

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA
PARA LA CREACIÓN DE UNA PARCELA SOBRANTE, MODIFICACIÓN DE LOS
ARTÍCULOS 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 Y 36 PARA PERMITIR LA AGRUPACIÓN DE
PARCELAS Y FLEXIBILIZAR LA IMPLANTACION DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

RESUMEN EJECUTIVO

Equipo Redactor:

LParq
arquitectura y urbanismo

Fase:

Aprobación inicial

Fecha:

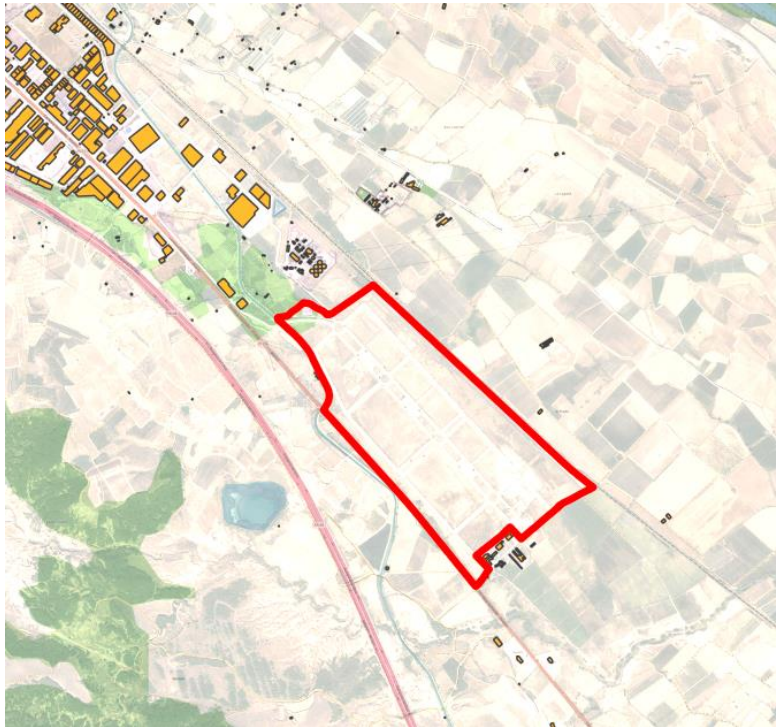
Noviembre 2024.

RDL 7/2015

Art. 27.3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

1 Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

1.1 **Ámbito: PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA**



1.2 **Alcance de la modificación:**

1.2.1 **CREACION DE LA PARCELA SOBRANTE y11 Y POSTERIOR AGRUPACIÓN.**

Hay un tipo de industria que desea implantarse, que necesita líneas de producción que no es posible ubicar en ninguna manzana, por lo que se hace necesario la unión de dos manzanas. Para ello, es necesario crear una parcela sobrante en un vial que une dos manzanas, este vial, ya no sería necesario para el acceso a las parcelas, al haberse estas agrupado, por lo que se transforma en una parcela sobrante, y se declara bien patrimonial, sin edificabilidad, propiedad del ayuntamiento. Esta parcela (y11), una vez desafectada, en aplicación del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, parcelas sin edificabilidad, clasificada como sobrantes en el artículo séptimo pueden ser enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos.

Las manzanas o Unidades Básicas más adecuadas para la ubicación de una industria que necesite una línea de producción de más dimensión son las Y y la Z.

Para poder unir las dos manzanas, es necesario el espacio que las une sea una parcela privativa. Por lo que el vial que las separa, y que les sirve como vial de acceso, ya no sería necesario. La propuesta va a unir las Unidades Básicas Y y Z, para que el polígono de El

Recuenco cuenta con la capacidad de tener una empresa de estas características. El vial que separa ambas manzanas, está ubicado sobre el tramo de calle Agustín Betancourt y Molina (I), que va desde calle Isaac Peral y Caballero (C) a la calle Felipe Ruiz (A). Este tramo de vial no es estructurante, y no es necesario para el funcionamiento viario del polígono.

La nueva parcela sobrante, pasa a denominarse parcela y.11, y no tendrá ninguna edificabilidad.

Posteriormente, se procede a la agrupación de las parcelas Z1.1, Z2.1, Z2.2 y Lote Y completo, incluso la nueva parcela y.11.

1.2.2 MODIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes, para dinamizar la actividad económica privada y pública, y promover la implantación industrial y de innovación de Calahorra, haciendo posible que el polígono industrial del Recuenco se adapte a las necesidades actuales de las actividades económicas, para ello se modifican los siguientes artículos, de los que solo se adjunta la parte modificada en azul y la roja tachada la eliminada:

ARTICULO 14.- PARCELACIÓN.

14.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma o de distintas Unidades Básicas, incluso en el caso de que la agrupación de parcelas no configure una manzana completa, pero siendo siempre las parcelas contiguas..

La nueva agrupación no será objeto de licencia municipal, pero si deberá ser comunicada mediante una declaración responsable al ayuntamiento.

ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

Para el cálculo de la superficie edificable en cada una de las parcelas resultantes se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) En función de la ocupación máxima:

- Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA:
- Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos ~~60% de la superficie de la parcela, excepto en la Unidad Básica A en la que el porcentaje es del 48%.~~

b) Edificabilidad:

En el caso de agrupaciones de parcela, 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 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.

En el caso de que en las agrupaciones de parcela o cualquier otro tipo de modificación se perdiesen plazas de aparcamiento en espacio público, estas plazas deberán reemplazarse por plazas en espacio privado.

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

En el caso de agrupación de distintas manzanas, incluyendo parcelas sobrantes (que anteriormente sean viales), las instalaciones públicas del antiguo vial deberán ser anuladas, siempre a cargo del propietario.

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

En el caso de agrupación de distintas manzanas, incluyendo parcelas sobrantes (que anteriormente sean viales), las instalaciones públicas del antiguo vial deberán ser anuladas, siempre a cargo del propietario. En el caso de que no sea viable modificar las redes de saneamiento de fecales o pluviales, se deberá establecer una servidumbre de estas en escritura pública.

ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos ~~será de 5,00 m entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m entre edificios con fachadas a interiores de parcelas.~~ sólo será necesaria en caso de ser exigible por la normativa (de incendios o cualquier otra normativa sectorial)

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. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación
 - 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 ~~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.~~ se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la re-sultante de su agrupación.
 - 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación
 - 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:

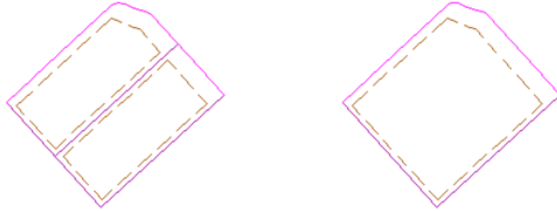
- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafado en el plano O-1.
- En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

En el caso de agrupación de varias parcelas, solo son aplicables las alineaciones exteriores situadas junto a los límites de la nueva parcela resultante de la agrupación, por lo que no será necesario tramitar un estudio de detalle que suprima las alineaciones interiores.

Se adjunta gráfico explicativo con las alineaciones iniciales y las finales: (alineaciones a trazos)

Ejemplo: PARCELAS INICIALES

PARCELAS AGRUPADAS



ARTICULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.

~~36.4.— Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos así como situar cualquier tipo de instalaciones. Se exceptúan las marquesinas reguladas más adelante.~~

2 Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

No hay suspensión de ningún tipo.