del espacio público no vallando las parcelas privadas
- introducción de elementos singulares iluminados desde la vía pública (tótems)

1.12 CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria y Propuesta Normativa, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en Calahorra, a febrero de 2023

2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

Se incluye como Anexo la Normativa Urbanística afectada en su estado actual y el modificado que se propone.

3 PLANOS

NO se ve modificado ningún plano del Plan Parcial.

4 ANEXO. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se redacta la presente Memoria de Viabilidad Económica (MVE) y de Sostenibilidad Económica (MSE) para dar cumplimiento a los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre (BOE 31-10-2015). El artículo 5 establece lo siguiente:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Los apartados que seguían han sido anulados por Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, pero, ante el vacío legislativo en la materia, se utilizan como estructura de este documento, reproduciéndose a continuación a estos efectos.

*a) Un estudio comparado de los **parámetros urbanísticos existentes** y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a **edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar**. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los **valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.***

*c) El análisis de la **inversión que pueda atraer la actuación** y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

*d) El **horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la **capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración**, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES

- Uso Global: No se modifica (Industrial)
- Superficie del Sector: No se modifica
- Aprovechamiento medio del Sector: No se modifica
- Aprovechamiento objetivo: No se modifica
- Edificabilidad máxima: No se modifica
- Usos e intensidades edificatorias: No se modifican

DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

INGRESOS

Dependen de las superficies edificables y de los Valores en Venta de los diferentes usos.

- Edificabilidades máximas: No se modifican
- Usos e intensidades edificatorias: No se modifican
- Valores en Venta: Dependen del mercado inmobiliario y no se afectan con la modificación

COSTES

- Coste terrenos: Dependen del mercado inmobiliario y no se afectan con la modificación
- Coste Urbanización: No se modifica
- Honorarios Urbanización: No se modifica
- Coste Construcción edificaciones: No se modifica
- Honorarios Construcción: No se modifican
- Gastos promoción: No se modifican

Los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas y las nuevas construcciones son los propietarios de los terrenos, no constando la existencia de ayudas públicas, directas o indirectas. No existen conceptos indemnizatorios.

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Como se ha expuesto, la inversión estimada (costes) del Plan Parcial y del proyecto de urbanización que lo desarrolla no se ven alterada por la presente Modificación.

También se ha explicado que los parámetros que afectan a los ingresos no se ven alterados por la presente Modificación.

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, que asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, derivadas de la presente Modificación. Tampoco se prevé la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo, derivadas de la presente Modificación.

El actual propietario, SEPES, ya dispone de los terrenos, teniendo capacidad suficiente para abordar el resto de costes reseñados o bien de disponer de aval suficiente para su financiación.

HORIZONTE TEMPORAL

No hay variación en el horizonte temporal derivada de la presente Modificación.

IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

COSTES DE IMPLANTACIÓN PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Las actuaciones que dimanen de esta modificación serán sufragadas en su totalidad por los particulares, por lo que no conllevan ningún coste de implantación para ninguna Hacienda Pública.

COSTES DE MANTENIMIENTO PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y recibidas las mismas por el Ayuntamiento de Calahorra, corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación prevista en el Plan Parcial (con la que colaborará el Ayuntamiento) la obligación de su mantenimiento, por lo que habrá de afrontar los gastos anuales de conservación y reposición de lo siguiente:

- Zonas Libres públicas y Equipamiento: No se modifican
- Zonas Verdes: No se modifican
- Viario Público: No se modifica

En consecuencia, la Modificación propuesta no supone un incremento de los costes de mantenimiento ya previstos.

INGRESOS PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Los ingresos para las Haciendas Públicas derivados de la actuación serán igual al importe de los impuestos generados directamente: Impuesto sobre el valor añadido (IVA), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) e impuesto por Actos Jurídicos Documentados (AJD), IBI, y tasas municipales

- IVA: No se ve afectado por la Modificación propuesta

- ICIO: No se ve afectado por la Modificación propuesta
- AJD: No se ve afectado por la Modificación propuesta
- IBI: No se ve afectado por la Modificación propuesta
- Tasas municipales (licencias, vados, etc.): No se ven afectadas por la Modificación propuesta

Por lo que, la Modificación propuesta tampoco supone un incremento de los ingresos ya previstos.

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La Modificación propuesta no afecta a las distintas calificaciones de suelo del Sector de carácter privado, que se considera son las de carácter productivo.

Es decir, la sostenibilidad económica (gastos e ingresos para la Administración y suficiencia del suelo destinado a usos productivos) ya prevista no se ve alterada por la Modificación propuesta.

En conclusión, la viabilidad y sostenibilidad económicas previstas en el desarrollo del Sector S-10 "El Recuenco" no se ven alteradas por la Modificación puntual propuesta, al no modificar los parámetros urbanísticos existentes que afectan a la viabilidad económica de la actuación (edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar), ni a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto (edificabilidades máximas, usos e intensidades edificatorias, valores en venta, costes de terrenos, construcción, honorarios técnicos, gastos de promoción, etc.), ni las inversiones, ni el horizonte temporal, ni la sostenibilidad económica (gastos e ingresos para las Haciendas Públicas, y suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos).

- no incluye condiciones que alteren la sostenibilidad económica inicial, puesto que se refiere a condiciones de agrupación de parcelas y a condiciones de edificación que en nada alteran el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, ni en ingresos (IVA, ICIO, AJD, IBI y tasas municipales) ni en gastos (implantación de servicios, mantenimiento y conservación de la urbanización), ni a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- no incluye condiciones que alteren la viabilidad económica inicial, puesto que se refiere a condiciones de agrupación de parcelas y a condiciones de edificación que en nada alteran la viabilidad, puesto que sólo se incluyen cuestiones que permitirán la agrupación de parcelas y su construcción en condiciones más flexibles que contribuyen a que sean viables para la implantación de grandes empresas, sin alterar las posibilidades de implantación existentes, y permite no vallar lo que reduce la inversión necesaria para su construcción.

Se prevé un impacto positivo, que contribuya al fomento de la viabilidad del Polígono, al propiciar la implantación del sector empresarial predominante con alta especialización y que, en el caso del Sector del Envase y el Embalaje, contribuye al crecimiento económico (12% del VAB industrial en La Rioja y un volumen de facturación superior a los 854 millones de euros), y a la creación de puestos de trabajo de calidad.

5 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se adjunta la normativa en su estado actual y estado modificado que se propone.

NORMATIVA ESTADO ACTUAL

14.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranquees establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m²/m²) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

Solo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma Subunidad.

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

El Proyecto de "by - pass" de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.

ARTÍCULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo homogéneo que se fije para la Actuación Industrial en el Proyecto de Urbanización, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal,

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,20 m ni ser opacos por encima de los 70 cm de altura.

ARTÍCULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K.
- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C,
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.
- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F. H.1, H.2, 11, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano 0-1.

En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

ARTÍCULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

El número máximo de plantas edificables se determina en la documentación gráfica y se establece por Unidades Básicas y Subunidades de la siguiente manera:

| A. | U. | Ñ. | U. DD |
|----|---------|---------|---------|
| B. | T. | A. DD+1 | V. DD+1 |
| C. | T. DD+1 | B. DD | W. DD+1 |
| D. | V. | C. DD | V. DD+1 |
| E. | L. | D. DD | V. DD+1 |
| F. | M. | C. DD | Z. |
| G. | N. | T. DD | |

Se establecen las siguientes alturas máximas:

- PB 7 m
- PB+1..... 10 m
- PB+2..... 13 m

Se exceptúan de las limitaciones de altura los elementos singulares necesarios para el funcionamiento del sistema productivo (chimeneas, torres de refrigeración, etc).

ARTÍCULO 38.- RÓTULOS Y ANUNCIOS.

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación,

Se prohíben los rótulos en bandera sobre espacio público.

No se permiten rótulos en el cierre de parcelas, si su envolvente es mayor de 1 m2 de superficie.

ARTÍCULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)

Se permite la construcción de las marquesinas para resguardo de vehículos ligeros. La cubierta no superará los 3,5 m, de altura en su parte más elevada, y el fondo máximo será de 10 m.

Las marquesinas podrán colocarse apoyadas en las fachadas o bien con apoyos verticales situadas en las zonas libres de edificación, dentro de los retranqueos establecidos. Podrán autorizarse en las traseras, siempre dentro de los retranqueos establecidos, tejas vanas o cobertizos, para los que habrá que solicitar la pertinente licencia municipal.,

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones, debiendo estar compuesta única y exclusivamente con pies derechos metálicos y cubierta de chapa.

Estas construcciones complementarias no consumen aprovechamiento ni se tienen en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

Se deberá solicitar la pertinente licencia municipal para su construcción, incluyéndose en el proyecto de ejecución o como expediente anexo.

NORMATIVA ESTADO MODIFICADO

14.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranqueos establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m²/m²) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

Solo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma Subunidad, **con la excepción de la agrupación de parcelas que configure una manzana completa en cuyo caso se permitirá la agrupación de parcelas de distintas subunidades. En este supuesto la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m²/m²) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.**

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

El Proyecto de "by - pass" de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. **Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono**

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, [\(con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior\)](#), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.

ARTÍCULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo homogéneo que se fije para la Actuación Industrial en el Proyecto de Urbanización, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal,

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,20 m ni ser opacos por encima de los 70 cm de altura.

Se admitirá que no se realice ningún cerramiento exterior en toda o en parte de la alineación exterior de la parcela siempre que el acabado quede enrasado y el material se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior, siendo recomendable que tenga algún tratamiento ajardinado.

ARTÍCULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K.

- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.

- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas que configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle.

- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.

- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F. H.1. H.2, 11, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano 0-1.

En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

ARTÍCULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

El número máximo de plantas edificables se determina en la documentación gráfica y se establece por Unidades Básicas y Subunidades de la siguiente manera:

| | | | |
|----|--------|--------|--------|
| A. | II. | Ñ. | II-DB |
| B. | I | O-DB+1 | V-DB+0 |
| C. | J-DB+1 | P-DB | W-DB+1 |
| D. | K | Q-DB | X-DB+1 |
| E. | L | R-DB | Y-DB+1 |
| F. | M. | S-DB | Z. |
| G. | N. | T-DB | |

Se establecen las siguientes alturas máximas:

- PB 7 m
- PB+1..... 10 m
- PB+2..... 13 m

~~Se exceptúan de las limitaciones de altura los elementos singulares necesarios para el funcionamiento del sistema productivo (chimeneas, torres de refrigeración, etc).~~

Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

ARTÍCULO 38.- RÓTULOS Y ANUNCIOS.

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación,

Se prohíben los rótulos en bandera sobre espacio público.

No se permiten rótulos en el cierre de parcelas, si su envolvente es mayor de 1 m² de superficie.

Se permiten "Totems" con el anagrama de la empresa situados en los espacios libres privados y de altura máxima de 3m sobre la altura máxima de la edificación.

ARTÍCULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)

Se permite la construcción de las marquesinas para resguardo de vehículos ligeros. La cubierta no superará los 3,5 m, de altura en su parte más elevada, y el fondo máximo será de 10 m.

Las marquesinas podrán colocarse apoyadas en las fachadas o bien con apoyos verticales situadas en las zonas libres de edificación, dentro de los retranqueos establecidos. Podrán autorizarse en las traseras, siempre dentro de los retranqueos establecidos, tejas vanas o cobertizos, para los que habrá que solicitar la pertinente licencia municipal.,

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones, debiendo estar compuesta única y exclusivamente con pies derechos (metálicos, madera, etc.) y cubierta homogénea (chapa, madera, vegetación, paneles fotovoltaicos, etc.) y cubierta de chapa.

Estas construcciones complementarias no consumen aprovechamiento ni se tienen en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

Se deberá solicitar la pertinente licencia municipal para su construcción, incluyéndose en el proyecto de ejecución o como expediente anexo.