

PROYECTO DE REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-5-E SILO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA (LA RIOJA)

MEMORIA Y PLANOS

Equipo Redactor:

LParq
arquitectura y urbanismo

Fase:

Aprobación inicial

Fecha:

Enero 2025.

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN	1
2 MEMORIA INFORMATIVA	1
2.1 OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO	1
2.2 PROMOTOR	2
2.3 EQUIPO REDACTOR	2
2.4 ANTECEDENTES.....	2
2.4.0 ANTECEDENTES.....	2
2.4.1 MARCO LEGAL.....	4
2.4.2 DATOS CATASTRALES	6
2.4.3 DATOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	8
2.4.4 DATOS INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES.....	9
2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	18
3 MEMORIA JUSTIFICATIVA	19
3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN PROPUESTA	19
3.2 JUSTIFICACIÓN LEGAL	20
3.2.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....	20
3.2.2 RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. 21	21
3.2.3 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA.....	21
3.3 RELACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS.....	24
3.3.1 FICHA DE CADA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN	26
3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS NO VINCLANTE.....	28
4 CONCLUSIÓN	29
5 ANEXOS	30
5.1 ANEXO 1. MEMORIA EN ESTADO ACTUAL Y ADAPTADO A LA REDELIMITACIÓN.....	30
5.2 ANEXO 2. NORMATIVA EN ESTADO ACTUAL Y ADAPTADO A LA REDELIMITACIÓN.....	2
5.3 ANEXO 3. PLANOS EN ESTADO ACTUAL Y ADPATADO A LA REDELIMITACIÓN	6
5.4 ANEXO 4. DOCUMENTOS ECONÓMICOS ISE, APA, EEF Y MVE	14

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento responde al CONTRATO MENOR DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE LA PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-5-E SILO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA. Con fecha 20 de septiembre de 2024 Ref.: 199/2024/AY-CME/ MCL

Entidad contratante: AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

Unidad tramitadora: Servicio de Urbanismo

Contratista: LOPERENA PORTILLO ARQUITECTOS SL

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO

Es objeto del presente proyecto la Redelimitación de la Unidad de Ejecución U.E.-5-E "Silo" del Plan General Municipal de Calahorra, conforme al artículo 124 de la Ley 5/2006, de 02 de mayo, de Ordenación del territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

El Ayuntamiento de Calahorra ha estimado conveniente redelimitar la unidad de ejecución U.E.-5-E "Silo", para un posible desarrollo por fases, de manera que la misma permita un funcionamiento adecuado de la planta de sótano para albergar los aparcamientos de las viviendas y un posible aparcamiento público en rotación, así como su reparcelación.

El proyecto se limita al ámbito de la Unidad de ejecución referida U.E.-5-E "Silo".

Se divide esta Unidad y se mantienen todas las determinaciones del PGM.

La adaptación (no modificación), consecuencia de la redelimitación de la **Normativa Urbanística del PGM (Anexo 2)**, se limita al artículo 210 (enumeración de unidades) y Sección cuarta. Unidades de ejecución, exclusivamente la ficha de normativa de la UE-5-E que se redelimita con el presente documento.

Se adapta **la documentación gráfica (Anexo 3)**, en los siguientes planos:

PROPUESTA P-1.b.1 Gestión General..... 1/6.000

PROPUESTA P-2.6. Ordenación y Gestión Pormenorizada 1/1.000

Se adaptará la **memoria propuesta (Anexo 1)** del PGM en los apartados en que se enumeran las UEs para reflejar la división de la UE-5

- pág 16_ 12.1 en la enumeración de las UE
- pág 24_ 12.2.2 en la enumeración de las UE
- pág 50_ 15.1 tabla de superficies y población
- pág 77_ 19 cuadro de superficies del Suelo Urbano NO consolidado

Se adaptan igualmente los **documentos económicos del plan (Anexo 4)** por la división de la UE en 2, sin afectar a resultados y conclusiones.

No se adaptan el resto de documentos del PGM.

2.2 PROMOTOR

El proyecto se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en la Glorieta de Quintiliano s/n y NIF P-2603600-D, a la sociedad Loperena Portillo Arquitectos S.L., redactor del planeamiento urbanístico general vigente (PGM 2020).

2.3 EQUIPO REDACTOR

Los redactores del presente proyecto son:

- Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto Socio Director LParq.
Mikel Zabalza Zamarbide. Arquitecto. Socio LParq.
Ruth Marín Lorente. Arquitecta. LParq.

2.4 ANTECEDENTES.

2.4.0 ANTECEDENTES

La unidad de ejecución U.E.-5-E "Silo" se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito. Establecida en la aprobación definitiva del PGM en el año 2020, se corresponde prácticamente con la UE-10b (EI) del Planeamiento anterior.

Esta unidad del PGM tiene como objeto consolidar y revitalizar un actual vacío urbano en la trama del ensanche de Calahorra, que se produjo con la eliminación principalmente de las antiguas construcciones en el entorno del silo, la báscula y antiguo matadero.



Comparador de ortofotos de La Rioja. 1977



Comparador de ortofotos de La Rioja. 2000



Comparador de ortofotos de La Rioja. 2004



Comparador de ortofotos de La Rioja. 2020

La reordenación de este espacio fue ya en 2001 objeto de estudio con varias propuestas (como las reflejadas en www.guibernau-mateu.com y *Proyectar La Rioja*, ISSN 1575-7366, N°. 21, 2002).

En 2010 (B.O.R. 26/03/2010) ,se aprueba la división de la UE-10 Silo en dos unidades para unificar los espacios públicos en la nueva UE-10A Silo, donde se desarrollará posteriormente el Centro Joven y la UE-10B Silo, que se corresponde con la unidad UE-5 Silo del PGM vigente y es objeto del presente proyecto de redelimitación.

En 2011 se construyó el Centro Joven en la parcela colindante 50459.



El planeamiento vigente, PGM aprobado en 2020, determina para esta Unidad de Ejecución una superficie de 9.390 m², en la que se proyectan varios volúmenes con una edificabilidad de uso terciario de 4.750 m² y de uso ensanche intensivo de 14.508 m².

Se manifiesta por parte el Ayuntamiento la dificultad que el gran tamaño de la unidad con diferentes usos, está planteando para el desarrollo de la misma.

El Ayuntamiento como propietario de las parcelas promueve esta redelimitación de la unidad de ejecución estableciendo unidades de menor tamaño que permitan un desarrollo por fases, manteniendo la volumetría, así como todas las determinaciones establecidas por el PGM, permitiendo un posible desarrollo por fases con un adecuado funcionamiento de la planta de sótano para su uso como aparcamiento.

2.4.1 MARCO LEGAL

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

2.4.1.1 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2.4.1.2 NORMATIVA AUTONÓMICA:

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

2.4.1.3 NORMATIVA MUNICIPAL:

- Modificación de la delimitación UE-10 ensanche intensivo denominada «Silo» del PGM. Fecha de aprobación definitiva: 22/03/2010 (B.O.R. 26/03/2010) previo al PFM vigente.
- Plan General Municipal (PGM) 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 de fecha 09/03/2021). Y las modificaciones PGM aprobadas.

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

La redacción actual de los dos artículos de la Normativa Urbanística del PGM que se ven afectados por la redelimitación propuesta es la siguiente:

Artículo 210. Clasificación y categorización del suelo.

Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, a excepción de seis zonas remitidas a procesos integrales de urbanización y/o renovación de la edificación, en las que se delimitan las siguientes unidades de ejecución:

- Autobuses (UE-2-E) "*Antigua UE-7 (EI)*"
- Subirán 2 (UE-3-E) "*Antigua UE-3 (EI)*"
- Berbés (UE-4-E) "*Antigua UE-8 (EI)*"
- Silo (UE-5-E) "*Antigua UE-10b (EI)*"
- Guardia Civil (UE-6-E) "*Antigua UE-11 (EI)*"

UE-5-E SILO



1. La unidad de ejecución UE-5-E se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito, se corresponde prácticamente con la UE-10b (EI) del Planeamiento previo.
2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 9.390,00 m², de los que 7.973,00 m² son parcelas y 1.417,00 m², viario público.
3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m ²)	Coficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m ² t)	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	420	B+6	2.940	1	2.940 UA
	1.798	B+5	10.788		10.788 UA
	156	+5	780		780 UA
Terciario	700	B	700	1,19	833 UA
	450	+9	4.050	1,19	4.819 UA
Zona libre pública	4.215				
Viario	1.651				
TOTAL	9.390		19.258		20.160 UA

4. El aprovechamiento medio asciende a 20.160,00 UA / 7.973,00 m² = 2,53 UA/m².
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	4.215 m ²		632.250 €
Viario	1.651 m ²		371.475 €
Demoliciones		85 m ³	2.550 €
TOTAL			1.006.275 €

6. El sistema de actuación será el de compensación.
7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

2.4.1.4 AFECCIONES

Instalaciones de servicio

Zona de afección sectorial por el Camino Jacobeo del Ebro



Tal como establece el Decreto 19/2024, de 25 de junio, por el que se declara bien de interés cultural con la categoría de vía cultural, el Camino Jacobeo del Ebro y su entorno de protección en La Rioja, en la descripción del Bien, el camino discurre "Desde el paseo del Mercadal continúa por las calles Gallarza y José María Garrido para llegar a la avenida de Santander y tras girar a la derecha llegar hasta la carretera de Logroño. Continúa el camino hasta la Fundación Hospital de Calahorra. Girando luego a la derecha se alcanza la carretera de Murillo a través de caminos rurales "

El entorno de protección en núcleo urbano es de 15 metros, y las posibles actuaciones que se realicen sobre el bien y entorno de protección deben regirse por las normas de intervención establecidos en el capítulo IV, del título II de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

El proyecto de redelimitación de la U.E no afecta a la ordenación y por tanto no procede informe de Patrimonio, que sí será preceptivo para el Proyecto de Urbanización y las licencias de construcción de los edificios.

2.4.2 DATOS CATASTRALES

La unidad de ejecución incluye la parcela catastral 5045904WM8854N0001RU, la parcela 5045907WM8854N0001IU y parte del viario en calles Bebricio, José María Garrido y Julio Longinos y Avenida de Valvanera.

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE
5045904WM8854N0001RU	CL JULIO LONGINOS 2	Industrial	29	1942	100,00
5045907WM8854N0001IU	CL JULIO LONGINOS 2 (B) Suelo P-3 UE- 10A SILO ZV	Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas	0	0	100,00



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5045904WM8854N0001RU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JULIO LONGINOS 2
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

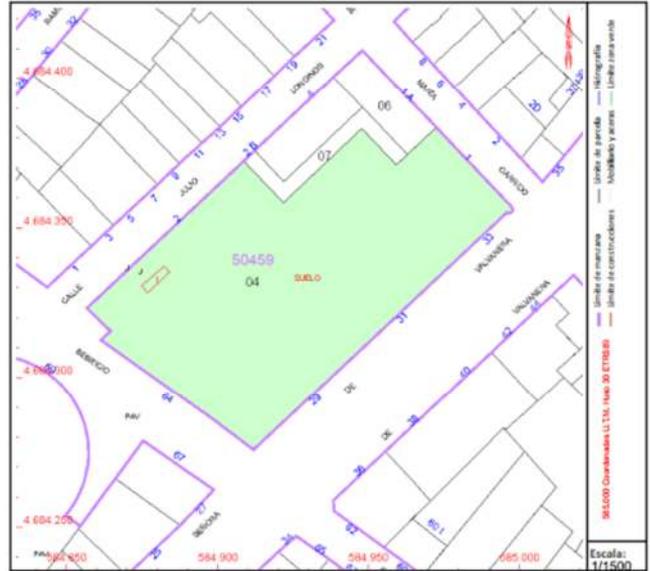
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 29 m2
Año construcción: 1942

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E0001	29

PARCELA

Superficie gráfica: 7.613 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 30 de Septiembre de 2024



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5045907WM8854N0001IU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JULIO LONGINOS 2[B] Suelo P-3 UE-10A SILO ZV
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edf.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 360 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

2.4.3 DATOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD

REFERENCIA CATASTRAL: 5045904WM8854N0001RU

DESCRIPCIÓN: Finca en parte destinada a viales y usos múltiples. Entre calles Bebricio, José María Garrido, Julio Loginos y Avenida Valvanera. Linderos: Norte, Calle José María Garrido, Sur, Calle Bebricio, Este, Avenida de Valvanera, Oeste, Calle Julio Longinos. Superficie 7.613 m².

TITULAR: Ayuntamiento de Calahorra

INSCRIPCIÓN: tomo 884, libro 544, folio 140, finca número 40978 del Registro de la Propiedad de Calahorra inscripción 1ª.

Correspondencia con Inventario Municipal de Bienes: Epígrafe 15 Bien 348. Ver mayor descripción en el siguiente apartado

REFERENCIA CATASTRAL: 5045907WM8854N0001IU

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante Nº 3 de la U.E. 10a. "Silo". Zona verde pública. Situación. Calle Julio Longinos. Linderos: Frente, Noroeste, en línea recta de 5,00 m., con parcela resultante 4. En línea recta de 35,94 m. con parcela resultante 1. Fondo, sureste, en línea recta de 5,00 m. con U.E. 10b. En línea recta de 35,94 m. con U.E. 10b. Izquierda, noroeste, en línea recta de 22,10 m. con parcela resultante 2. En línea recta de 14,00 m. con parcela resultante 1. Derecha, suroeste en línea recta de 19,00 m. con U.E. 10b. En línea recta de 17,10 m. con U.E. 10b. Superficie 360 m².

TITULAR: Ayuntamiento de Calahorra

INSCRIPCIÓN: tomo 898, libro 552, folio 180, finca número 41155 del Registro de la Propiedad de Calahorra inscripción 1ª.

Correspondencia con Inventario Municipal de Bienes: Epígrafe 11 Bien 260. Ver mayor descripción en el siguiente apartado

2.4.4 DATOS INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES

Los bienes municipales incluidos en la U.E. son, según los datos aportados por el Ayuntamiento, 15-348 (parcela), 13-96 (vial), 11-260 (acera C. Joven) y 13-19 (vial Julio Longinos).

Se adjuntan las fichas en las que consta la información de cada uno.

BIEN INVENTARIADO 15-348 (parcela) Ref. catastral: 5045904WM8854N0001RU

Inventario

1. Ayuntamiento de Calahorra

EPIGRAFE 15: Patrimonio Municipal del suelo

Nº del bien	348	Naturaleza Dom.	1 - Urbana	
Fecha de alta	21/05/2009			
Descripción				
Finca en parte destinada a viales y usos múltiples, y antiguo colegio A				
Tipo bien inmueble	12 - Sin determinar			
Fechas				
Alta	21/05/2009			
Última Modificación	21/05/2009			
Baja				
Resumen de valores				
Coste de reposición	0,00 €	Valor seguro	0,00 €	Valor real 291.751,08 €
Datos bien inmueble				
Nombre del Municipio	1 - Calahorra			
Barrio				
Situación	Calles José María Garrido, Bebricio, Julio Longinos y Avenida de Valvanera.			
Ubicación				
Signatura archivo				
Formado por				
Terrenos	1	Mejoras en terrenos	0	
Edificios	1	Instalaciones técnicas	0	

Terrenos			
Nº del bien	348 - T - 1	Naturaleza Dom.	1 - Patrimonial
Fecha de alta	21/05/2009	Estado de Posesión	Plena Posesión
Uso			
Género	33 - PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	Subgénero	1 - Terrenos (Patrimonio Público del suelo)
Cuenta Contable	240 - P.P.S. TERRENOS		
Descripción			
Finca en parte destinada a viales y usos múltiples. Entre calles Bebricio, José María Garrido, Julio Loginos y Avenida Valvanera.		Current report item is not supported in this report format.	
Referencia catastral			
<i>Ord. - 1</i>	5045904 WM8854 0001	R U	
Observaciones			
Fechas			
Alta	21/05/2009	Baja	
Motivo Alta	Alta por Segregación	Motivo Baja	
Adquisición		Última Modificación	04/10/2010
Adquisición			
<i>Orden</i>	1		
Fecha	21/05/2009		
Título	Ayuntamiento de Calahorra	Destino	
Acuerdo	Junta de Gobierno Local	Fecha Acuerdo	2/3/2009
Forma Adquisición	Segregación, Parcelación, División		
Transmitente	Ayuntamiento de Calahorra		
Fecha Título	21/5/2009	Documento	Escritura Pública de Segregación
Notario	Luis Angel Otero González	Nº Protocolo	729
Cargas y serv.		Fecha Baja	
Observ. Baja			
Observaciones	Acuerdo modificado en Junta de Gobierno Local de 27 de Abril de 2009.		
Límites			
Linderos	Norte, Calle José María Garrido. Sur, Calle Bebricio. Este, Avenida de Valvanera. Oeste, Calle Julio Longinos.		
Datos Registrales			
<i>Orden</i>	1		
Registro	de la Propiedad de Calahorra		
Sección	Tomo	884	Libro 544
Folio	140	Finca	40978 Inscripción 1ª
Superficie			
Sup. Título	9586,00 m2	Sup. catastral	7613,00 m2
Sup. Estimada	9586,00 m2	Sup. Ocupada	0,00 m2
Calif.Urb.			
Valor Catastral/ Venta			
<i>Orden</i>	1		
Valor catastral	2.033.840,96 €	Incluye suelo y construcción	No
Valor venta	0,00 €	Clasif. del suelo	Urbana

Datos		Datos amortización			
Imp. Adquisición/V. Real	0,00 € / 275.264,95 €	Vida útil	0,00	Tasa Amort.	0,00 %
Importe acumulado de mejoras y disminuciones	-59.986,27 €	Vida remanente	0,00		
VALOR CONTABLE	275.264,95 €	Imp. Última Amortización			
Fondo amortizado	0,00 €				
VALOR NETO	275.264,95 €				

Gastos Mantenimiento / Rendimiento
Derechos reales a favor
Der. reales gravamen
Derechos personales
Rentas Producidas

Mejoras / Bajas parciales		Imp. Movim.	Imp. Amor
22/03/2010	Segregación bien 15-356-T-1. Decreto de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010. Nuevo bien 15/356.	-14.448,39 €	0,00
22/03/2010	Segregación bien 15-357-T-1. Decreto de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010. Nuevo bien 15/357.	-13.476,09 €	0,00
22/03/2010	Segregación bien 15-358-T-1. Decreto de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010. Nuevo bien 15/358 traspasado al epigrafe de inmuebles 11/260.	-10.343,25 €	0,00
22/03/2010	Segregación bien 15-359-T-1. Decreto de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010. Nuevo bien 15/359, traspasado al epigrafe de viales 13/115.	-21.718,54 €	0,00

Observaciones
<p>Acuerdo nº 9.- Agrupación y Segregación parcelas. Terrenos entre calles Bebricio , José María Garrido, Julio Longinos y Avenida Valvanera, de Junta de Gobierno Local de 2 de Marzo de 2009.</p> <p>Modificación de Acuerdo en Junta de Gobierno Local de 27 de Abril de 2009. (Punto 18.- Asuntos de Alcaldía).</p> <p>El solar proviene de la Agrupación de los bienes 15/252, 15/309 y 11/11 del Inventario, y posterior segregación, generando los bienes 13/96 y 15/348.</p> <p>De esta finca se han segregado 4 parcelas, según Resolución de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcela de 503,16 m2. Dotacional. Patrimonio Municipal del Suelo. - Parcela de 469,30 m2. Dotacional. Patrimonio Municipal del Suelo. - Parcela de 360,20 m2. Zona verde pública. Bien de dominio público y uso público. - Parcela de 756,34 m2. Viales de uso y dominio público. Bien de dominio público y uso público.

Edificios					
Nº del bien	348 - E - 1	Naturaleza Dom.	1 - Patrimonial		
Fecha de alta	21/05/2009	Estado de Posesión	Plena Posesión		
Género	33 - PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	Subgénero	2 - Construcciones		
Cuenta Contable	241 - Construcciones (P.P.S)				
Descripción					
Antiguo colegio Aurelio Prudencio					
Referencia catastral					
<i>Ord. - 1</i>	5045901	WM8854I	0001	M	U
Fechas					
Alta	21/05/2009	Baja	10/09/2010		
Motivo Alta	Alta por Segregación	Motivo Baja	Baja Genérica		
Adquisición		Última Modificación	10/09/2010		
Adquisición					
<i>Orden</i>	1				
Fecha	21/05/2009				
Título	Ayuntamiento de Calahorra		Destino		
Acuerdo	Junta de Gobierno Local.		Fecha Acuerdo	2/3/2009	
Forma Adquisición	Segregación, Parcelación, División				
Transmitente	Ayuntamiento de Calahorra				
Fecha Título	21/5/2009		Documento	Escritura Pública de Segregación	
Notario	Luis Angel Otero González		Nº Protocolo	729	
Cargas y serv.			Fecha Baja		
Observ. Baja					
Observaciones	Acuerdo modificado en Junta de Gobierno Local de 27 de Abril de 2009.				
Datos Registrales					
<i>Orden</i>	1				
Registro	de la Propiedad de Calahorra				
Sección		Tomo	884	Libro	544
Folio	140	Finca	40978	Inscripción	1ª
Límites					
Linderos	Norte, Calle José María Garrido. Sur, Calle Bebricio. Este, Avenida de Valvanera. Oeste, Calle Julio Longinos.				
Superficie					
Solar	0,00 m2		Cuota de participación	0,00	
Construida	770,00 m2	Año construcción	1970	Estado	
Dist./sup.plantas					
Valor Catastral/ Venta					
<i>Orden</i>	1				
Valor catastral	190.587,44 €		Incluye suelo y construcción	No	
Valor venta					
Datos			Datos amortización		
Imp. Adquisición/V. Real	0,00 €	/	16.486,13 €	Vida útil	0,00
Importe acumulado de mejoras y disminuciones			Tasa Amort.	0,00 %	
VALOR CONTABLE	16.486,13 €		Vida remanente	0,00	
Fondo amortizado	0,00 €		Imp. Última Amortización		
VALOR NETO	16.486,13 €				

Gastos Mantenimiento / Rendimiento

Derechos reales a favor

Der. reales gravamen

Derechos personales

Rentas Producidas

Observaciones

Acuerdo nº 9.- Agrupación y Segregación parcelas. Terrenos entre calles Bebricio , José María Garrido, Julio Longinos y Avenida Valvanera, de Junta de Gobierno Local de 2 de Marzo de 2009.

Modificación de Acuerdo en Junta de Gobierno Local de 27 de Abril de 2009. (Punto 18.- Asuntos de Alcaldía).

El solar proviene de la Agrupación de los bienes 15/252, 15/309 y 11/11 del Inventario, y posterior segregación.

Calificación como bien patrimonial dentro del epígrafe del Patrimonio Municipal del Suelo, y la recepción formal de dicho bien, según acuerdo nº 8.- "Desafectación del Servicio Público del edificio del Colegio Aurelio Prudencio, sito en C/Julio Longinos, nº 4", aprobado en Pleno del Ayuntamiento el 30 de Noviembre de 2009.

Desafectación del servicio público del edificio del colegio "Aurelio Prudencio", sito en calle Julio Longinos, 4, aprobado en el punto nº 8 del Pleno del Ayuntamiento del 30 de Noviembre de 2009.

BIEN INVENTARIADO 11-260 (acera C. Joven) Ref. catastral: 5045907WM8854N0001IU

Inventario

1. Ayuntamiento de Calahorra

EPIGRAFE 11: Urbana

Nº del bien	260	Naturaleza Dom.	1 - Urbana
Fecha de alta	22/03/2010		

Descripción

Parcela resultante Nº 3 de la U.E. 10a. "Silo". Zona verde pública.

Tipo bien inmueble 3 - Terreno destinado a vial, zona verde

Fechas

Alta 22/03/2010

Última 22/03/2010

Modificación

Baja

Resumen de valores

Coste de reposición	0,00 €	Valor seguro	0,00 €	Valor real	10.343,25 €
----------------------------	---------------	---------------------	---------------	-------------------	--------------------

Datos bien inmueble

Nombre del Municipio 1 - Calahorra

Barrio

Situación Julio Longinos

Ubicación

Signatura archivo

Formado por

Terrenos	1	Mejoras en terrenos	0
Edificios	0	Instalaciones técnicas	0

Terrenos			
Nº del bien	260 - T - 1	Naturaleza Dom.	2 - Uso público
Fecha de alta	22/03/2010	Estado de Posesión	Plena Posesión
Uso	Zona verde pública		
Género	23 - INMUEBLES	Subgénero	31 - OTRAS INFRA. Y BIENES DE USO GENERAL
Cuenta Contable	232 - INFRAESTRUCTURAS EN CURSO.		
Descripción			
Parcela resultante Nº 3 de la U.E. 10a. "Silo". Zona verde pública.		Current report item is not supported in this report format.	
Referencia catastral			
<i>Ord. - 1</i>	5045907	WM8854I 0001	I U
Observaciones			
Fechas			
Alta	22/03/2010	Baja	
Motivo Alta	Alta por Segregación	Motivo Baja	
Adquisición		Última Modificación	01/01/2015
Adquisición			
<i>Orden</i>	1		
Fecha	19/04/2010		
Título	Ayuntamiento de Calahorra		Destino
Acuerdo	Resolución de Alcaldía	Fecha Acuerdo	22/3/2010
Forma Adquisición	Segregación, Parcelación, División		
Transmitente	Ayuntamiento de Calahorra		
Fecha Título		Documento	
Notario		Nº Protocolo	
Cargas y serv.		Fecha Baja	
Observ. Baja			
Observaciones			
Limites			
Linderos	Frente, Noroeste , en línea recta de 5,00 m., con parcela resultante 4. En línea recta de 35, 94 m. con parcela resultante 1. Fondo, sureste, en línea recta de 5,00 m. con U.E. 10b. En línea recta de 35,94 m. con U.E. 10b. Izquierda, noroeste , en línea recta de 22,10 m. con parcela resultante 2. En línea recta de 14,00 m. con parcela resultante 1. Derecha, suroeste en línea recta de 19,00 m. con U.E. 10b. En línea recta de 17,10 m. con U.E. 10b.		
Datos Registrales			
<i>Orden</i>	1		
Registro	de la Propiedad de Calahorra		
Sección	Tomo	898	Libro 552
Folio 180	Finca	41155	Inscripción 1ª
Superficie			
Sup. Título	360,20 m2	Sup. catastral	360,00 m2
Sup. Estimada	360,20 m2	Sup. Ocupada	0,00 m2
Calif.Urb.			
Valor Catastral/ Venta			
<i>Orden</i>	1		
Valor catastral	771,70 €	Incluye suelo y construcción	No
Valor venta	0,00 €	Clasif. del suelo	Urbana

Datos		Datos amortización			
Imp. Adquisición/V. Real	0,00 € / 10.343,25 €	Vida útil	0,00	Tasa Amort.	0,00 %
Importe acumulado de mejoras y disminuciones	-10.343,25 €	Vida remanente	0,00		
VALOR CONTABLE	0,00 €	Imp. Última Amortización			
Fondo amortizado	0,00 €				
VALOR NETO	0,00 €				

Gastos Mantenimiento / Rendimiento
Derechos reales a favor
Der. reales gravamen
Derechos personales
Rentas Producidas

Mejoras / Bajas parciales			
Fecha	Descripción	Imp. Movim.	Imp. Amor
22/03/2010	Cambio de naturaleza de dominio de patrimonial a uso público, según Resolución de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010.	0,00 €	0,00
22/03/2010	Cambio de Genero y subgenero, según Resolución de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010.	-10.343,25 €	0,00
22/03/2010	Cambio de Genero y subgenero, según Resolución de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010.	10.343,25 €	0,00
22/03/2010	Decremento de valor, según Resolución de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010.	-10.343,25 €	0,00
01/01/2015	Cambio cuenta nuevo Plan	0,00 €	0,00
01/01/2015	Cambio cuenta nuevo Plan	0,00 €	0,00

Observaciones
Parcela resultante nº 3 de la U.E. 10a. "Silo". Finca Registral 41155.
Parcela segregada del bien 15/348 T-1 del Inventario de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento, Finca Registral 40978, inscrita en el Tomo 884, Libro 544, Folio 140 del 18 de Junio de 2009. Resolución de Alcaldía de 22 de Marzo de 2010.
Uso, zona verde pública.
Aprovechamientos urbanísticos 0%.

BIEN INVENTARIADO 13-96 (vial)

Inventario

1. Ayuntamiento de Calahorra
EPIGRAFE 13: Viales -Urbana-

Nº del bien	96	Naturaleza Dom.	1 - Urbana
Fecha de alta	21/05/2009		
Descripción			
Solar de 1.638,28 m2. destinado a viales. Calles José María Garrido, f			
Tipo bien inmueble	3 - Terreno destinado a vial, zona verde		
Fechas			
Alta	21/05/2009		
Última Modificación	21/05/2009		
Baja			
Resumen de valores			
Coste de reposición	0,00 €	Valor seguro	0,00 €
		Valor real	0,00 €
Datos bien inmueble			
Nombre del Municipio	1 - Calahorra		
Barrio			
Situación	Calles José María Garrido, Bebricio, Avenida de Valvanera y Julio Longinos.		
Ubicación			
Signatura archivo			
Formado por			
Terrenos	1	Mejoras en terrenos	0
Edificios	0	Instalaciones técnicas	0

Terrenos			
Nº del bien	96 - T - 1	Naturaleza Dom.	2 - Uso público
Fecha de alta	21/05/2009	Estado de Posesión	Plena Posesión
Uso	Viales		
Género	23 - INMUEBLES	Subgénero	5 - VIALES URBANOS TERMINADOS
Cuenta Contable	120 - RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES		
Descripción			
Solar de 1.638,28 m2. destinado a viales. Calles José Maria Garrido, Bebricio, Avenida de Valvanera y Julio Longinos.			
Fechas			
Alta	21/05/2009	Baja	
Motivo Alta	Alta por Segregación	Motivo Baja	
Adquisición		Última Modificación	01/01/2015
Adquisición			
<i>Orden</i>	1		
Fecha	21/05/2009		
Título	Ayuntamiento de Calahorra	Destino	Viales
Acuerdo	Junta de Gobierno Local	Fecha Acuerdo	2/3/2009
Forma Adquisición	Segregación, Parcelación, División		
Transmitente	Ayuntamiento de Calahorra		
Fecha Título	21/5/2009	Documento	Escritura Pública
Notario	Luis Angel Otero González	Nº Protocolo	729
Cargas y serv.		Fecha Baja	
Observ. Baja			
Observaciones	Modificación del Acuerdo en Junta de Gobierno Local de 27 de Abril de 2009.		
Límites			
Linderos	Norte, Calle José Maria Garrido. Sur, Calle Bebricio. Este, Avenida de Valvanera. Oeste, Calle Julio Longinos.		
Datos Registrales			
<i>Orden</i>	1		
Registro	de la Propiedad de Calahorra		
Sección	Tomo	884	Libro
Folio	141	Finca	40979
			Inscripción
			1ª
Superficie			
Sup. Título	1638,28 m2	Sup. catastral	0,00 m2
Sup. Estimada	0,00 m2	Sup. Ocupada	0,00 m2
Calif.Urb.			
Datos		Datos amortización	
Imp. Adquisición/V. Real	0,00 € / 0,00 €	Vida útil	0,00
Importe acumulado de mejoras y disminuciones	0,00 €	Tasa Amort.	0,00 %
VALOR CONTABLE	0,00 €	Vida remanente	0,00
Fondo amortizado	0,00 €	Imp. Última Amortización	
VALOR NETO	0,00 €		

Gastos Mantenimiento / Rendimiento**Derechos reales a favor**

Der. reales gravamen

Derechos personales

Rentas Producidas

Mejoras / Bajas parciales

Fecha	Descripción	Imp. Movim.	Imp. Amor
01/01/2015	Cambio cuenta nuevo Plan	0,00 €	0,00
01/01/2015	Cambio cuenta nuevo Plan	0,00 €	0,00

Observaciones

Acuerdo nº 9.- Agrupación y Segregación parcelas. Terrenos entre calles Bebricio , José María Garrido, Julio Longinos y Avenida Valvanera, de Junta de Gobierno Local de 2 de Marzo de 2009.

Modificación de Acuerdo en Junta de Gobierno Local de 27 de Abril de 2009. (Punto 18.- Asuntos de Alcaldía).

El solar proviene de la Agrupación de los bienes 15/252, 15/309 y 11/11 del Inventario, y posterior segregación, generando los bienes 15/348 y 13/96.

BIEN INVENTARIADO 13-19 (vial Julio Longinos)**Inventario****1. Ayuntamiento de Calahorra****13: Viales -Urbana-**

Nº del bien	19 - T - 1	Naturaleza Dom.	2 - Uso público
Fecha de alta	31/12/2006	Estado de Posesión	Plena Posesión
Uso			
Género	23 - INMUEBLES	Subgénero	28 - VIALES URBANOS
Cuenta Contable	120 - RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES		

Descripción

Terrenos destinados a viales, en Calle Espronceda, Julio Longinos y Carretera Murillo (chaflanes).

Fechas

Alta	31/12/2006	Baja	
Motivo Alta	Cesión gratuita en propiedad	Motivo Baja	
Adquisición		Última Modificación	01/01/2015

Adquisición

Orden	1		
Fecha	31/12/2006		
Título		Destino	
Acuerdo	Pleno del Ayuntamiento	Fecha Acuerdo	5/8/1991
Forma Adquisición	Cesión gratuita en propiedad		
Transmitente	Francisco Beltrán Torres		
Fecha Título	19/2/1992	Documento	Escritura Pública
Notario	Carlos Higuera Serrano	Nº Protocolo	226
Cargas y serv.		Fecha Baja	
Observ. Baja			
Observaciones			

Datos Registrales			
Orden	1		
Registro			
Sección	Tomo		Libro
Folio	Finca		Inscripción
Límites			
Linderos			
Superficie			
Sup. Título	15,50 m2	Sup. catastral	0,00 m2
Sup. Estimada	0,00 m2	Sup. Ocupada	0,00 m2
Datos		Datos amortización	
Imp. Adquisición/V. Real	93,16 € / 93,16 €	Vida útil	0,00
Imp. Adquisición/V. Real		Tasa Amort.	0,00 %
Importe acumulado de mejoras y disminuciones	0,00 €	Vida remanente	0,00
VALOR CONTABLE	93,16 €	Imp. Última Amortización	
Fondo amortizado	0,00 €		
VALOR NETO	93,16 €		

Gastos Mantenimiento / Rendimiento			
Derechos reales a favor			
Der. reales gravamen			
Derechos personales			
Rentas Producidas			
Mejoras / Bajas parciales			
Fecha	Descripción	Imp. Movim.	Imp. Amor
01/01/2015	Cambio cuenta nuevo Plan	-93,16 €	0,00
01/01/2015	Cambio cuenta nuevo Plan	93,16 €	0,00

2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas catastrales 5045904WM8854N0001RU (patrimonial) y 5045907WM8854N0001IU (uso público) son de propiedad municipal,

El resto del ámbito está constituido por viario público de las calles Bebricio, José María Garrido, Julio Longinos y Avenida de Valvanera.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN PROPUESTA

La nueva división propuesta para la U.E.-5-E "Silo" atiende a permitir el desarrollo por fases de la propuesta del PGM, que se mantiene, con la salvedad de su división en 2 unidades. Esta división se realiza respetando la volumetría ya propuesta por el PGM y permitiendo un funcionamiento adecuado de la planta sótano.

En el proceso de trabajo se han valorado diversas opciones de división de la Unidad de Ejecución, planteándose como propuesta final la división en dos UEs, en relación con la zonificación y la volumetría propuesta por el PGM: ensanche intensivo y terciario, ya que ofrece varias ventajas frente a la división en más UEs:

- _ Se favorece la ejecución de un aparcamiento en sótano más optimizado al poderse ejecutar en un solo proyecto para la zona residencial, con un menor número de rampas y afecciones por tanto a la vía pública.
- _ Se facilita el posible desarrollo de un proyecto de urbanización casi unitario de la zona libre pública y se unifica bastante la ejecución de la obra.
- _ Se simplifica la gestión de la actuación y se equilibra el reparto de beneficios y cargas



Esquema de división

Se aporta un esquema no vinculante de aparcamiento, incluido en el apartado 3.4 de este documento, para la justificación de la división de la unidad de forma equilibrada en lo que se refiere a la dotación de aparcamientos por unidad de ejecución resultante. Para el esquema se ha tenido en cuenta lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts. 55 – 60). Se trata de un esquema orientativo, ya que será objeto del proyecto de edificación correspondiente la justificación del cumplimiento de la normativa. Es conveniente, como se detalla en el apartado 3.4, la ocupación en subsuelo de los espacios de uso y dominio público en aplicación del artículo 19 del PGM. Los espacios de uso y dominio público podrán ser de ocupación en subsuelo para uso privativo de aparcamiento, conforme al art.19 de la Normativa Urbanística del PGM, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en estas fincas en aplicación del artículo 26.5 del Decreto Legislativo 7/2015. Exceptuando la franja de 4,5 metros de anchura de acceso a la actual edificación del Centro joven.

Se desarrollará primero el Proyecto de Urbanización de la UE-5.1-E, considerando la futura conexión con la UE-5.2-E y definiendo las rasantes y materiales de encuentro.

No se produce menoscabo en las zonas públicas propuestas por el PGM

En los siguientes apartados se exponen los datos por Unidad de ejecución resultante de la redelimitación, manteniendo los totales de la unidad de ejecución inicial.

3.2 JUSTIFICACIÓN LEGAL

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

3.2.1.1 Artículo 123. Unidades de ejecución.

“1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante unidades de ejecución, salvo en el caso de obras o actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. En suelo urbanizable delimitado y en suelo urbano no consolidado todos los terrenos, incluidos, en su caso, los sistemas generales, formarán parte de unidades de ejecución.

También podrán delimitarse unidades de ejecución en el suelo urbano consolidado para la realización de procesos de renovación o reforma interior.

3. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas.

4. Justificadamente, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas.”

Este artículo es de aplicación, en tanto que nos referimos a un suelo urbano no consolidado que se redelimita dividiendo en dos la unidad de ejecución inicial.

3.2.1.2 Artículo 124. Procedimiento de delimitación. Artículo 124 bis. Delimitación de ámbitos de actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas.

“1. El Plan General Municipal podrá delimitar las unidades de ejecución. En su defecto, corresponderá a los ayuntamientos esta delimitación por el procedimiento establecido en el apartado siguiente para la modificación de dichas unidades.

2. Corresponde al Ayuntamiento la modificación de las unidades de ejecución ya existentes, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados.

En dicha tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas para la aprobación de los estudios de detalle.”

“La delimitación de ámbitos de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas que impliquen necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente se aprobará en el mismo procedimiento de la modificación urbanística correspondiente, e incorporarán al mismo el informe o memoria de viabilidad económica que regula el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

A estos efectos, el procedimiento para modificar la ordenación urbanística vigente será el regulado en el artículo 90 de esta ley”

El Ayuntamiento promueve esta redelimitación para la división de la unidad de ejecución UE-5-E en dos, manteniendo las determinaciones establecidas en el PGM.

3.2.2 **RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.**

3.2.2.1 Artículo 22.4 Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica. Por otra parte, el artículo 22.5 del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana determina que *“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.”*

El documento del PGM da cumplimiento a los aspectos exigidos por la legislación urbanística, tanto estatal, como autonómica ya que, aunque tienen objetivos ligeramente diferentes, se basan fundamentalmente en el análisis de dos cuestiones: por una parte, una evaluación de los presupuestos municipales; y por otra, una relación de los costes asociados a la ejecución del PGM. Con esta intención, el documento se articula en los siguientes apartados:

- Análisis del presupuesto municipal.
- Previsión de gastos por el desarrollo PGM.
- Previsión de ingresos por el desarrollo del PGM.
- Balance del desarrollo del PGM
- Suelo para usos productivos
- Programación

El proyecto de redelimitación no requiere legalmente un nuevo análisis económico. Ni la sostenibilidad ni la viabilidad económica se han visto afectadas con esta redelimitación, en todo caso la propuesta de Unidades de ejecución de menor tamaño facilita la gestión al permitir un desarrollo por fases.

En el **Anexo 4** se incluye la adaptación de los **documentos económicos del plan (Anexo 4)** por la división de la UE en 2 más pequeñas, manteniendo todos los criterios de superficies, aprovechamientos, cargas de urbanización, programación...

La redelimitación de la UE-5-E propuesta, en dos unidades de ejecución, por lo tanto, **no produce modificaciones en los resultados económicos de los estudios del PGM ni en sus conclusiones.**

3.2.3 **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA**

3.2.3.1 Artículo 19. Régimen urbanístico del subsuelo

.....

1. *Para los supuestos en los que se justifique la imposibilidad de ubicar los aparcamientos exigidos por la normativa en las plantas de sótano y plantas bajas de los solares de propiedad privada (y sólo en estos casos), cabe la ubicación de los mismos bajo espacio de uso y dominio público. Esta*

justificación deberá contar con la aceptación por parte del Ayuntamiento. Para ello, como primera medida, se procederá a una división horizontal del espacio público necesario y a la declaración de espacio sobrante para su posterior enajenación por parte del Ayuntamiento....

Se considera necesario para la ejecución del garaje, tal como se detalla en el apartado 3.4 (esquema no vinculante del aparcamiento), la ocupación en subsuelo de los espacios de uso y dominio público en aplicación del artículo 19 del PGM. Los espacios de uso y dominio público podrán ser de ocupación en subsuelo para uso privativo de aparcamiento, conforme al art.19 de la Normativa Urbanística del PGM, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en estas fincas en aplicación del artículo 26.5 del Decreto Legislativo 7/2015. Exceptuando la franja de 4,5 metros de anchura de acceso a la actual edificación del Centro joven.

3.2.3.2 Otros artículos

En el esquema no vinculante de aparcamiento, incluido en el apartado 3.4 de este documento se han tenido en cuenta los siguientes artículos del PGM. En todo caso se trata exclusivamente de un esquema orientativo, será objeto del proyecto de edificación correspondiente la justificación del cumplimiento de los mismos.

Artículo 55. Condiciones generales

1. *La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.*
2. *Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal. Será obligatoria la **dotación** de aparcamientos **en el interior de la parcela o edificio**, en un número no inferior a una **plaza normalizada** por vivienda y/o 100 m² construidos, en todos los edificios plurifamiliares que tengan igual o más de 15 viviendas y una **plaza normalizada** en el interior **de la parcela o edificio por cada** vivienda unifamiliar. Cuando no sea posible ubicar al menos el 80% de las plazas obligadas, entre la planta baja y la primera planta de sótano o en espacios libres interiores de la parcela, por razones de su dimensión o forma, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano. En este caso se admitirá hasta un máximo del **50% de plazas no normalizadas** según se definen en este documento.*
3. *En el Casco Histórico, además de las condiciones de excepción anteriores, se podrá exceptuar también de la dotación mínima de aparcamientos cuando las condiciones de los viales no permitan el acceso rodado o la maniobrabilidad en el espacio exterior requerida para realizar ese acceso. Además, quedarán exceptuadas las actuaciones de rehabilitación de los edificios que mantengan los huecos existentes en la planta baja y estos no admitan el acceso de vehículos al interior según las condiciones que se establecen en este artículo para ese acceso.*
4. *En zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento normalizada por cada 30m² útiles de superficie exposición y venta al público.*
5. *En la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza normalizada por cada 100 m² de techo construido. Excepcionalmente en cambios de actividad en parcelas con construcciones existentes sin aumentos de volumen podrá admitirse una dotación menor de plazas debidamente justificada la suficiencia de ésta para la nueva actividad.*
6. *En el resto de zonas de ordenación (Industrial y Dotacional) y resto de usos en Terciario el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento normalizadas en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.*
7. *Excepcionalmente podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesario presentar una propuesta justificada previa que se tramitará conforme a lo establecido para una modificación de planeamiento de desarrollo.*
8. *Para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.*

9. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.
10. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas, conforme al Código Técnico o normativa que lo sustituya.

Artículo 56. Superficie de la plaza

1. Las **plazas normalizadas** de garaje-aparcamiento serán de forma rectangular y dimensiones mínimas libres de 2,50 x 5,00 m. medidas libres de obstáculos. Si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x 5,00 m. Podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares, respetando ese rectángulo inscrito
2. Cuando existan pilares, en los extremos de las plazas, que no supongan obstáculo para la apertura de las puertas del vehículo, se admitirá la medición del ancho de la plaza al eje del pilar, siempre que quede libre un ancho no inferior a 2,25 m.
3. Las **plazas no normalizadas** de garaje-aparcamiento que se admiten en los casos excepcionales establecidos, serán de dimensiones mínimas libres de 2,20 x 4,50 m en toda su superficie e igualmente podrán estar inscritas en formas mayores e irregulares respetando ese rectángulo inscrito.
4. Se reservarán plazas accesibles en el número y características determinados por el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA) o normativa que lo sustituya
5. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

Artículo 57. Rampas y accesos

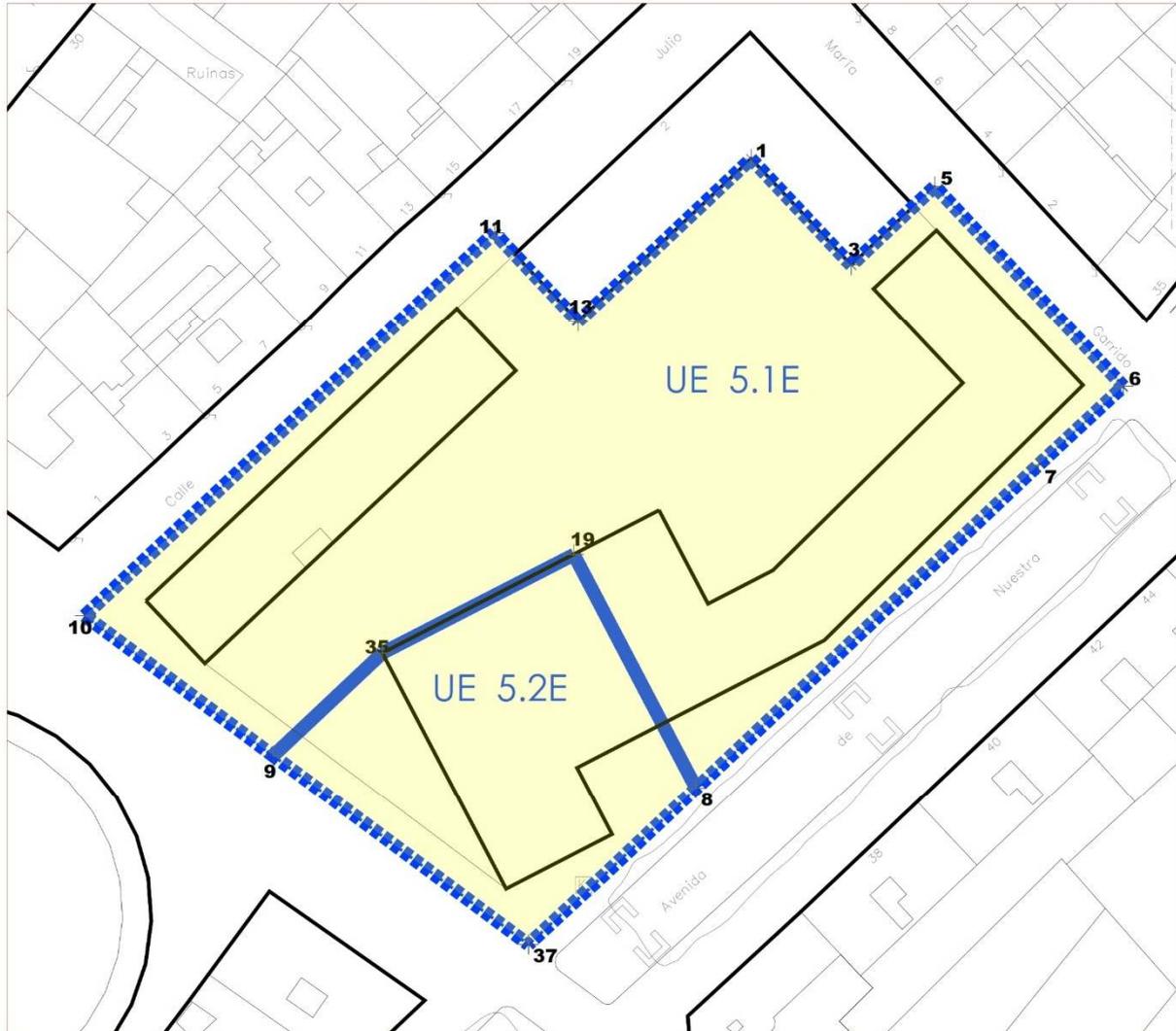
1. Las rampas y accesos tendrán la anchura suficiente en todos sus puntos no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo **y espejos de observación.**
2. Las rampas rectas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrá un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos. **Ese ancho será no inferior a seis metros (6 m) en rampas curvas y la pendiente se medirá en la directriz del eje de la calle interior de la rampa.**
3. En los garajes con capacidad superior a cien vehículos el acceso, en cualquier caso, **deberá tener una anchura no inferior a cinco metros en rampas rectas y seis metros en rampas curvas,** o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las dimensiones mínimas del punto 1.
4. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o curvas el 12%.
5. El radio de curvatura medido en el eje de giro más desfavorable no será inferior a 6 metros.
6. Todos los garajes, excepto los de las viviendas unifamiliares, dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo sensiblemente horizontal **de cinco metros (5m),** antes de comenzar la rampa, en el que se permite una pendiente máxima del 3%. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública **y dispondrá de espejos que permitan ver el paso de peatones en la acera o espacio peatonal que se deba atravesar.**

Artículo 58. Calles

1. El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3,5 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de **5 m.** en zonas de giro. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de **5 m.**
2. Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación la anchura mínima del pasillo será de 5,00 m.

3.3 RELACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

REDELIMITACIÓN UE5E SILO. PROPUESTA. UNIDADES



1	x;y = 584947,53; 4684389,60	8	x;y = 584939,26; 4684293,89	13	x;y = 584921,45; 4684364,87
3	x;y = 584962,63; 4684373,46	9	x;y = 584875,50; 4684298,88	19	x;y = 584920,79; 4684329,45
5	x;y = 584975,24; 4684385,42	10	x;y = 584847,09; 4684320,14	35	x;y = 584891,94; 4684314,47
6	x;y = 585003,64; 4684354,96	11	x;y = 584908,83; 4684378,37	37	x;y = 584913,96; 4684270,11
7	x;y = 584990,85; 4684343,02				

Datos de superficies y aprovechamiento por unidad de ejecución

UE-5.1-E	
SUPERFICIE TOTAL	7.379
PARCELA ORIGINAL parcela	6.290
PARCELA ORIGINAL viales	1.089

UE-5.1-E	Superficie	Coefficiente de edificabilidad.	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento
Zonas de Ordenación	(m ²)	Parámetros	(m2t)		Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	420	B+6	2.940	1	2.940 UAS
	1.798	B+5	10.788		10.788 UAS
	156	5	780		780 UAS
Zona libre pública	3.872				
Viario	1.133				
TOTAL	7.379		14.508		14.508 UAS

UE-5.2-E	
SUPERFICIE TOTAL	2.011
PARCELA ORIGINAL parcela	1.683
PARCELA ORIGINAL viales	328

UE-5.2-E	Superficie	Coefficiente de edificabilidad.	Edificabilidad	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento
Zonas de Ordenación	(m ²)	Parámetros	(m2t)		Objetivo (UA)
Terciario	700	B	700	1,19	833 UAS
	450	9	4.050	1,19	4.819 UAS
Zona libre pública	343				
Viario	518				
TOTAL	2.011		4.750		5.652 UAS

3.3.1 FICHA DE CADA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-5.1-E SILO



1. La unidad de ejecución UE-5.1-E (junto con la UE-5.2) se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito, se corresponde con parte de la UE-10b (EI) del Planeamiento previo.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 7.379 m², de los que 6.290 m² son parcelas y 1.089 m², viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m ²)	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m ² t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	420	B+6	2.940	1	2.940 UAS
	1.798	B+5	10.788		10.788 UAS
	156	5	780		780 UAS
Zona libre pública	3.872				
Viario	1.133				
TOTAL	7.379		14.508		14.508 UAS

4. El aprovechamiento medio asciende a 14.508 UA / 6.290 m² = 2,31 UA/m².

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	3.872 m ²		580.800 €
Viario	1.133 m ²		254.925 €
Demoliciones		85 m ³	2.550 €
TOTAL			838.275 €

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

8. Se desarrollará primero el Proyecto de Urbanización de la UE-5.1-E, considerando la futura conexión con la UE-5.2-E y definiendo las rasantes y materiales de encuentro.

9. Los espacios de uso y dominio público podrán ser de ocupación en subsuelo para uso privativo de aparcamiento, conforme al art.19 de la Normativa Urbanística del PGM, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en estas fincas en aplicación del artículo 26.5 del Decreto Legislativo 7/2015. Exceptuando la franja de 4,5 metros de anchura de acceso a la actual edificación del Centro joven.

UE-5.2-E SILO



1. La unidad de ejecución UE-5.2-E (junto con la UE-5.1) se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito, se corresponde con parte de la UE-10b (EI) del Planeamiento previo.
2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 2.011 m², de los que 1.683 m² son parcelas y 328 m², viario público.
3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m ²)	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m ² t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Terciario	700	B	700	1,19	833 UAS
	450	9	4.050	1,19	4.819 UAS
Zona libre pública	343				
Viario	518				
TOTAL	2.011		4.750		5.652 UAS

4. El aprovechamiento medio asciende a 5.652 UA / 1.683 m² = 3,36 UA/m².
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	343 m ²		51.450 €
Viario	518 m ²		116.550 €
Demoliciones		0	0 €
TOTAL			168.000 €

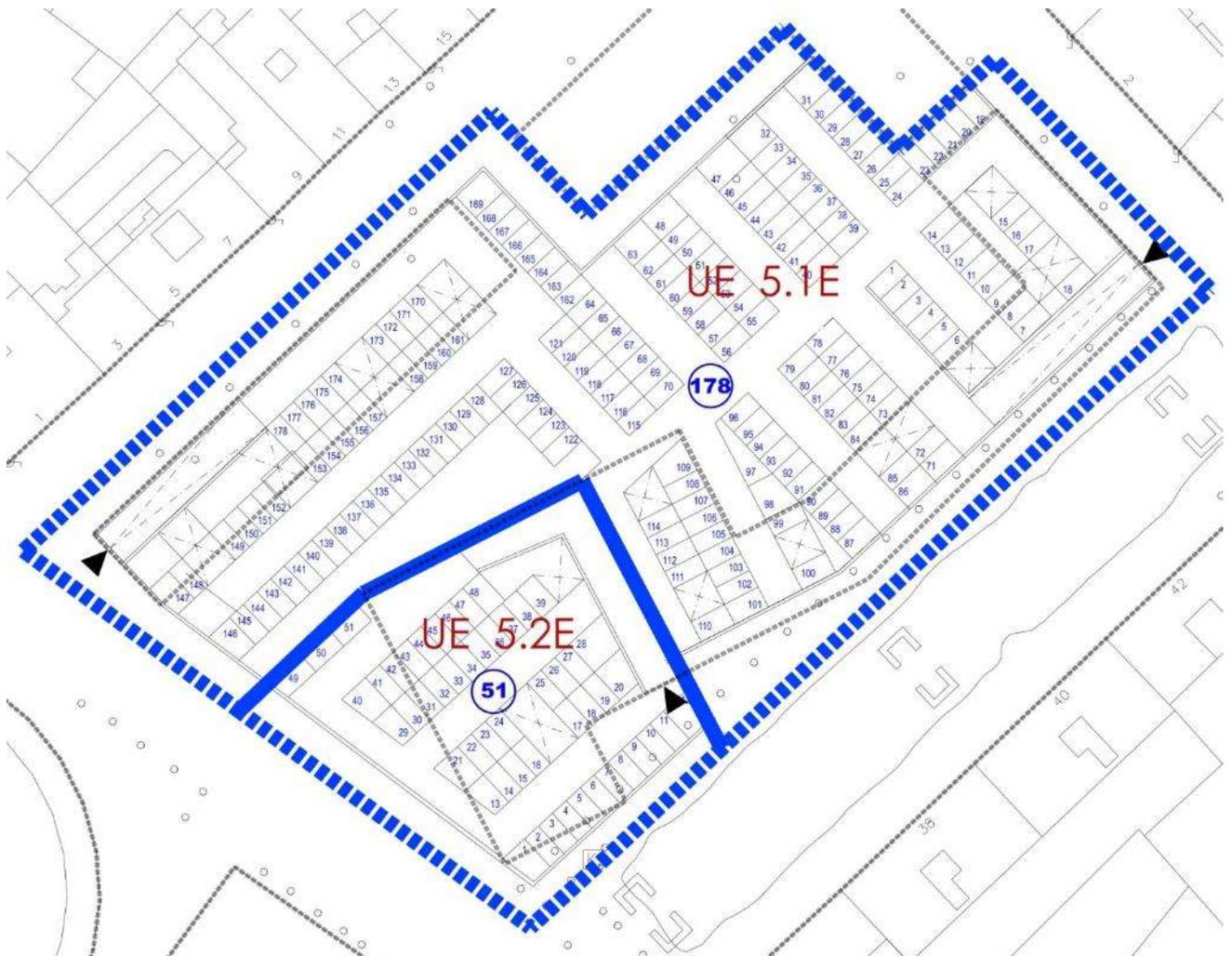
6. El sistema de actuación será el de compensación.
7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.
8. Se desarrollará primero el Proyecto de Urbanización de la UE-5.1-E, considerando la futura conexión con la UE-5.2-E y definiendo las rasantes y materiales de encuentro.
9. Los espacios de uso y dominio público podrán ser de ocupación en subsuelo para uso privativo de aparcamiento, conforme al art.19 de la Normativa Urbanística del PGM, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en estas fincas en aplicación del artículo 26.5 del Decreto Legislativo 7/2015. Exceptuando la franja de 4,5 metros de anchura de acceso a la actual edificación del Centro joven.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS NO VINCULANTE.

En este apartado se plantea una distribución teórica de los aparcamientos en sótano, no vinculante, para justificar la idoneidad de la configuración de las nuevas unidades resultantes de la división de la UE-5.1-E.

Se ha tenido en cuenta para el esquema orientativo lo establecido en la Normativa General (título II, capítulo 7, sección segunda, arts. 55 – 60) respecto a las condiciones de los garajes-aparcamiento.

Se trata exclusivamente de un esquema orientativo, ya que será objeto del proyecto de edificación correspondiente la justificación del cumplimiento de la normativa.



Esquema aparcamientos no vinculante

A partir de la superficie asignada por el PGM, en aplicación del art 55, 1 plaza cada 100 m² construidos en ensanche intensivo (más restrictivo que 1/vivienda) y 1 plaza cada 30m² útiles de superficie exposición y venta al público para la zona terciario y del esquema gráfico orientativo planteado, se obtienen para cada Unidad de Ejecución los siguientes datos:

UE-5.1-E	
SUPERFICIE TOTAL	7.379,00
Ensanche intensivo (Edificabilidad m ²)	14.508
aparcamientos mínimo/100m ² ed	146
<i>dibujados orientativo, no vinculante</i>	<i>178</i>
UE-5.2-E	
SUPERFICIE TOTAL	2.011,00
Terciario (Edificabilidad m ²)	4.750
aparcamientos mínimo/100m ² ed	48
aparcamientos mínimo/30m ² exposición y venta	48
<i>dibujados orientativo, no vinculante</i>	<i>51</i>

*30m² útiles de superficie exposición y venta al público. Se ha considerado un coeficiente de superficie construida / útil de venta de 0,3

Estas cifras justifican la ocupación de toda la superficie de sótano que podrá destinarse tanto a los aparcamientos de las viviendas como a un posible aparcamiento en rotación.

4 CONCLUSIÓN

El presente documento, contiene los aspectos necesarios para que el mismo pueda ser tramitado como una Proyecto de redelimitación de la unidad de ejecución UE-5-E Silo PGM de Calahorra.

En el documento se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en

Calahorra, enero 2025

Fdo. Mikel Zabalza.
Arquitecto

Fdo. Luis Turiel.
Arquitecto

5 ANEXOS

5.1 ANEXO 1. MEMORIA EN ESTADO ACTUAL Y ADAPTADO A LA REDELIMITACIÓN

Los cambios en la memoria por la redelimitación propuesta son los siguientes:

- pág 16_ 12.1 en la enumeración de las UE por la división de la UE-5

ACTUAL	ADAPTADO
12.- SUELO URBANO.	12.- SUELO URBANO.
12.1.- Justificación de la delimitación del suelo urbano	12.1.- Justificación de la delimitación del suelo urbano
.....
<u>Suelo Urbano No Consolidado.</u>	<u>Suelo Urbano No Consolidado.</u>
<p>El presente PGM delimita un total de 17 Unidades de Ejecución: 8 en el Casco Histórico, 6 en el Ensanche Residencial, 2 en la zona industrial "La Ballujera" y 1 en la zona de "La Algarrada" carretera a San Adrián. Se delimita así mismo un PERI dentro del Casco Histórico para su posterior desarrollo: PERI "Plaza de la Verdura".</p>	<p>El presente PGM delimita un total de 20 Unidades de Ejecución: 8 en el Casco Histórico, 6 en el Ensanche Residencial, 2 en la zona industrial "La Ballujera" y 1 en la zona de "La Algarrada" carretera a San Adrián. Se delimita así mismo un PERI dentro del Casco Histórico para su posterior desarrollo: PERI "Plaza de la Verdura".</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Casco Histórico: UE-1-CH José M^o.Adán. UE-2-CH Santiago el Viejo UE-3-CH Cavas 5 UE-4-CH Mencabilla UE-5-CH Curruca-Zoquero UE-6-CH Calle Palacio UE-8-CH Cloacas Romanas UE-9-CH Pasaje Díaz PERI Plaza de la Verdura • Ensanche Residencial: UE-2-E Autobuses UE-3-E Subirán UE-4-E Berbés UE-5-E Silo UE-6-E Guardia Civil UE- SGE-1 • Uso Actividades Econ. UE-1-AE Ballujera 1 UE-2-AE Ballujera 2 • Uso Industrial. UE-1-I Algarrada-San Adrián 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco Histórico: UE-1-CH José M^o.Adán. UE-2-CH Santiago el Viejo UE-3-CH Cavas 5 UE-4-CH Mencabilla UE-5-CH Curruca-Zoquero UE-6-CH Calle Palacio UE-8-CH Cloacas Romanas UE-9-CH Pasaje Díaz PERI Plaza de la Verdura • Ensanche Residencial: UE-2-E Autobuses UE-3-E Subirán UE-4-E Berbés UE-5.1-E Silo UE-5.2-E Silo UE-6-E Guardia Civil UE- SGE-1 • Uso Actividades Econ. UE-1-AE Ballujera 1 UE-2-AE Ballujera 2 • Uso Industrial. UE-1-I Algarrada-San Adrián

- pág 24_ 12.2.2 en la enumeración de las UE por la división de la UE-5

ACTUAL	ADAPTADO
<p>12.2.2. Ensanche</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>Las unidades de ejecución delimitadas, son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autobuses (UE-2-E): situada en el entorno de las calles Pintor Pardilla y Miguel de Cervantes; se corresponde prácticamente con la UE-7 (EI) del Planeamiento previo. • Subirán 2 (UE-3-E): situada en la periferia oeste del ensanche; se corresponde prácticamente con la UE-3 (EI) del Planeamiento previo. • Barbés (UE-4-E): situada en la periferia oeste del ensanche; se corresponde prácticamente con la UE-8 (EI) del Planeamiento previo. El PGM incorpora para esta Unidad las determinaciones de la Modificación Puntual del planeamiento anterior aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2020 (BOR nº 169, 16.12.2020). • Silo (UE-5-E): situada en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito; se corresponde prácticamente con la UE-10b (EI) del Planeamiento previo. <p style="text-align: center;">.....</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las unidades de ejecución UE-2, UE-5 y UE-6, tienen una posición de centralidad en la ciudad que hace deseable una actuación a corto plazo para coser la trama urbana. La UE-4 cuenta con una Modificación Puntual recientemente aprobada y se prevé su desarrollo a corto plazo. Se proponen unos plazos de 2 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de construcción 	<p>12.2.2. Ensanche</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>Las unidades de ejecución delimitadas, son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autobuses (UE-2-E): situada en el entorno de las calles Pintor Pardilla y Miguel de Cervantes; se corresponde prácticamente con la UE-7 (EI) del Planeamiento previo. • Subirán 2 (UE-3-E): situada en la periferia oeste del ensanche; se corresponde prácticamente con la UE-3 (EI) del Planeamiento previo. • Barbés (UE-4-E): situada en la periferia oeste del ensanche; se corresponde prácticamente con la UE-8 (EI) del Planeamiento previo. El PGM incorpora para esta Unidad las determinaciones de la Modificación Puntual del planeamiento anterior aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2020 (BOR nº 169, 16.12.2020). • Silo (UE-5.1-E, UE-5.2-E): situada en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito; se corresponde prácticamente con la UE-10b (EI) del Planeamiento previo. <p style="text-align: center;">.....</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las unidades de ejecución UE-2, UE-5.1, UE-5.2 y UE-6, tienen una posición de centralidad en la ciudad que hace deseable una actuación a corto plazo para coser la trama urbana. La UE-4 cuenta con una Modificación Puntual recientemente aprobada y se prevé su desarrollo a corto plazo. Se proponen unos plazos de 2 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de construcción <p style="text-align: center;">.....</p>

- pág 50_ 15.1 tabla de superficies y población por la división de la UE-5

ACTUAL

ADAPTADO

CATEGORÍA SUELO URBANO	ALTURA MÁXIMA o Nº UE	SUPERFICIE SIN EDIFICAR	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	POBLACION	TOTAL POBLAC.
B		246	246	7	
B+1		1.139	2.278	65	
B+2		20.072	60.217	1.720	
B+3		6.498	11.299	323	
CONSOLIDADO B+4		10.292	38.447	1.098	4.010
B+5		3.024	11.989	343	
B+6		557	3.897	111	
B+7		1.437	11.497	328	
B+8		487	487	14	
UE-1-CH		6.596	12.982	371	
UE-2-CH		1.387	2.181	62	
UE-3-CH		984	2.657	76	
UE-4-CH		485	970	28	
UE-5-CH		2.304	2.472	71	
N.C. UEs UE-6-CH		2.176	3.328	95	2.233
UE-9-CH		2.356	2.968	85	
UE-2-E		4.759	8.862	253	
UE-3-E		6.264	13.285	380	
UE-4-E		2.823	7.188	205	
UE-5-E		7.973	14.508	415	
N.C. PERIs PERI-PL.de la VERD.		6.747	6.747	193	
Incremento población en Suelo Urbano			6.243		6.243
Población empadronada (1 enero 2016)			23.827		23.827
TOTAL POBLACIÓN EN SUELO URBANO			30.070		30.070

CATEGORÍA SUELO URBANO	ALTURA MÁXIMA o Nº UE	SUPERFICIE SIN EDIFICAR	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	POBLACION	TOTAL POBLAC.
B		246	246	7	
B+1		1.139	2.278	65	
B+2		20.072	60.217	1.720	
B+3		6.498	11.299	323	
CONSOLIDADO B+4		10.292	38.447	1.098	4.010
B+5		3.024	11.989	343	
B+6		557	3.897	111	
B+7		1.437	11.497	328	
B+8		487	487	14	
UE-1-CH		6.596	12.982	371	
UE-2-CH		1.387	2.181	62	
UE-3-CH		984	2.657	76	
UE-4-CH		485	970	28	
N.C. UEs UE-5-CH		2.304	2.472	71	
UE-6-CH		2.176	3.328	95	2.233
UE-9-CH		2.356	2.968	85	
UE-2-E		4.759	8.862	253	
UE-3-E		6.264	13.285	380	
UE-4-E		2.823	7.188	205	
UE-5.1-E		7.379	14.508	415	
UE-5.2-E		2.011			
N.C. PERIs PERI-PL.de la VERD.		6.747	6.747	193	
Incremento población en Suelo Urbano			6.243		6.243
Población empadronada (1 enero 2016)			23.827		23.827
TOTAL POBLACIÓN EN SUELO URBANO			30.070		30.070

- pág 77_ 19 cuadro de superficies del Suelo Urbano NO consolidado

ACTUAL

ÁMBITO	NOMBRE	SUP. UE (m2)	SUP. TOTAL (m2)
CASCO HIST.	UE-1-CH	7.298	26.510
	UE-2-CH	1.417	
	UE-3-CH	984	
	UE-4-CH	939	
	UE-5-CH	2.754	
	UE-6-CH	2.508	
	UE-8-CH	1.507	
	UE-9-CH	2.356	
	PERI PL.VERDURA	6.747	
ENSANCHE	UE-2-E	5.182	64.815
	UE-3-E	6.264	
	UE-4-E	2.802	
	UE-5-E	9.390	
	UE-6-E	5.079	
	UE-SGE-1	36.098	
ACT.ECON.	UE-1-AE	11.325	20.321
	UE-2-AE	8.996	
INDUSTRIAL	UE-1-I	28.038	28.038
TOTAL		139.684	139.684

ADAPTADO

ÁMBITO	NOMBRE	SUP. UE (m2)	SUP. TOTAL (m2)
CASCO HIST.	UE-1-CH	7.298	26.510
	UE-2-CH	1.417	
	UE-3-CH	984	
	UE-4-CH	939	
	UE-5-CH	2.754	
	UE-6-CH	2.508	
	UE-8-CH	1.507	
	UE-9-CH	2.356	
	PERI PL.VERDURA	6.747	
ENSANCHE	UE-2-E	5.182	64.815
	UE-3-E	6.264	
	UE-4-E	2.802	
	UE-5.1-E	7.379	
	UE-5.2-E	2.011	
	UE-6-E	5.079	
ACT.ECON.	UE-1-AE	11.325	20.321
	UE-2-AE	8.996	
INDUSTRIAL	UE-1-I	28.038	28.038
TOTAL		139.684	139.684

5.2 ANEXO 2. NORMATIVA EN ESTADO ACTUAL Y ADAPTADO A LA REDELIMITACIÓN.

Los cambios normativos por la redelimitación propuesta son los siguientes:

ACTUAL		ADAPTADO	
Artículo	210. Clasificación y categorización del suelo.	Artículo	210. Clasificación y categorización del suelo.
<p>Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, a excepción de seis zonas remitidas a procesos integrales de urbanización y/o renovación de la edificación, en las que se delimitan las siguientes unidades de ejecución:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autobuses (UE-2-E) "Antigua UE-7 (EI)" • Subirán 2 (UE-3-E) "Antigua UE-3 (EI)" • Barbés (UE-4-E) "Antigua UE-8 (EI)" • Silo (UE-5-E) "Antigua UE-10b (EI)" • Guardia Civil (UE-6-E) "Antigua UE-11 (EI)" 		<p>Todo el ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, a excepción de seis zonas remitidas a procesos integrales de urbanización y/o renovación de la edificación, en las que se delimitan las siguientes unidades de ejecución:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autobuses (UE-2-E) "Antigua UE-7 (EI)" • Subirán 2 (UE-3-E) "Antigua UE-3 (EI)" • Barbés (UE-4-E) "Antigua UE-8 (EI)" • Silo (UE-5.1-E, UE-5.2-E) "Antigua UE-10b (EI)" • Guardia Civil (UE-6-E) "Antigua UE-11 (EI)" 	

SECCION CUARTA. UNIDADES DE EJECUCION.

ACTUAL

UE-5-E SILO



1. La unidad de ejecución UE-5-E se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito, se corresponde prácticamente con la UE-10b (EI) del Planeamiento previo.

2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 9.390,00 m2, de los que 7.973,00 m2 son parcelas y 1.417,00 m2, viario público.

3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m²)	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m2t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	420	B+6	2.940	1	2.940 UA
	1.798	B+5	10.788		10.788 UA
	156	+5	780		780 UA
Terciario	700	B	700	1,19	833 UA
	450	+9	4.050	1,19	4.819 UA
Zona libre pública	4.215				
Viario	1.651				
TOTAL	9.390		19.258		20.160 UA

4. El aprovechamiento medio asciende a 20.160,00 UA / 7.973,00 m² = 2,53 UA/m².

5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	4.215 m²		632.250 €
Viario	1.651 m²		371.475 €
Demoliciones		85 m³	2.550 €
TOTAL			1.006.275 €

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.

SECCION CUARTA. UNIDADES DE EJECUCION.
UE-5.1-E SILO

ADAPTADA



1. La unidad de ejecución UE-5.1-E (junto con la UE-5.2) se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito, se corresponde con parte de la UE-10b (Ei) del Planeamiento previo.
2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 7.379 m², de los que 6.290 m² son parcelas y 1.089 m², viario público.
3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m ²)	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m ² t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Ensanche intensivo	420	B+6	2.940	1	2.940 UAS
	1.798	B+5	10.788		10.788 UAS
	156	5	780		780 UAS
Zona libre pública	3.872				
Viarío	1.133				
TOTAL	7.379		14.508		14.508 UAS

4. El aprovechamiento medio asciende a 14.508 UA / 6.290 m² = 2,31 UA/m².
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	3.872 m ²		580.800 €
Viarío	1.133 m ²		254.925 €
Demoliciones		85 m ³	2.550 €
TOTAL			838.275 €

6. El sistema de actuación será el de compensación.
7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.
8. Se desarrollará primero el Proyecto de Urbanización de la UE-5.1-E, considerando la futura conexión con la UE-5.2-E y definiendo las rasantes y materiales de encuentro.
9. Los espacios de uso y dominio público podrán ser de ocupación en subsuelo para uso privativo de aparcamiento, conforme al art.19 de la Normativa Urbanística del PGM, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en estas fincas en aplicación del artículo 26.5 del Decreto Legislativo 7/2015. Exceptuando la franja de 4,5 metros de anchura de acceso a la actual edificación del Centro joven.

UE-5.2-E SILO



1. La unidad de ejecución UE-5.2-E (junto con la UE-5.1) se sitúa en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito, se corresponde con parte de la UE-10b (Ei) del Planeamiento previo.
2. La superficie total de la unidad de ejecución asciende a 2.011 m2, de los que 1.683 m2 son parcelas y 328 m2, viario público.
3. La superficie, edificabilidad y aprovechamiento resultantes de la unidad de ejecución se detallan en la siguiente tabla:

Zonas de Ordenación	Superficie (m²)	Coefficiente de edificabilidad. Parámetros	Edificabilidad (m2t)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (UA)
Terciario	700	B	700	1,19	833 UAS
	450	9	4.050	1,19	4.819 UAS
Zona libre pública	343				
Viarío	518				
TOTAL	2.011		4.750		5.652 UAS

4. El aprovechamiento medio asciende a $5.652 \text{ UA} / 1.683 \text{ m}^2 = 3,36 \text{ UA/m}^2$.
5. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se muestra en la siguiente tabla:

Obras	Superficie	Volumen	Presupuesto
Zona libre pública	343 m2		51.450 €
Viarío	518 m2		116.550 €
Demoliciones		0	0 €
TOTAL			168.000 €

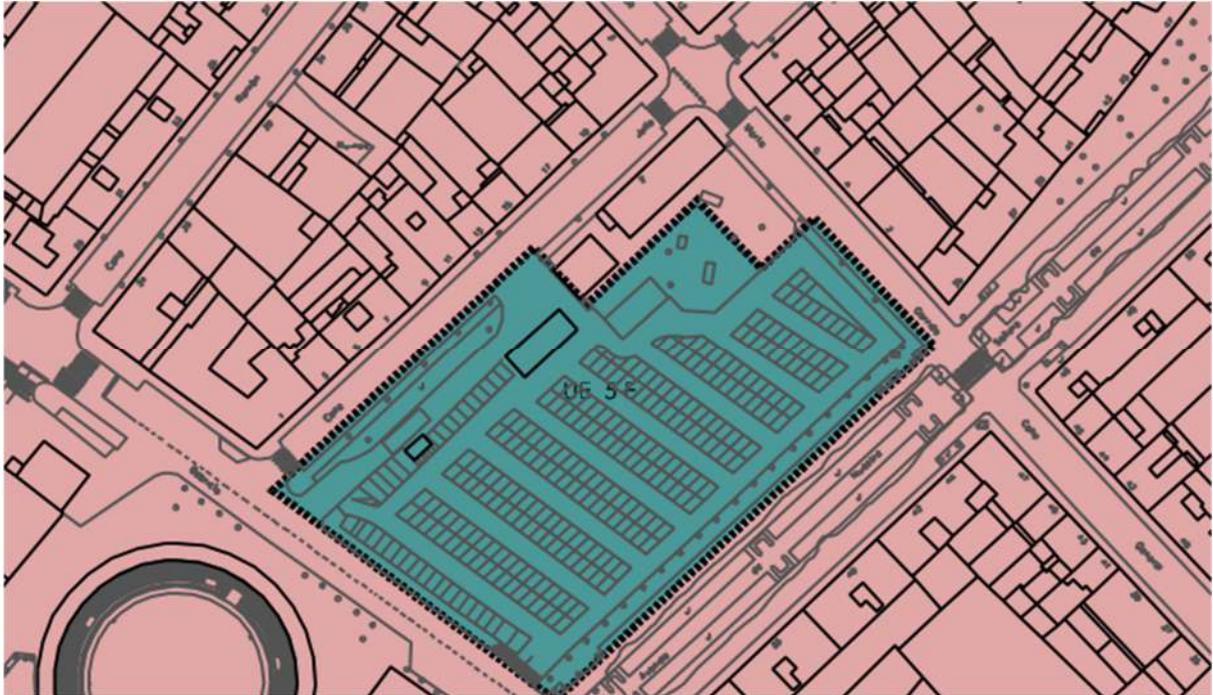
6. El sistema de actuación será el de compensación.
7. Los plazos serán de 2 años para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de edificación.
8. Se desarrollará primero el Proyecto de Urbanización de la UE-5.1-E, considerando la futura conexión con la UE-5.2-E y definiendo las rasantes y materiales de encuentro.
9. Los espacios de uso y dominio público podrán ser de ocupación en subsuelo para uso privativo de aparcamiento, conforme al art.19 de la Normativa Urbanística del PGM, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en estas fincas en aplicación del artículo 26.5 del Decreto Legislativo 7/2015. Exceptuando la franja de 4,5 metros de anchura de acceso a la actual edificación del Centro joven.

5.3 ANEXO 3. PLANOS EN ESTADO ACTUAL Y ADPATADO A LA REDELIMITACIÓN

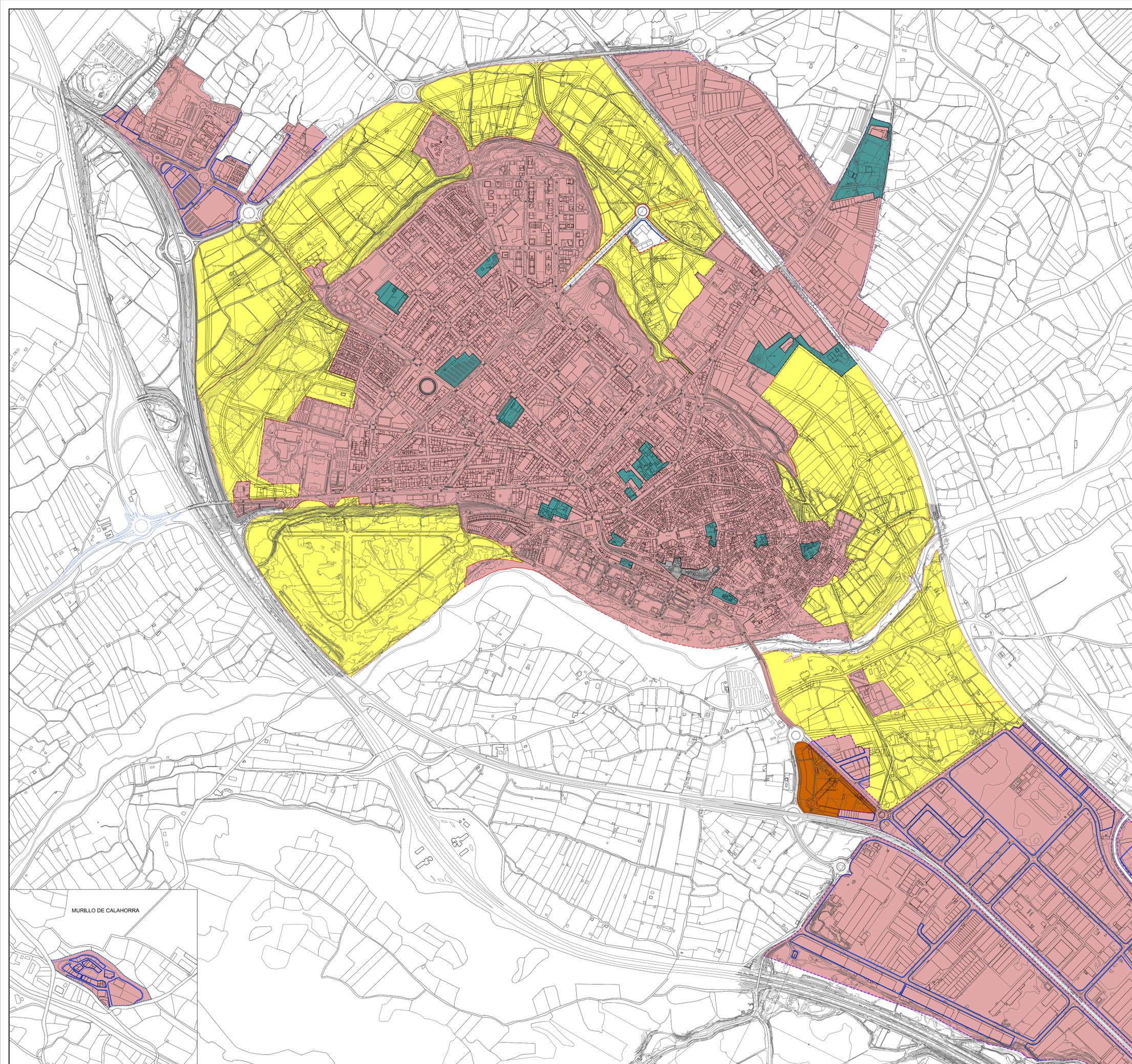
Se adapta **la documentación gráfica** en los siguientes planos:

PLANOS EN ESTADO ACTUAL

PROPUESTA P-1.b.1 Gestión General..... 1/6.000



EXTRACTO DEL PLANO QUE SE ADJUNTA COMPLETO



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

GESTION	
[Red line]	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LIMITE)
[Yellow fill]	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (TRAMA)
[Brown fill]	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCION"
[Blue line]	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACION)
[Red line]	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
[Blue line]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)
[Blue line]	ORDENACION NO VINCULANTE
[Blue line]	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS

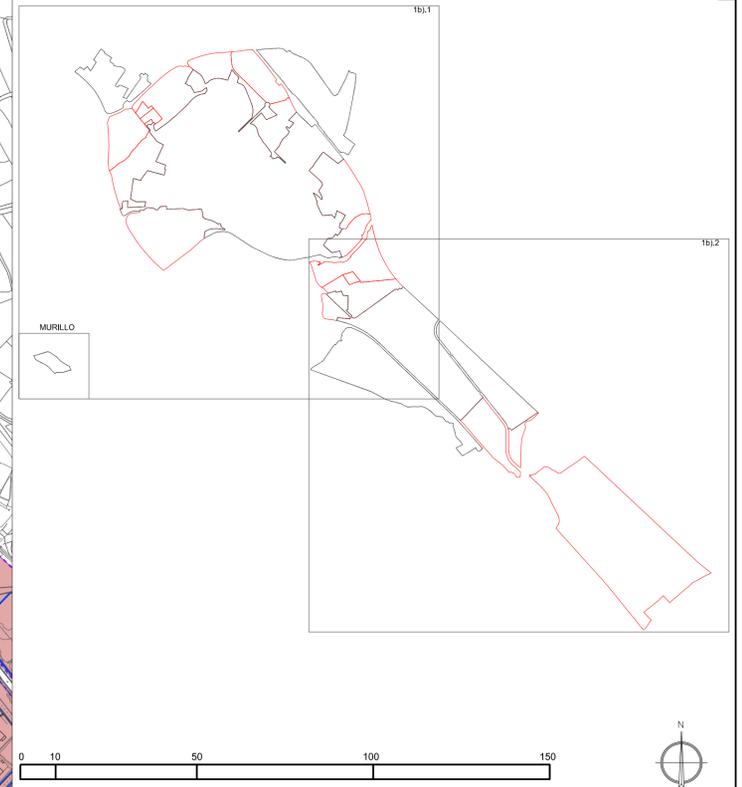
SUELO URBANO

GESTION		AREAS HOMOGENEAS	
[Red line]	LIMITE DEL SUELO URBANO	[Red dashed line]	LIMITE CASCO ANTIGUO
[Blue line]	SUELO URBANO CONSOLIDADO (TRAMA)	[Red dashed line]	LIMITE ENSANCHE
[Blue line]	ALINEACION	[Red dashed line]	LIMITE AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA
[Blue line]	LIMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	[Red dashed line]	LIMITE DE AREAS DE USOS INDUSTRIALES
[Blue line]	LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	[Red dashed line]	LIMITE MURILLO DE CALAHORRA
[Green fill]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (TRAMA)		
[Grey fill]	PERIPLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		
[Red fill]	UNIDADES DE EJECUCION EN EL AREA CASCO ANTIGUO		
[Red fill]	UNIDADES DE EJECUCION EN EL AREA ENSANCHE		
[Red fill]	UNIDADES DE EJECUCION EN AREA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS		
[Red fill]	UNIDADES DE EJECUCION EN AREA DE USOS INDUSTRIALES		

REFUNDIDO

MODIFICACIONES PUNTUALES:

- 1/2021-JR-AMPG (BOR 184, 16-ago-2021)
- 2/2021-JR-AMPG (BOR 184, 16-ago-2021)
- 3/2021-JR-AMPG (BOR 225, 30-ago-2021)
- 4/2021-JR-AMPG (BOR 225, 16-nov-2021)
- 5/2021-JR-AMPG (BOR 116, 29-jun-2022)
- 1/2022-JR-AMPG (BOR 31, 14-feb-2022)
- 1/2022-JR-EDUE (BOR 78, 26-abr-2022)
- ESTUDIOS DE VALLE:
- 1/2021-JR-EDUE (BOR 203, 14-oct-2021)
- 2/2022-JR-EDUE (BOR 9, 13-ene-2023)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA				REFERENCIA	M-6
LA RIOJA				FECHA	FEBRERO 2023
PROPUESTA				ESCALA	1/6000
GESTION GENERAL				FECHA	1b),1
Fecha de Aprobación Avance	Fecha de Aprobación Inicial	Fecha de Aprobación Provisional	Fecha de Aprobación Definitiva	FASE:	TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2023
26-10-2015 (BOR 143, 13.11.2015)	03-02-2017 (BOR 16, 08.02.2017)	18-06-2020	18-12-2020		
EQUIPO REDACTOR:		DIRECTOR DEL EQUIPO:		PRIMICATOR:	
LParq		Luis Turiel, Arquitecto		Calahorra Ayuntamiento	
		GONZALO LATORRE, Arquitecto		EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	
		RAFAEL GARCIA, Geógrafo			
		VS INGENIERIA Y URBANISMO, NESTARES-MENDOZA, Abogados			

PROPUESTA P-2.6. Ordenación y Gestión Pormenorizada 1/1.000



EXTRACTO DEL PLANO QUE SE ADJUNTA COMPLETO



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

USOS GLOBALES		AUXILIARES	
[Red hatched]	RESIDENCIAL	[Red]	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
[Brown hatched]	TERCARIO	[Grey]	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCIÓN"
[Blue hatched]	ACTIVIDAD ECONÓMICA	[Blue]	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
[Green hatched]	INDUSTRIAL	[Blue]	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
[Light blue hatched]	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	[Blue]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)
[Dark blue hatched]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)	[Blue]	ORIENTACIÓN NO VINCULANTE

SUELO URBANO: ORDENACION

ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)		AUXILIARES	
[Light brown]	RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	[Black dashed]	LÍMITE DEL SUELO URBANO
[Brown]	RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	[Black dashed]	ALINEACION
[Red]	ENSANCHE INTENSIVO	[Black dashed]	LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
[Orange]	ENSANCHE EXTENSIVO	[Black dashed]	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHOS DE USO PÚBLICO
[Yellow]	ENSANCHE EN BLOQUE	[Black dashed]	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
[Light green]	UNIFAMILIAR ADOSADA	[Black dashed]	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO
[Dark green]	UNIFAMILIAR ABANADA	[Blue dashed]	LÍMITE S/O/E/I
[Light blue]	PATIO DE MANZANA	[Blue dashed]	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS (Líneas Orientativas)
[Blue]	TERCARIO	[Blue dashed]	LR - n
[Purple]	TERCARIO EN PLANTAS SOTANO	[Blue dashed]	(B+n) / -n
[Pink]	ACTIVIDAD ECONÓMICA	[Blue dashed]	H = (n m)
[Light pink]	INDUSTRIAL 1	[Blue dashed]	ATÚRIA MÁXIMA DE LA EDIFICACION (m)
[Light blue]	INDUSTRIAL 2	[Blue dashed]	e = (n m2/m2)
[Brown]	MURILLO DE CALAHORRA NÚCLEO	[Blue dashed]	(n % P. neta)
[Light brown]	MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	[Blue dashed]	OCUPACION MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA
[Light green]	EQUIPAMIENTO (Privado)	[Blue dashed]	COTAS SIGNIFICATIVAS
[Light green]	EQUIPAMIENTO (Público)	[Blue dashed]	E.D. (n)
[Green]	ZONA LIBRE PRIVADA	[Blue dashed]	ESTUDIO DE DETALLE
[Green]	ZONA LIBRE PÚBLICA	[Blue dashed]	
[White]	VARIO	[Blue dashed]	

SUELO URBANO: GESTION

GESTION (AUXILIARES)	
[Blue dashed]	LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
[Grey]	PERIPLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
[Red]	UE (n) CH UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA CASCO ANTIGUO
[Orange]	UE (n) E UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA ENSANCHE
[Blue]	UE (n) AE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
[Light blue]	UE (n) I UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ÁREA DE USOS INDUSTRIALES

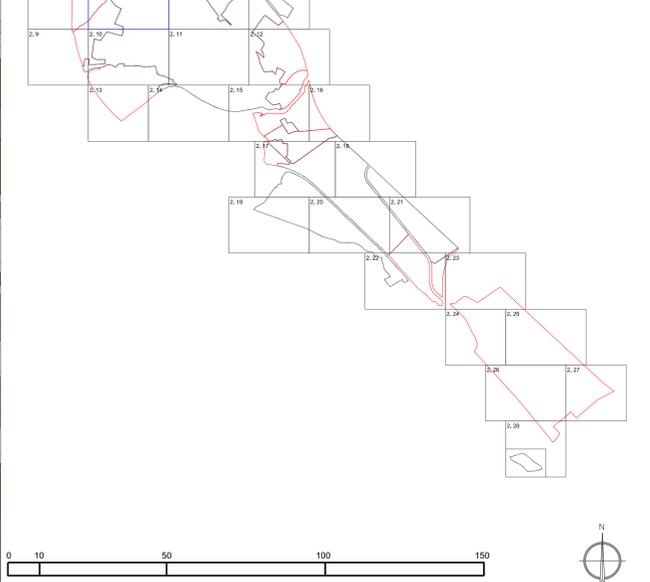
REFUNDIDO

MODIFICACIONES PUNTUALES:

- 12021-LUR-PMG (BOR 184, 16-sep-2021)
- 2022-LUR-PMG (BOR 184, 16-sep-2021)
- 3022-LUR-PMG (BOR 205, 16-nov-2021)
- 4022-LUR-PMG (BOR 225, 16-nov-2021)
- 5022-LUR-PMG (BOR 116, 29-jun-2022)
- 10222-LUR-PMG (BOR 01, 14-feb-2023)

DELIMITACION UE:

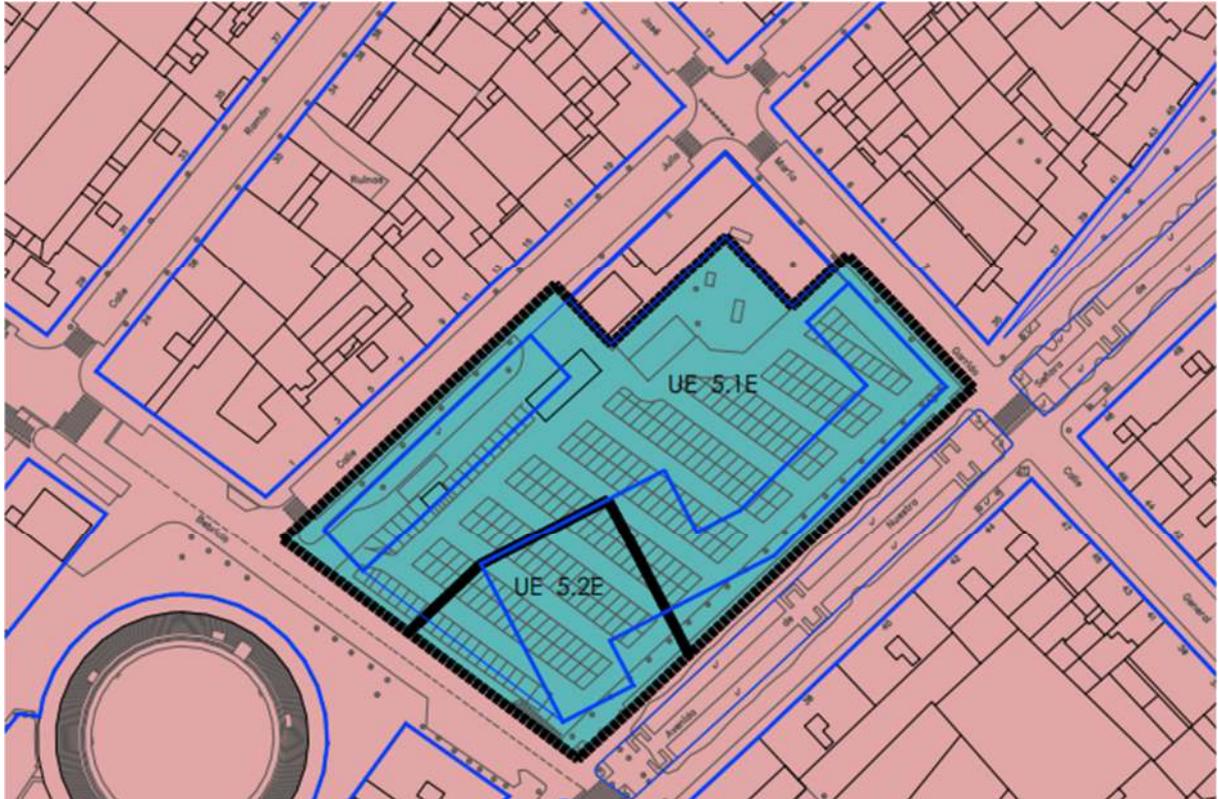
- 102022-LUR-DE (BOR 78, 26-abr-2022)
- ESTUDIOS DE DETALLE
- 102021-LUR-DE (BOR 203, 14-ago-2021)
- 12022-LUR-DE (BOR 9, 13-ene-2023)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA				REFERENCIA: M-6
ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA				FECHA: FEBRERO 2023
PLANO DE: PROPUESTA		LA RICUA		ESCALA: 1/1000
Fecha de Aprobación Avance: 05-10-2015 (BOR 143, 13-11-2015)		Fecha de Aprobación Definitiva: 03-02-2017 (BOR 16, 08-02-2017)		PROYECTO: 2.6
Fecha de Aprobación Provisional: 18-06-2020		Fecha de Aprobación Definitiva: 18-12-2020		PROYECTO: 2.6
EQUIPO REDACTOR: LPARQ		DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURIEL, Arquitecto		PROYECTO: 2.6
EQUIPO REDACTOR: LPARQ		COORDINADOR DEL EQUIPO: GONZALO LATORRE, Arquitecto		PROYECTO: 2.6
EQUIPO REDACTOR: LPARQ		EQUIPO REDACTOR: LUIS TURIEL, Arquitecto		PROYECTO: 2.6
EQUIPO REDACTOR: LPARQ		EQUIPO REDACTOR: GONZALO LATORRE, Arquitecto		PROYECTO: 2.6
EQUIPO REDACTOR: LPARQ		EQUIPO REDACTOR: VS INGENIERIA Y URBANISMO, INGENIEROS		PROYECTO: 2.6
EQUIPO REDACTOR: LPARQ		EQUIPO REDACTOR: NESTARES-MENDOZA, Arquitecta		PROYECTO: 2.6

PLANOS ADAPTADOS

PROPUESTA P-1.b.1 Gestión General..... 1/6.000



EXTRACTO DEL PLANO QUE SE ADJUNTA COMPLETO

LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

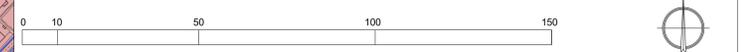
GESTIÓN	
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (TRAMA)
	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCIÓN"
S-n "Model"	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
SGE - n	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SGZV - n	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)
	ORDENACIÓN NO VINCULANTE
	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS

SUELO URBANO

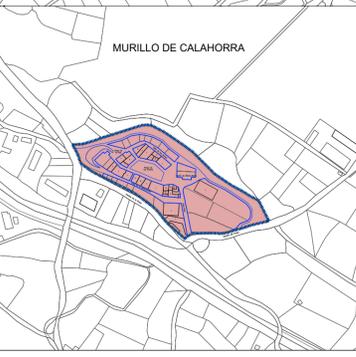
GESTIÓN		ÁREAS HOMOGÉNEAS	
	LÍMITE DEL SUELO URBANO		LÍMITE CASCO ANTIGUO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO (TRAMA)		LÍMITE ENSANCHE
	ALINEACIÓN		LÍMITE ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		LÍMITE DE ÁREAS DE USOS INDUSTRIALES
	LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		LÍMITE MURILLO DE CALAHORRA
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (TRAMA)		
	PERÍPLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		
UE (n) CH	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA CASCO ANTIGUO		
UE (n) E	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA ENSANCHE		
UE (n) AE	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
UE (n) I	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ÁREA DE USOS INDUSTRIALES		

REFUNDIDO

- MODIFICACIONES PUNTUALES
- 1/2021-UR-MPG (BOR 184, 16-sep-2021)
- 2/2021-UR-MPG (BOR 184, 16-sep-2021)
- 3/2021-UR-MPG (BOR 225, 30-sep-2021)
- 4/2021-UR-MPG (BOR 225, 16-nov-2021)
- 5/2021-UR-MPG (BOR 116, 20-jun-2022)
- DELIMITACIÓN UE
- 1/2022-UR-MPG (BOR 31, 14-feb-2022)
- 1/2022-UR-QUE (BOR 78, 28-abr-2022)
- ESTUDIOS DE DETALLE
- 1/2021-UR-EDE (BOR 203, 14-ene-2021)
- 2/2022-UR-EDE (BOR 9, 13-ene-2022)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA				REFERENCIA	M-6
ADAPTACIÓN A REDELIMITACIÓN UE 5.E SILO				FECHA	ENERO 2023
PLANO DE:	PROPUESTA			ESCALA	PLANO Nº
	GESTIÓN GENERAL. CON REDELIMITACIÓN			1/1000	1b) 1
Fecha de Aprobación Avance	Fecha de Aprobación Inicial	Fecha de Aprobación Provisional	Fecha de Aprobación Definitiva	FASE:	PROMOTOR
26-10-2015 (BOR 143, 13.11.2015)	03-02-2017 (BOR 16, 08.02.2017)	18-06-2020	18-12-2020	TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2023	Calahorra Ayuntamiento
EQUIPO REDACTOR:				DIRECCIÓN DEL EQUIPO:	
LParo Iniciativa y Urbanismo				LUS TURIEL, Arquitecto	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA					



PROPUESTA P-2.6. Ordenación y Gestión Pormenorizada 1/1.000



EXTRACTO DEL PLANO QUE SE ADJUNTA COMPLETO



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCIARIO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCIÓN"
ACTIVIDAD ECONÓMICA	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SGE - n
SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)	SGZV - n
	ORDENACIÓN NO VINCULANTE

SUELO URBANO: ORDENACION

ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AUXILIARES
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE DEL SUELO URBANO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	ALINEACION
ENSANCHE INTENSIVO	LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
ENSANCHE EXTENSIVO	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHOS DE USO PÚBLICO
ENSANCHE EN BLOQUE	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
UNIFAMILIAR ADOSADA	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO
UNIFAMILIAR AISLADA	LÍMITE SGE-I
PATIO DE MANZANA	FUTURAS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS (Línea discontinua)
TERCIARIO	LR - n
TERCIARIO EN PLANTAS SOTANO	CARRETERAS AUTONÓMICAS
ACTIVIDAD ECONÓMICA	(B+n) / - (n)
INDUSTRIAL 1	H = (n mt)
INDUSTRIAL 2	NUMERO DE PLANTAS
MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	AURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION (m)
MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	e = (n m2/m2)
EQUIPAMIENTO (Privado)	(n % P. neta)
EQUIPAMIENTO (Público)	OCUPACION MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA
ZONA LIBRE PRIVADA	ESTUDIOS DE DETALLE
ZONA LIBRE PÚBLICA	E. D. (n)
VARIOS	

SUELO URBANO: GESTION

GESTION (AUXILIARES)
LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PERI (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR)
UE (n) CH UNIDADES DE EJECUCION EN EL AREA CASCO ANTIGUO
UE (n) E UNIDADES DE EJECUCION EN EL AREA ENSANCHE
UE (n) AE UNIDADES DE EJECUCION EN AREA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
UE (n) I UNIDADES DE EJECUCION EN AREA DE USOS INDUSTRIALES

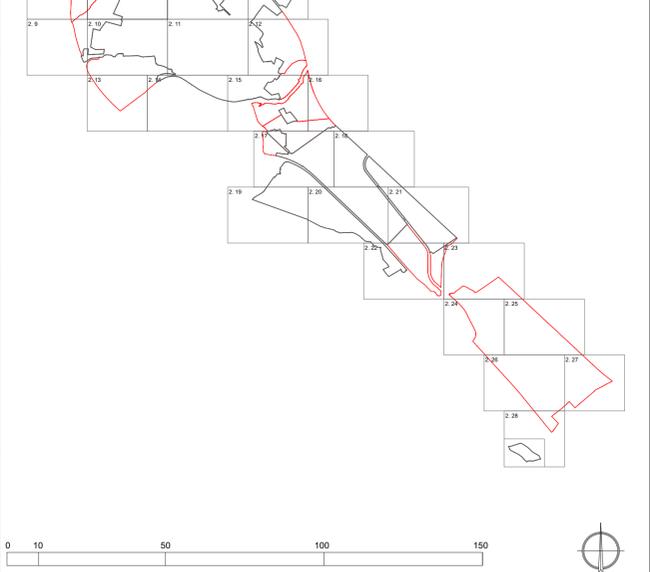
REFUNDIDO

MODIFICACIONES PUNTUALES:

- 12021-UR-IMP (BOR 184, 16-ene-2021)
- 2021-UR-IMP (BOR 184, 16-ene-2021)
- 3021-UR-IMP (BOR 205, 30-dic-2021)
- 42021-UR-IMP (BOR 225, 16-nov-2021)
- 5021-UR-IMP (BOR 116, 26-jun-2022)
- 12022-UR-IMP (BOR 51, 14-feb-2022)

DELIMITACION UE:

- 12022-UR-UE (BOR 78, 28-abr-2022)
- ESTUDIOS DE DETALLE
- 12021-UR-DE (BOR 203, 14-ene-2021)
- 12022-UR-DE (BOR 9, 13-ene-2022)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA ADAPTACIÓN A RELIMITACIÓN UE 5.E SILO		REFERENCIA: M-6
ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA CON REDELIMITACION		FECHA: ENERO 2025
PLANO DE PROPUESTA	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº: 2.6
Fecha de Aprobación Avance (BOR 143, 13.11.2015)	Fecha de Aprobación Inicial (BOR 16, 08.02.2017)	Fecha de Aprobación Provisional: 18-06-2020
Fecha de Aprobación Definitiva: 18-12-2020	FASE: TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2023	PROMOTOR: Calahorra Ayuntamiento
EQUIPO REDACTOR: LPARO		DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURELL, Arquitecto

5.4 ANEXO 4. DOCUMENTOS ECONÓMICOS ISE, APA, EEF Y MVE

Los cambios normativos por la redelimitación propuesta son los siguientes:

- pág 9_ 4.1 en el cuadro de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento

ACTUAL

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento ponderado	Aprov. Ayto
UE-1-CH	11.805	1.181
UE-2-CH	2.181	218
UE-3-CH	2.657	266
UE-4-CH	970	97
UE-5-CH	2.564	256
UE-6-CH	3.551	355
UE-8-CH	2.595	260
UE-9-CH	4.010	401
PERI		
PL.VERD.	6.747	675
UE-2-E	9.499	950
UE-3-E	13.858	1.386
UE-4-E	7.006	701
UE-5-E	20.160	2.016
UE-6-E	11.266	1.127
UE-1-I	18.052	1.805
UE-1-AE	10.920	1.092
UE-2-AE	6.744	674
TOTAL	134.585	13.459

PROPUESTA

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento ponderado	Aprov. Ayto
UE-1-CH	11.805	1.181
UE-2-CH	2.181	218
UE-3-CH	2.657	266
UE-4-CH	970	97
UE-5-CH	2.564	256
UE-6-CH	3.551	355
UE-8-CH	2.595	260
UE-9-CH	4.010	401
PERI		
PL.VERD.	6.747	675
UE-2-E	9.499	950
UE-3-E	13.858	1.386
UE-4-E	7.006	701
UE-5.1-E	14.508	1451
UE-5.2-E	5.652	565
UE-6-E	11.266	1.127
UE-1-I	18.052	1.805
UE-1-AE	10.920	1.092
UE-2-AE	6.744	674
TOTAL	134.585	13.459

- pág 13_ 7.1 en la enumeración de las UE por la división de la UE-5

ACTUAL

Unidad de Ejecución	1er CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	3er CUATRIENIO	4º CUATRIENIO
CASCO HISTORICO				
UE-1-CH	X			
UE-2-CH		X		
UE-3-CH		X		
UE-4-CH		X		
UE-5-CH			X	
UE-6-CH			X	
UE-8-CH	X			
UE-9-CH		X		
PERI PL. DE LA VERD.			X	
ENSANCHE				
UE-2-E	X			
UE-3-E		X		
UE-4-E		X		
UE-5-E	X			
UE-6-E	X			
UE-SGE-1	X			
AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA				
UE-1-AE		X		
UE-2-AE		X		
USOS INDUSTRIALES				
UE-1-I		X		

PROPUESTA

Unidad de Ejecución	1er CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	3er CUATRIENIO	4º CUATRIENIO
CASCO HISTORICO				
UE-1-CH	X			
UE-2-CH		X		
UE-3-CH		X		
UE-4-CH		X		
UE-5-CH			X	
UE-6-CH			X	
UE-8-CH	X			
UE-9-CH		X		
PERI PL. DE LA VERD.			X	
ENSANCHE				
UE-2-E	X			
UE-3-E		X		
UE-4-E		X		
UE-5.1-E	X			
UE-5.2-E	X			
UE-6-E	X			
UE-SGE-1	X			
AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA				
UE-1-AE		X		
UE-2-AE		X		
USOS INDUSTRIALES				
UE-1-I		X		

- pág 22_ memoria de viabilidad de las actuaciones urbanísticas

ACTUAL

UE-5-E. SILO			
		PARAMETROS	
		Viario	1.651 m2
		Zonas verdes	4.215 m2
		Vivienda	12.290 m2
		Garaje-almacén	m2
		Comercial	2.218 m2
		Industrial	m2
		Terciario	4.750 m2
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	12.811.014 €	Vivienda	16.591.500 €
PEM Urbanización	1.006.275 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	15.199.018 €	Comercial	3.105.200 €
Honorarios	1.381.729 €	Industrial	€
Suelo	2.634.670 €	Equipamiento	€
Promoción	2.305.850 €	Terciario	6.650.000 €
Total gastos (1)	21.521.267 €	Total ingresos (2)	26.346.700 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			4.825.433 €

ADAPTADO A LA REDELIMITACIÓN

UE-5.1-E. SILO			
		PARAMETROS	
		Viario	1.133 m2
		Zonas verdes	3.872 m2
		Vivienda	12.290 m2
		Garaje-almacén	m2
		Comercial	2.218 m2
		Industrial	m2
		Terciario	m2
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	9.733.014 €	Vivienda	16.591.500 €
PEM Urbanización	838.275 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	11.628.418 €	Comercial	3.105.200 €
Honorarios	1.057.129 €	Industrial	€
Suelo	1.969.670 €	Equipamiento	€
Promoción	1.758.626 €	Terciario	€
Total gastos (1)	16.413.843 €	Total ingresos (2)	19.696.700 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			3.282.857 €

UE-5.2-E. SILO			
		PARAMETROS	
		Viario	518 m2
		Zonas verdes	343 m2
		Vivienda	m2
		Garaje-almacén	m2
		Comercial	m2
		Industrial	m2
		Terciario	4.750 m2
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	3.078.000 €	Vivienda	€
PEM Urbanización	168.000 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	3.570.600 €	Comercial	€
Honorarios	324.600 €	Industrial	€
Suelo	665.000 €	Equipamiento	€
Promoción	547.224 €	Terciario	6.650.000 €
Total gastos (1)	5.107.424 €	Total ingresos (2)	6.650.000 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			1.542.576 €