Calahorra
Ayuntamiento

EXP 2/2019/UR-MPG

REVILLA GRANDE M BELEN - 72778711H

Firmado digitalmente por REVILLA GRANDE M BELEN - 72778711H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=72778711H, sn=REVILLA GRANDE, givenName=M BELEN, cn=REVILLA GRANDE M BELEN - 72778711H
Motivo: DILIGENCIA.- La extiendo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión de 27 de enero de 2020. doy fe.
Fecha: 2020.01.28 13:58:53 +01'00'

Modificación Puntual del Plan General Municipal para delimitación del Sistema General Dotacional S.G.D.-1-I "Fábrica de Conservas" en Avda de la Estación y modificación de la delimitación de la U.E.-1 "Envases Metálicos".

Promotor: Ayuntamiento de Calahorra

Redactores:

Paz Sáenz de Jubera Munilla, Arquitecto Municipal.
Isabel Ayuso Solana, Técnico de Administración General

SAENZ DE JUBERA MUNILLA PAZ - 16586086G

Firmado digitalmente por SAENZ DE JUBERA MUNILLA PAZ - 16586086G
Fecha: 2020.01.20 11:38:48 +01'00'

AYUSO SOLANA ISABEL - 16586173E

Firmado digitalmente por AYUSO SOLANA ISABEL - 16586173E
Fecha: 2020.01.20 12:16:36 +01'00'

Enero, 2020

INDICE

PROMOTOR..... 3

OBJETO..... 3

ÁMBITO..... 3

ANTECEDENTES Y NECESIDAD..... 3

MARCO LEGAL..... 7

ORDENACIÓN VIGENTE. 8

ORDENACIÓN PROPUESTA. 13

JUSTIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN.....18

JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 103 DE LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....18

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104 DE LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....18

TRAMITACIÓN.....18

EVALUACIÓN AMBIENTAL.....19

ARTÍCULO 70 TER DE LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....20

REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.....20

ANEXOS.....20

ANEXO I: Memoria-informe de sostenibilidad económica. 21

1. INTRODUCCIÓN. 21

2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS A REALIZAR.....24

3. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA FINALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. 26

3.1 Inversión municipal. 26

3.2. Evaluación del aumento patrimonial. 27

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL. 28

4.1. Repercusión de gasto corriente por habitante según la clasificación económica. 28

4.2. Repercusión de ingreso corriente por habitante según la clasificación económica. 29

4.3. Análisis del presupuesto por programas 29

4.4. Indicadores de estabilidad presupuestaria y endeudamiento. 30

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. 31

5.1. Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística. 31

5.2. Estimación de los ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística. 32

6. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. 35

7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 37

ANEXO II: 39

PLANEAMIENTO VIGENTE: 39

PLANEAMIENTO MODIFICADO: 44

ANEXO III. PLANOS 52

PROMOTOR

El promotor de la presente propuesta de modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra es el Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF:P-2603600-D.

OBJETO

Delimitar un Sistema General Dotacional para posibilitar la implantación de uso dotacional público en parcelas ubicadas en Avda de la Estación en suelo urbano con uso característico industrial, lo que implica la reconversión y recuperación de esos espacios.

ÁMBITO

El ámbito de la Modificación Puntual se corresponde con 26.033m^2 de suelo clasificado como suelo urbano consolidado UC.-1 "Industrial Común" y calificado como industrial, y 10.065m^2 de suelo clasificado como suelo urbano no consolidado UE.-1 "Envases Metálicos" y calificado como industrial. Resultando un ámbito total de actuación de 36.098m^2.

ANTECEDENTES Y NECESIDAD.

Como cabecera de comarca y segunda ciudad de la Comunidad Autónoma de La Rioja, Calahorra lidera el sistema urbano de la Rioja baja. Actúa como nodo de centralidad de servicios administrativos, sanitarios y educativos, además de ser un polo de atracción económico que contribuye a la vertebración del territorio de su entorno, fijando la población rural. Su área de influencia estimada es de 80.000 personas. Así, Calahorra es un elemento crítico en la vertebración del territorio, contribuyendo a frenar la despoblación rural y promueve el desarrollo regional equilibrado, la cohesión social y la sostenibilidad del territorio de su área funcional.

Las grandes ciudades españolas y europeas han sufrido una expansión urbanística en las últimas décadas, también ciudades de tamaño medio, como Calahorra, han

experimentado un proceso similar. Se produce un flujo tanto de población como de actividad económica del centro histórico, donde se concentran las edificaciones más antiguas, hacia los nuevos ensanches.

El equipamiento docente de Calahorra se considera adecuado, en general. Existen un total de 7 centros (3 públicos y 4 concertados), que ofrecen 99 aulas de educación infantil y primaria. Tres centros acogen a su vez cursos de educación especial. La enseñanza secundaria obligatoria y el Bachillerato se imparten en 4 centros (2 públicos y 2 privados), que cubren las necesidades de Calahorra y de otros municipios de su comarca.

Existen dos centros donde se imparte formación profesional (1 público y otro privado), y que como en el caso anterior, se trata de un servicio con un marcado carácter comarcal y una importante presencia de alumnado foráneo.

Ambos centros de formación profesional han manifestado la necesidad de ampliar las instalaciones debido a que cada vez existen más estudios que se solicita que se impartan, todos ellos novedosos, si bien se carece de las instalaciones necesarias para su puesta en marcha.

Es por ello, que se considera necesaria la construcción de un nuevo Centro Integrado público de Formación Profesional con objeto de mejorar la educación en la localidad y por ende en la comarca.

De esta forma, Calahorra necesita un Centro Integrado de Empleo que ofrezca una respuesta puntera a todas las necesidades de formación profesional del municipio y de su área de influencia y entorno. Esto encaja además en la iniciativa en la estrategia general del Gobierno de La Rioja por fomentar la Formación Profesional, tanto desde el ámbito educativo como desde la formación para el empleo, para lo que los Centros Integrados de Empleo son esenciales.

La Ley Orgánica 5/2002, de 19 de junio, de las Cualificaciones y de la Formación Profesional, establece la ordenación de un sistema integral de formación profesional, cualificaciones y acreditación, con la finalidad de responder con eficacia y transparencia a

las demandas sociales y económicas del entorno y funciones de los Centros integrados de formación profesional a sus características específicas.

Los requisitos básicos de los Centros integrados de formación profesional se encuentran regulados por el Real Decreto 1558/2005, de 23 de diciembre, por el que se regulan los requisitos básicos de los Centros integrados de formación profesional y la regulación de la implantación de los mismos en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja se recoge en el Decreto 54/2010, de 26 de noviembre, por el que se regula la implantación de los centros integrados de formación profesional en el Comunidad Autónoma de La Rioja.

El objetivo de los centros integrados de formación profesional es desarrollar acciones formativas derivadas de la integración de las ofertas de formación profesional, dirigidas a la población demandante, jóvenes, trabajadores en activo, ocupados y desempleados, que faciliten el aprendizaje a lo largo de la vida.

La creación de los Centros Integrados de Formación Profesional responde a la necesidad de asegurar nueva oferta integrada que capacite para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y sirva de recurso formativo permanente a la población adulta para mejorar sus condiciones de empleabilidad. Se concibe como una institución al servicio de los ciudadanos y del sector productivo y debe contribuir a la cualificación y recualificación de las personas, acomodándose a sus distintas expectativas profesionales. Se pretende, además, atender a las necesidades de cualificación inmediatas y emergentes del sistema productivo, ser su referente orientador para el sector productivo y formativo de su entorno, facilitar la integración de las ofertas de formación profesional y rentabilizar los recursos humanos y materiales disponibles.

Los Centros Integrados de Formación Profesional deberán disponer de las instalaciones que reúnan las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad, de seguridad y de accesos ordinarios de personas, además de aquellas medidas previstas para personas con discapacidad, exigidas en la legislación vigente. Asimismo, deberán disponer de los espacios adecuados para realizar las actividades de gestión, coordinación y apoyo de las

funciones del centro, así como los aularios, laboratorios y talleres para el desarrollo de las tareas formativas.

Además, en el Plan de Formación Profesional y Empleo de La Rioja 2016-2019 se recoge el marco estratégico a nivel europeo, estatal y regional para facilitar la planificación estratégica en materia de formación profesional y empleo, estableciendo un sistema de ejes, objetivos y de indicadores para su gestión.

En el **Eje 1 Red de recursos e instrumentos para la formación profesional**, se define un objetivo que se denomina "Desarrollar la red de Centros Integrados de Formación Profesional" con las siguientes acciones:

a. Establecimiento de un marco estratégico de implantación y regulación de Centros Integrados en La Rioja (además del Decreto 54/2010 y Decreto 34/2011)
b. Apoyo a la autonomía pedagógica, organizativa y de gestión para que sean capaces de desarrollar diferentes actividades y proyectos con flexibilidad, agilidad, fiabilidad y eficiencia.
c. Eliminación de los obstáculos administrativos que dificultan compartir en un mismo centro la formación propia de un ámbito educativo y la propia del ámbito laboral.
d. Puesta en marcha de procesos de reconocimiento y acreditación de competencias profesionales, formación en competencias básicas y servicios de orientación integrados.
e. Colaboración con organizaciones sectoriales, centros formativos, clúster y empresas para favorecer la innovación y el diálogo entre el sector correspondiente y el centro de formación.

Por otro lado en el **Eje 2 Oferta formativa** se define el objetivo de "Realizar una oferta flexible y permanente de formación profesional", en el que se establece que: "La oferta formativa es la base del sistema. Es, además, junto con la experiencia laboral, una de las vías esenciales para adquirir competencia profesional y, a través de ella, mejorar la empleabilidad. Pero la oferta formativa necesita flexibilidad y atemporalidad"

Mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión plenaria de 10 de noviembre de 2006 se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Calahorra y que se publica en el BOR de 25 de enero de 2007.

Una vez analizada la normativa y el Plan de Formación Profesional y Empleo de La Rioja, es necesario plasmar en el Plan General Municipal de Calahorra la posibilidad de su construcción, de la manera más eficiente posible conforme a los criterios de desarrollo territorial y urbano sostenible contenidos en el 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.

MARCO LEGAL

El marco legal en el que se desarrolla la presente modificación puntual es el siguiente:

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.
- LO 5/2002, de 19 de junio, de las Cualificaciones y de la Formación Profesional.
- Real Decreto 1558/2005, de 23 de diciembre, por el que se regulan los requisitos básicos de los Centros integrados de formación profesional.

Autonómico:

- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja y Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja.
- Decreto 54/2010, de 26 de noviembre, por el que se regula la implantación de los Centros Integrados de Formación Profesional en La Rioja.
- Plan de Formación Profesional y Empleo de La Rioja 2016-2019.

Municipal: Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la COTUR en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2006(BOR nº12 25/01/2007).

ORDENACIÓN VIGENTE.

La Dirección General de Educación comunica al Ayuntamiento de Calahorra su intención de construir un Centro Integrado de Formación Profesional y solicita la cesión de una parcela de su propiedad.

Visto lo cual, la Corporación del Ayuntamiento de Calahorra ha decidido que la ubicación óptima del Centro Integrado de Formación Profesional se ubique en la zona industrial de la estación del tren de manera que sirva de nódulo de atracción y servicio a las empresas allí instaladas y de motor a la recuperación de dichos espacios.

Las parcelas donde se realizará la cesión para la construcción del Centro Integrado de Formación Profesional se encuentran clasificadas como suelo urbano por el Plan General Municipal de Calahorra, manteniendo dicha clasificación en la revisión del Plan General Municipal que se encuentra en tramitación, si bien una de ellas deberá cambiar de categorización a consolidado, ya que en la actualidad se encuentra incluida en la unidad de ejecución 1 "Envases metálicos".

Los cambios que son necesarios introducir son los siguientes:

Primero.- En la actualidad todas las parcelas se encuentran calificadas como Zona de desarrollo industrial de intensidad I debiendo ser cambiada para adaptarla al uso dotacional siendo las parcelas catastrales afectadas por este cambio las siguientes:

Nº Parcela	Referencia catastral	Superficie	Afección	Superficie Afectada
1	6045002WM8864N0000IP	21.594 m²	Parcial	16.212 m²
	6045002WM8864N0001OA			
2	26036A045001070000AP	4.656 m²	Total	4.656 m²
	26036A045001070001SA			
3	6045015WM8864N0001UA	4.608 m²	Total	4.608 m²
4	VIARIO PÚBLICO		Parcial	557 m²
			TOTAL	**26.033 m²**

Segundo.- Además, y vista la necesidad de modificar la categoría de suelo urbano de una de esas parcelas, es necesario modificar la unidad de ejecución U.E.-1 "Envases metálicos" que verá reducida su superficie y redefinidas sus cargas por este motivo. Las parcelas afectadas por esta modificación son las siguientes:

Nº Parcela	Ref catastral	Superficie
1	6045003WM8864N0001KA (parcial)	18.361 m²
2	6045013WM8864N0001SA	4.016 m²
3	6045014WM8864N0001ZA	1.341 m²
4	6045008WM8864N0001JA	1.316 m²
5	Camino público	

Tercero.- Por último será necesario urbanizar los siguientes espacios, con objeto de dotar a la parcela expropiada de la condición de solar, siendo las parcelas afectadas por las obras a ejecutar las siguientes:

Nº Parcela	Referencia catastral	Superficie	Afección	Superficie Afectada
1	6045002WM8864N0000IP	21.594 m²	Parcial	4.050 m²
	6045002WM8864N00010A			
2	6045003WM8864N0001KA	18.361 m²	Parcial	358 m²
3	6045014WM8864N0001ZA	1.341 m²	Parcial	726 m²
4	6045013WM8864N0001SA	4.016 m²	Total	4.016 m²
5	VIARIO PÚBLICO		Parcial	915 m²
			TOTAL	**10.065m²**

Las determinaciones urbanísticas de de la unidad de ejecución 1 "Envases metálicos" es la siguiente:

Identificación: UE-1.

Nombre: Envases metálicos

Uso: Industrial.

Clasificación: Suelo urbano no consolidado.

Superficie: 20.847 m²

En la unidad de actuación se aplicarán las determinaciones gráficas del Plan General Municipal y la normativa particular correspondiente a la U.C.1. Suelo industrial común.

Es por ello que , la normativa particular aplicable en la actualidad a todas ellas es la siguiente:

"B.1.1. U.C.-1 Industrial común y U.C-2 Azucarera.

1. Alineaciones.

Se respetarán las alineaciones señaladas en la documentación gráfica para el vallado de parcela y para la edificación.

Salvo que se disponga otra cosa, las edificaciones se retranquearán un mínimo de 2 metros de todos los linderos, que tendrá el carácter de cortafuegos. En el caso de disposición adosada a la edificación, el retranqueo mencionado podrá no aplicarse siempre y cuando exista acuerdo entre los particulares afectados y se rubrique en escritura pública, debiendo aportar al Ayuntamiento prueba testimonial del acto. En todo caso, el retranqueo se mantendrá en las edificaciones con linderos a espacio público. De forma motivada será autorizable la excepción del retranqueo en los fondos. Estas condiciones serán también aplicables a las unidades de ejecución.

En la U.C.2 Azucarera todas las edificaciones se retranquearán a una distancia mínima de 4,50 m desde la línea exterior de la banda de rodadura de las vías interiores existentes en el Polígono Industrial y cuya anchura uniforme es de 7,80 m.

Dicha zona de retranqueo se considerará como espacio libre privado, que no puede ser cercado, destinado a aparcamientos, previéndose a través de la misma el paso interior a cada parcela.

Las edificaciones que se construyan en parcelas colindantes a las vías perimetrales de la citada U.C-2 estarán obligadas a retranquearse una distancia mínima de 5 m. a contar desde el límite de tales calzadas (11 metros a contar de sus ejes respectivos).

Las zonas de retranqueo se considerarán como espacio libre privado, destinado a aparcamientos.

Las alineaciones previstas en ambas Unidades afectan a la línea límite de edificación establecida en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. De acuerdo con lo señalado en el artículo 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario la precitada línea límite de edificación se sitúa en zonas urbanas, a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria.

2. *Cerramientos.*

Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2 metros pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.

Los cerramientos de fachada se realizarán por la alineación máxima edificable, tendrán una altura máxima de 2,00 mts debiendo ser de material transparente, de panel rígido tipo Beckaert o similar, lacado en color verde oscuro, sobre zócalo de fábrica de 0,50 m de altura.

3. *Superficie construida.*

La superficie construida en Planta Baja no sobrepasará el 80% de la totalidad de la parcela.

4. *Volumen construido.*

Será el resultante de la ocupación de la parcela por la altura de la edificación. Se podrán construir en tres plantas.

5. *Alturas.*

El régimen general de alturas de la edificación no será superior a 10 m. medida en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de la cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial.

En cualquier caso, previa justificación de que no se produce un impacto visual negativo, se admitirá mayor altura para procesos industriales que lo necesiten.

6. Sótanos y semisótanos.

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos cuando se justifique su necesidad, no pudiéndose emplear en ningún caso como locales de trabajo.

7. Regulación de usos.

Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc, están determinados en los artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

Se permite el uso comercial, vinculado o no a la propia fabricación, si bien en el segundo supuesto, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 35 m² de sala comercial.

8. Viviendas.

Se permite la construcción de aquellas viviendas exclusivamente para el uso de personal cuya presencia en la zona sea conveniente. La superficie máxima será de 250 m² construidos.

9. Condiciones estéticas.

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales podrán destinarse a zonas verdes, y su cuidado correrá a cargo del propietario de la propia parcela.

En los frentes de fachada a vías urbanas principales, debido a la importancia que tiene para la debida imagen de la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir diseños y materiales de alto nivel de calidad, pudiendo denegar por esta razón aquellas propuestas que no alcancen ese límite.

Los letreros y publicidad exterior se acomodará al diseño general de la edificación y de su entorno, no permitiéndose aquellas propuestas de carácter excesivo por su tamaño o por su impacto desmesurado, en colores, textos, deslumbramiento, etc. Se permiten dentro de la parcela, en el espacio libre, totems con el anagrama de la empresa, cuya altura no puede superar la máxima autorizada para la zona."

ORDENACIÓN PROPUESTA.

Vistas las necesidades surgidas desde la aprobación del Plan General Municipal de Calahorra hasta la actualidad y que ya han quedado descritas con anterioridad, el Ayuntamiento ha decidido realizar una modificación puntual del Plan General Municipal con objeto de modificar el uso de las parcelas donde se va a implantar el Centro Integrado de Formación Profesional UC-1 a dotacional con objeto de permitir la construcción de un centro integrado de formación profesional que solucione los problemas existentes en la actualidad en el municipio y en los municipios de su área de influencia.

La forma de gestión y urbanización de las parcelas para que adquieran la condición de solar, se realizará a través de una actuación asistemática ya que las dotaciones en suelo urbano consolidado se obtendrán mediante expropiación o por ocupación directa, conforme a lo establecido en el artículo 166 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y la aprobación definitiva de la presente modificación puntual implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones necesarias para la construcción del Centro Integrado de Formación Profesional, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, conforme a lo establecido en el artículo 99 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Asimismo, es necesario redelimitar la UE-1 "Envases metálicos" ya que se ve reducida su superficie, y por lo tanto se deben reducir sus cargas, debido a que se modifica la categorización de parte de su superficie para permitir la implantación del Centro Integrado de Formación Profesional.

Visto lo cual, se propone la modificación de la normativa particular aplicable que se plasmará en los planos del Plan General Municipal y añadiendo un apartado 10 al **B.1.1. U.C.-1 Industrial común y U.C-2 Azucarera.**

1. *Alineaciones.*

Se respetarán las alineaciones señaladas en la documentación gráfica para el vallado de parcela y para la edificación.

Salvo que se disponga otra cosa, las edificaciones se retranquearán un mínimo de 2 metros de todos los linderos, que tendrá el carácter de cortafuegos. En el caso de disposición adosada a la edificación, el retranqueo mencionado podrá no aplicarse siempre y cuando exista acuerdo entre los particulares afectados y se rubrique en escritura pública, debiendo aportar al Ayuntamiento prueba testimonial del acto. En todo caso, el retranqueo se mantendrá en las edificaciones con linderos a espacio público. De forma motivada será autorizable la excepción del retranqueo en los fondos. Estas condiciones serán también aplicables a las unidades de ejecución.

En la U.C.2 Azucarera todas las edificaciones se retranquearán a una distancia mínima de 4,50 m desde la línea exterior de la banda de rodadura de las vías interiores existentes en el Polígono Industrial y cuya anchura uniforme es de 7,80 m.

Dicha zona de retranqueo se considerará como espacio libre privado, que no puede ser cercado, destinado a aparcamientos, previéndose a través de la misma el paso interior a cada parcela.

Las edificaciones que se construyan en parcelas colindantes a las vías perimetrales de la citada U.C-2 estarán obligadas a retranquearse una distancia mínima de 5 m. a contar desde el límite de tales calzadas (11 metros a contar de sus ejes respectivos).

Las zonas de retranqueo se considerarán como espacio libre privado, destinado a aparcamientos.

Las alineaciones previstas en ambas Unidades afectan a la línea límite de edificación establecida en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. De acuerdo con lo señalado en el artículo 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario la

precitada línea límite de edificación se sitúa en zonas urbanas, a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria.

2. *Cerramientos.*

Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2 metros pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.

Los cerramientos de fachada se realizarán por la alineación máxima edificable, tendrán una altura máxima de 2,00 mts debiendo ser de material transparente, de panel rígido tipo Beckaert o similar, lacado en color verde oscuro, sobre zócalo de fábrica de 0,50 m de altura.

3. *Superficie construida.*

La superficie construida en Planta Baja no sobrepasará el 80% de la totalidad de la parcela.

4. *Volumen construido.*

Será el resultante de la ocupación de la parcela por la altura de la edificación. Se podrán construir en tres plantas.

5. *Alturas.*

El régimen general de alturas de la edificación no será superior a 10 m. medida en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de la cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial.

En cualquier caso, previa justificación de que no se produce un impacto visual negativo, se admitirá mayor altura para procesos industriales que lo necesiten.

6. *Sótanos y semisótanos.*

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos cuando se justifique su necesidad, no pudiéndose emplear en ningún caso como locales de trabajo.

7. *Regulación de usos.*

Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc, están determinados en los artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

Se permite el uso comercial, vinculado o no a la propia fabricación, si bien en el segundo supuesto, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 35 m² de sala comercial.

8. *Viviendas.*

Se permite la construcción de aquellas viviendas exclusivamente para el uso de personal cuya presencia en la zona sea conveniente. La superficie máxima será de 250 m² construidos.

9. *Condiciones estéticas.*

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales podrán destinarse a zonas verdes, y su cuidado correrá a cargo del propietario de la propia parcela.

En los frentes de fachada a vías urbanas principales, debido a la importancia que tiene para la debida imagen de la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir diseños y materiales de alto nivel de calidad, pudiendo denegar por esta razón aquellas propuestas que no alcancen ese límite.

Los letreros y publicidad exterior se acomodará al diseño general de la edificación y de su entorno, no permitiéndose aquellas propuestas de carácter excesivo por su tamaño o por su impacto desmesurado, en colores, textos, deslumbramiento, etc. Se permiten dentro de la parcela, en el espacio libre, totems con el anagrama de la empresa, cuya altura no puede superar la máxima autorizada para la zona."

10. -Sistema General Dotacional y equipamientos.

A. Régimen general

- El correspondiente a Sistema General Dotacional.
- La compatibilidad de usos será conforme al art.28 de la Normativa General.

B. Normas de calidad

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- Se dotará de una plaza de aparcamiento cada 100m^2 construidos.
- El Sistema General Dotacional deberá resolver su urbanización completa

B.2. Calidad constructiva urbana

- Los espacios libres tendrán un carácter de transito y esparcimiento público. Su urbanización incluirá preferentemente barreras vegetales de árboles y jardinería.

C. Normas de diseño

C-1. Diseño urbano.

- Se concretará en el propio proyecto de obra y de urbanización, el cual deberá, al menos a nivel de proyecto Básico, abarcar la totalidad del área del S.G.D.
- En su diseño se tendrá en cuenta el correcto desarrollo de la U.E. colindante
- Se resolverá la conexión del tráfico rodado con Avenida de la Estación.

-Se integrarán en la propuesta tanto la fachada de la fábrica SABAS incluida en el Catálogo del PGM (FICHA III-63) como la chimenea existente, teniéndose en cuenta las normas de conservación establecidas en el Catálogo para los inmuebles de grado III.

C-2. Diseño arquitectónico

- Ocupación máxima: No se limita.
- Intensidad neta de edificación: 1,5 m²t/m²s.
- Situación de la edificación: Libre.
- Altura máxima de la edificación: de 20 metros, que podrá rebasarse cuando se justifique por las características y la finalidad del equipamiento.

Forma y distribución de la edificación: La forma y distribución de los cuerpos de la edificación deberá permitir la ordenación de los espacios interiores a la edificación, conformando patios y jardines.

La condiciones estéticas del equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, respetando el paisaje y favoreciendo su integración en el ámbito en que se ubica, siendo libre la distribución de los volúmenes construidos dentro de la parcela de equipamiento.

Otras edificaciones: P.Baja y dos alzadas con una altura máxima de 12m.

- Las edificaciones serán abiertas, con un tratamiento estético y compositivo unitario, tratando todos los paramentos como fachadas.

D. Sistema de actuación

Mediante expropiación o por ocupación directa, conforme al artículo 166LOTUR.

JUSTIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN.

JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 103 DE LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

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

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104 DE LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

La presente modificación puntual no tiene el carácter a que se refieren los diversos apartados del artículo 104 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así:

- Con la modificación no se aumenta la densidad de población.
- La modificación no se clasifica nuevo suelo urbano.
- La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público.
- No se reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial ya que no se realiza ninguna reserva a este respeto en la unidad de ejecución.
- La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

TRAMITACIÓN.

En virtud de lo establecido en el artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en los artículos 87 y 88 de la citada ley. La tramitación es la siguiente:

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.ll) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno. Tras revisar el Anexo I del documento de recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se considera que los únicos informes sectoriales que deben solicitarse es el del Servicio de Urbanismo y la Dirección General de Educación.
- Cuando la modificación de planeamiento conlleve la delimitación de unidades de ejecución o un cambio en la delimitación de unidades ya existentes, su aprobación inicial deberá notificarse a todos los propietarios afectados para que en el plazo de un mes presenten las alegaciones que estimen oportunas. A tal fin, en el expediente de la modificación se incluirá la relación de propietarios afectados. (artículo 105.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el

que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

ARTÍCULO 70 TER DE LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y dado que la presente modificación puntual afecta a los usos del suelo, hará constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, a los que añade el documento de Recomendaciones Técnicas de Urbanismo, que serán notificados de dicha alteración.

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.

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

Además, es necesario realizar el análisis del impacto en la Hacienda Pública Municipal de la modificación puntual así como el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, se considera necesario el análisis indicado procediéndose a continuación a su inclusión como Anexo I.

ANEXOS

Anexo I: Memoria-informe de sostenibilidad económica.

Anexo II: Planeamiento actual y planeamiento modificado.

Anexo III: Planos actuales y modificados.

ANEXO I: Memoria-informe de sostenibilidad económica.

1. INTRODUCCIÓN.

La presente memoria-informe de sostenibilidad económica es un documento integrante de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra "Reconversión de usos industriales a dotacionales en Avda de La Estación de Calahorra". Se trata del análisis del impacto en la Hacienda Pública Municipal de la modificación puntual así como el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

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

Visto que se trata de un sistema general que da servicio a la totalidad de la ciudad e incluso a la totalidad de la comarca, su obtención ha de ser mediante expropiación forzosa u ocupación directa, conforme a lo establecido en el artículo 166 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, corriendo a cargo su ejecución de la Administración titular de la misma.

Visto lo cual, los estudios económico financieros deben analizar, con respecto a las actuaciones de iniciativa pública, el estado y solvencia de las Haciendas Públicas afectadas, sobre todo de la municipal. Para llevar a cabo este análisis, se ha de partir del estudio de los presupuestos de inversiones de los años anteriores así como de la capacidad de endeudamiento del Ayuntamiento, contabilizando los ingresos y gastos derivados del urbanismo y realizando una proyección del año horizonte de la actuación, en el cual se prevean además de los ingresos normalizados del presupuesto municipal, los

ingresos obtenibles derivados de la gestión de la propuesta de modificación del plan, entre los cuales se encuentran, fundamentalmente, los correspondientes a la participación pública en las plusvalías que formarán parte del patrimonio municipal de suelo con destino a la intervención en el mercado de suelo.

La factibilidad de la propuesta de modificación puntual del Plan General Municipal es una garantía razonable de que el desarrollo de las previsiones contenidas en la misma es posible y para ello es necesario analizar el equilibrio existente entre los ingresos y gastos públicos derivados de la misma. En el caso de que se produjera un saldo negativo, habría que considerar la misma, bien renunciando a la misma o difiriéndolas a plazos posteriores o explorar la consecución de ingresos adicionales que posibiliten su financiación.

Con respecto a las inversiones públicas correspondientes a otras Administraciones Públicas no municipales desde el planeamiento municipal únicamente cabe garantizar su factibilidad mediante la suscripción de convenios interadministrativos de cooperación, en los cuales, la Administración responsable de la actuación se compromete a consignar los costes derivados de la misma en el presupuesto de inversión del ejercicio que corresponda. La garantía de su ejecución, incluso con la suscripción del convenio, no puede ser absoluta, dada la estructura presupuestaria anualizada, la variabilidad de las previsiones y preferencias de inversión, las alternancias democráticas y la volatilidad de los mercados.

Es por ello, que las previsiones contenidas en el presente documento en relación con el resto de las Administraciones, se consideran indicativas, por lo que la aprobación del documento no puede suponer en ningún caso la adquisición por parte de dichas instituciones de compromisos financieros. Es por ello, que la programación de las inversiones públicas quedará supeditada a las disponibilidades presupuestarias de cada Administración.

Por todo lo anterior, cualquier previsión del plan a más de un año vista no puede ir apoyada de un respaldo o de un compromiso cierto, todo lo más se puede conseguir un determinado nivel de aproximación a las cantidades que pudieran invertir las Administraciones implicadas, que tendrá reflejo para los primeros años en Convenios

específicos que pueden tener como referencia la modificación del plan que se está tramitando, lo cual, resulta mucho más difícil con carácter previo a su aprobación por cuanto no existe un marco jurídico que garantice su establecimiento.

Sin embargo, a nivel municipal la decisión de la aprobar una modificación puntual del Plan General Municipal si que adquiere un cierto nivel de compromiso respecto a la programación en él contenida, y si bien, este compromiso no puede sustituir a los futuros presupuestos municipales, de alguna forma ha de tener un reflejo en la forma de diseñarse las inversiones urbanísticas en los futuros presupuestos generales de carácter anual del Ayuntamiento.

Es por ello, que aún contando con estas incertidumbres, propias de cualquier inversión de período de inversión superior al anual, se ha de realizar una programación de inversión futura que de coherencia a la modificación propuesta del Plan General Municipal en función de las experiencias pasadas y de su evolución previsible.

Será en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana donde el que establezca la necesidad de proceder al análisis de el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Visto lo cual, se trata de estudios y análisis diferentes que coinciden en algunos aspectos y cuya redacción, se realiza de manera única ya que son totalmente complementarios.

El análisis que ha de efectuarse de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos tiene la finalidad de crear ciudades sostenibles desde el punto de vista medioambiental, social y económico de manera que se debe prever la existencia de suficientes usos generadores de empleo, ya sean de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc... que reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá de manera muy importante al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS A REALIZAR.

La modificación puntual denominada "Reconversión de usos industriales a dotaciones en Avda de La Estación" del municipio de Calahorra prevé la delimitación de un sistema general dotacional para posibilitar la implantación de un uso dotacional público en parcelas ubicadas en Avda de la Estación en suelo urbano con uso característico industrial, lo que implica la reconversión y recuperación de esos espacios urbanos.

El ámbito de la modificación puntual se corresponde con 26.033 m² de suelo clasificado como suelo urbano consolidado U.C.1 "Industrial Común" y 10.065 m²de suelo urbano no consolidado U.E.1 "Envases metálicos", siendo el ámbito total de la actuación de 36.098 m².

Para la realización de esta actuación, la Administración pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Calahorra junto con la Comunidad Autónoma ya que se pretende proceder a la construcción de un Centro Integrado de Formación Profesional, a la vista del Plan de Formación Profesional y Empleo de La Rioja.

La intervención de estos organismos puede situarse en tres diferentes fases dentro de la ejecución de la actuación que se planifica:

- Obtención del suelo: la Administración responsable de la obtención de suelo se encarga de financiar los costes generados para conseguir la propiedad del terreno en el que se realizará la actuación.
- Proyecto de urbanización y obras que incluya las demoliciones: se trata de la financiación destinada a dotar a la parcela de la condición de solar, de manera que sobre la misma se pueda proceder a construir el sistema general previsto. En el mismo, se deben incluir los costes de derribo de las edificaciones existentes en la parcela que no puedan ser conservados y las obras de urbanización y refuerzo de las infraestructuras básicas, en caso de que sea necesario para la implantación del nuevo uso.

- Proyecto y obra de construcción del Centro Integrado de Formación Profesional: se trata de la financiación destinada a construir el inmueble destinado al uso docente que se desea implantar.
- Mantenimiento: en esta fase es necesario incluir los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como es el mantenimiento de las vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, limpieza viaria, etc.

En lo relacionado con la obtención del suelo, conforme a lo establecido en el artículo 166 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, los mismos se obtendrán por expropiación estimándose previamente un Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable de uso industrial de 30€/m^2, a los meros efectos de justificar la sostenibilidad económica sin perjuicio de lo que resulte de la valoración del Proyecto de expropiación por tasación conjunta que se redacte al momento que deba referirse la valoración sin que pueda invocarse con pretensiones diferentes a ésta, y cuya financiación correrá a cargo del Ayuntamiento de Calahorra que será el beneficiario de la expropiación.

En lo relacionado con el proyectos y obras de demolición y urbanización necesarios, igualmente, se ha considerado que su financiación debe correr a cargo del Ayuntamiento de Calahorra, ya que para facilitar la construcción de un Centro Integrado de Formación Profesional, la Consejería de Educación en actuaciones anteriores, ha exigido una cesión de una parcela municipal libre de cargas y totalmente urbanizada. Visto lo cual, la parcela objeto de cesión ha de tener la consideración de solar, y su coste será financiado por el Ayuntamiento de Calahorra como propietario de los mismos.

El proyecto de obra y construcción del Centro Integrado de Formación Profesional en cambio será financiado por la Comunidad Autónoma de La Rioja, conforme al Plan de Formación Profesional y Empleo que recoge el marco estratégico a nivel europeo, estatal y regional para facilitar la planificación estratégica en materia de formación profesional y empleo, y que establece un sistema de ejes, objetivos y de indicadores para su gestión.

Por último, el mantenimiento de de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como es el mantenimiento de las vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, limpieza viaria, etc... corresponde al Ayuntamiento de Calahorra al igual que el resto de las infraestructuras del municipio.

3. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA FINALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

3.1 Inversión municipal.

En este apartado, vamos a proceder a analizar y cuantificar la inversión municipal para costear y ejecutar las obras de urbanización precisas para la consideración de solar de las parcelas afectadas. Así, se deben contemplar entre estos gastos los siguientes:

- Obtención del suelo: la Administración responsable de la obtención de suelo se encarga de financiar los costes generados para conseguir la propiedad del terreno en el que se realizará la actuación. Los costes de obtención del suelo han sido estimados en 30€/m², siendo la superficie de la actuación de 36.098 m², por lo que el coste de la obtención de suelo aproximada es de 1.082.940 €.

  El plazo previsto para la ejecución de esta inversión es de ejecutarse en el primer año, ya que hasta la adquisición de los terrenos no es posible proceder a ejecutar ni las obras de derribo y de completar la urbanización ni las obras de edificación posteriores.

- Proyecto de urbanización y obras que incluya las demoliciones: se trata de la financiación destinada a dotar a la parcela de la condición de solar, de manera que sobre la misma se pueda proceder a construir el sistema general previsto. En el mismo, se deben incluir los costes de derribo de las edificaciones existentes en la parcela que no puedan ser conservados y las obras de urbanización y refuerzo de las infraestructuras básicas, en caso de que sea necesario para la implantación del nuevo uso. El coste estimado de esta actuación asciende a una cantidad aproximada de 4.000.000 €. El coste de estas obras se repercutirá en dos anualidades, ya que con carácter previo a la realización de las obras de urbanización es necesario realizar las labores de derribo de las edificaciones

existentes que se ejecutará en el segundo año y en el tercer año se procederá a ejecutar las obras de urbanización para que la parcela adquiera la condición de solar. Es por ello, que es necesario considerar que las labores de derribo tendrán un coste aproximado de 1.500.000 € que se invertirán en el año 2 de la actuación y el resto 2.500.000 que se invertirán en el año 3.

3.2. Evaluación del aumento patrimonial.

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son los siguientes:

- Obtención de parcelas que se destinan a dotaciones: el Ayuntamiento con la expropiación va a obtener una parcela con una superficie total de 26.033 m².
- Obtención de suelos urbanizados con destino a viales con una superficie de 10.065 m².

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

4.1. Repercusión de gasto corriente por habitante según la clasificación económica.

En primer lugar, es necesario realizar un análisis de la repercusión de gasto-ingreso por habitante, según la clasificación económica:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2018			
GASTOS		€/habitante (23.923)	%
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP 1.- Gastos de personal	7.070.934,31	295,57 €	35,66
CAP 2.- Gastos de bienes corrientes y servicios	7.926.947,30	331,35 €	39,97
CAP 3.- Gastos financieros	13.289,61	0,56 €	0,07
CAP 4.- Transferencias corrientes	726.018,97	30,35 €	3,66
CAP 5.- Fondo de contingencia	0	0,00 €	0,00
Total operaciones corrientes	**15.737.217,19**	**657,83 €**	**79,36**
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP 6.- Inversiones reales	3.035.505,42	126,89 €	15,31
CAP 7.- Transferencias de capital	65.613.14	2,74 €	0,33
CAP 8.- Activos financieros	0	0,00 €	0,00
CAP 9.- Pasivos financieros	991.586,22	41,45 €	5,00
Total operaciones de capital	**4.092.704,78**	**171,08 €**	**20,64**
Total	**19.829.921,97**	**828,91 €**	**100,00**

4.2. Repercusión de ingreso corriente por habitante según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2018			
INGRESOS		€/habitante (23.923)	%
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP 1.- Impuestos directos	8.709.021,15	364,04 €	44,21
CAP 2.- Impuestos indirectos	233.153,52	9,75€	1,18
CAP 3.- Tasas y otros ingresos	3.314.437,34	138,55 €	16,83
CAP 4.- Transferencias corrientes	6.264.109,53	261,84 €	31,80
CAP 5.- Ingresos patrimoniales	382.492,55	15,99 €	1,94
Total operaciones corrientes	**18.903.214,09**	**790,17 €**	**95.97**
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP 6.- Enajenación de Inversiones reales	50.000	-0,82 €	-0,10
CAP 7.- Transferencias de capital	1.595.250	34,05 €	4,13
CAP 8.- Activos financieros	5.000	0,00 €	0
CAP 9.- Pasivos financieros	1.263.600	0,00€	0
Total operaciones de capital	**794.802,23**	**33,22 €**	**4,03**
Total	**19.698.016,32**	**823,39 €**	**100,00**

4.3. Análisis del presupuesto por programas

A continuación es necesario realizar el análisis del presupuesto de gastos por programas, con objeto de identificar los gastos dependientes e independientes de los habitantes y se realiza la repercusión del gasto corriente por habitantes.

Clasificación de gastos por programas			
Denominación	D/I de uso por habitante	Importe	€/hab
Servicios públicos básicos	D/I	7.147.342,34	298,76 €
Actuaciones de protección y promoción social	D	1.832.604,86	76,60 €
Actuaciones de carácter económico	I	802.074,65	33,53 €
Actuaciones de carácter general	I	4.623.317,71	193,26 €
Deuda pública	I	1.002.919,03	41,92 €

4.4. Indicadores de estabilidad presupuestaria y endeudamiento.

A continuación procedo a obtener los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria y endeudamiento, que se exponen en el siguiente cuadro:

SITUACIÓN ECONÓMICA	2018
TOTAL INGRESOS	19.698.016,32
TOTAL GASTOS	19.829.921,97
DIFERENCIAS	-131.905,65
AJUSTES:	**1.807.555,88**
Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales	1.657.555,88
Desviaciones de financiación negativas del ejercicio	150.000
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO	**1.675.650,23**
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 DE INGRESOS	19.698.016,32
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	18.838.335,75
DIFERENCIA	859.680,57
AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES DEL EJERCICIO	18.903.214,09
GASTOS CORRIENTES DEL EJERCICIO	15.737.217,19
AHORRO NETO	**3.165.996,90**

Visto lo cual, es necesario concluir que conforme al presupuesto liquidado del año 2018, el resultado presupuestario una vez ajustado es positivo ya que tiene un saldo favorable de 1.675.650,23 €, que existe estabilidad presupuestaria en el Ayuntamiento de Calahorra y que el ahorro neto es de 3.165.996,90 €, de manera que el mismo puede ser utilizado como una fuente de financiación de inversiones futuras, sin tener que recurrir a la enajenación de bienes patrimoniales ni al crédito para financiar la actuación urbanizadora propuesta.

Es por ello, que no se observan inconvenientes para la realización de la inversión de 2.582.940 € en el año 2020 y la inversión de 2.500.000 en el ejercicio del año 2021, tal y como se ha planteado con anterioridad.

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

En este apartado vamos a proceder a analizar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello, se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

5.1. Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística.

En este caso, se trata de una ampliación de los servicios existentes y se mantiene la forma de gestión de manera que se trata de una ampliación del mantenimiento de los viales, zonas verdes, alumbrado público y gestión de residuos urbanos. Se deberá estimar el gasto corriente municipal que va acarrear la nueva urbanización a partir de la ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados con la nueva actuación. En el caso de que se trate de un ámbito de suelo industrial, terciario o dotacional se realiza con el parámetro de habitantes equivalentes, que permite estimar un coste de mantenimiento de las infraestructuras y una prestación de los servicios no personales, y, por tanto, menos costoso que el que corresponde a nuevos usos residenciales.

En el presente caso, teniendo en cuenta que los gastos corrientes afectados por la nueva urbanización son únicamente los incluidos en el Capítulo 2 que son independientes de la población, se analizará el coste de mantenimiento de los mismos de manera que sepamos en cuánto se aumentará el capítulo de gastos de bienes corrientes y servicios.

El coste del mantenimiento de las zonas verdes se realiza por personal propio del Ayuntamiento teniendo un coste total de 18 €/m² y año.

El coste del mantenimiento de las zonas pavimentadas se realiza por personal propio del Ayuntamiento teniendo un coste total de 12 €/m² y año.

El coste del mantenimiento del alumbrado público es de 4 €/m² y año.

El coste del mantenimiento de la gestión de residuos urbanos es de 281 €/año.

Superficie actuación urbanizada 10.068 m²	Superficie afectada	Coste	
Coste mantenimiento zonas verdes	0	18 €/m².	0
Coste mantenimiento zonas pavimentadas	10.068	12 €/m²	120.816
Coste mantenimiento alumbrado	10.068	4 €/m²	40.272
Coste mantenimiento gestión residuos	-		281
Coste total mantenimiento actuación urbanizadora.		**161.369 €/año**	

Siendo la repercusión sobre el presupuesto municipal la siguiente 6,75 €/habitante.

5.2. Estimación de los ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística.

Se distinguen dos formas de estimación:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: IBI, ICIO, IIVTU
- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: IVTM, IAE, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estima sobre la base de la mayor población prevista.

5.2.1. Impuesto de bienes inmuebles.

Se trata de un impuesto de exacción obligatoria, de titularidad municipal, de gestión compartida (Estado-Administración Local), de carácter real ya que grava el valor de los inmuebles, en este caso, de naturaleza urbana. Conforme al artículo 62 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, están exentos del pago del impuesto los inmuebles del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.

Visto que la dotación a implantar por la Comunidad Autónoma de La Rioja será educativo ya que se encontrará destinada a Centro Integrado de Formación Profesional el inmueble se encuentra exento del pago del impuesto de bienes inmuebles.

5.2.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras

Se trata de un impuesto de carácter potestativo e indirecto. Su estimación permite comprobar que los ingresos están estrechamente vinculados a la actividad edificatoria y, que por tanto, serán considerablemente superiores con la construcción de la edificación de uso dotacional destinada a Centro Integrado de Formación Profesional.

En este caso, no existe exención aplicable siendo el hecho imponible la realización dentro del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

La base imponible del impuesto se determina con el coste real y efectivo de las obras que, por lo general, va a venir determinado por el presupuesto de ejecución material del proyecto de obras. En la fase actual de estudio, no es posible conocer cuál será el mismo, procediendo a su estimación considerando que el edificio agota la edificabilidad propuesta en la presente modificación puntual.

Así, el presupuesto de ejecución material estimado asciende a 10.000.000,00€

Una vez consultada la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras del Ayuntamiento de Calahorra el tipo de gravamen que establece la misma es del 3% sobre el presupuesto de ejecución material por lo que la cuota tributaria estimada será de 300.000,00€.

5.2.3. IIVTU.

Se calculará la base imponible a partir de los valores catastrales que consten en la ponencia de valores vigente en el municipio y se realizará una estimación del número de años transcurridos desde las últimas transmisiones, teniendo en cuenta la estructura de la propiedad de los terrenos. Se aplicará el porcentaje de incremento de valor anual y el

tipo de gravamen establecido por el Ayuntamiento y recogido en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Visto que los terrenos van a ser adquiridos por el Ayuntamiento de Calahorra mediante expropiación forzosa, la citada transmisión se encuentra exenta del impuesto conforme a lo establecido en la propia Ordenanza que establece la exención dependiendo del sujeto pasivo y que se aplicará al Estado, Comunidad Autónoma y Entidades Locales.

5.2.4. Tasas, precios públicos y otros ingresos.

Ingresos derivados de la prestación de los servicios públicos básicos, entendiendo por tales los incluidos en el área de gasto 1 de la clasificación por programas, que afectan o benefician de modo particular al sujeto pasivo. Destacan los siguientes:

- En el caso de los precios públicos, se debe cubrir como mínimo el coste del servicio prestado, es por ello, que el coste de la gestión de la recogida de los residuos será por el importe del coste de su mantenimiento que se ha establecido en 281 €/anuales.
- Tasas por licencias urbanísticas que son las siguientes:
    1. Tasa por la licencia de primera utilización u ocupación: con una cuantía fija de 360 €
    2. Tasa por la concesión de licencia de obras: con un tipo de gravamen de 0,70 % del presupuesto de ejecución material de 70.000,00€.
- Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por la entrada de vehículos a través de las aceras (vados), considerando la necesidad de tener dos vados con un coste total anual de 405,52 €.
-

INGRESOS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO	
ICIO	300.000,00€
PRECIO PÚBLICO BASURA	281 €/anuales
TASA LICENCIA EDIFICACIÓN	70.00,00€
TASA LICENCIA OCUPACIÓN	360,00€
TASA VADOS	405,52 €/anuales

6. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.

Una vez obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación urbanística de los estados de ingresos y gastos a través de los capítulos presupuestarias, previa agrupación y análisis de los gastos e ingresos corrientes financieros y no financieros. De esta manera podemos proceder a determinar la sostenibilidad o no de la nueva ordenación, y posteriormente su agregación con el presupuesto actual, para la obtención y posterior análisis de los parámetros de obligado cumplimiento de acuerdo con la normativa vigente.

6.1. Equilibrio presupuestario del apartado corriente.

Por un lado, es posible establecer que el coste del mantenimiento de la nueva ordenación supondría un aumento del gasto en el capítulo 2 de Gastos en bienes corrientes y servicios de 161.369 €, incrementándose el coste por habitante en 6,75 €/habitante.

Visto que, conforme al presupuesto liquidado del año 2018, la estabilidad presupuestaria se establece como la diferencia entre la suma de gastos y la suma de ingresos corrientes siendo el resultado de 859.680,57 €, este aumento del capítulo 2 de gastos es asumible por el Ayuntamiento de Calahorra, siendo el resultado favorable por un importe de 698.311,57 €.

Es por ello, que se debe concluir que la sostenibilidad presupuestaria de la presente modificación puntual es favorable, siendo que el Ayuntamiento de Calahorra es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

6.2. Estabilidad presupuestaria.

Se entiende por estabilidad presupuestaria la situación de equilibrio o superávit estructural, conforme a lo previsto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Conforme a la indicada normativa el Interventor municipal es el encargado de realizar un informe en relación a la estabilidad presupuestaria detallando los cálculos efectuados y los ajustes practicados sobre la base de los datos de los capítulos 1 a 7 de los estados de gastos e ingresos presupuestarios y analizará el cumplimiento de la regla del gasto, detallando el importe de variación de los gastos computables y su comparación con la tasa de referencia del crecimiento del producto interior bruto.

El Ayuntamiento de Calahorra cuenta con informe favorable de la Interventora Municipal de 29 de marzo de 2019 en el que se detalla en para la liquidación del presupuesto del año 2018 se ha cumplido con los objetivos de estabilidad presupuestaria y con la regla del gasto, tal y como ha sucedido en años anteriores.

Es por ello, que el Ayuntamiento podrá destinar el ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio.

Visto que el ahorro neto del último presupuesto liquidado es de 3.165.996,90 €, se considera que el Ayuntamiento de Calahorra puede asumir la inversión para el año 2020 de 2.582.940 € con destino a la adquisición de las parcelas y demolición de las edificaciones existentes y en el año 2021 de 2.500.000 € en el año con destino a la ejecución de las obras de urbanización.

6.3. Conclusión.

Es por todo ello, que la presente propuesta de modificación puntual del Plan General Municipal para reconversión de usos industriales a dotacionales en Avda de la Estación es económicamente viable, competitivo y sostenible habiéndose realizado una evaluación económica completa de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes al sistema general dotacional que se prevé en la misma, habiéndose dado debido cumplimiento a lo establecido en el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre establece la necesidad de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

Por uso productivo debemos entender aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales, terciarios, turísticos, comerciales, etc.

En la totalidad del suelo urbano, se considera compatible con el uso residencial los usos terciarios, turísticos, comerciales y talleres industriales por lo que procederé a analizar a continuación los usos industriales previstos en suelos urbanizables o urbanos no consolidados de uso industrial o de actividades económicas, que en la actualidad se encuentren pendientes de construcción o urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
UE-1 ENVASES METÁLICOS	20.847 m²
UE-2 BALLUJERA	5.891 m²
UE-4 BALLUJERA	10.822 m²
UE-5 COOPERATIVA AGRÍCOLA	8.998 m²
UE-6 ALGARRADA 2	15.951 m²
TOTAL SUPERFICIE	62.509 m²
SUELO URBANIZABLE	
S6- INDUSTRIAL	15.792 m²
S7- SERVICIOS	36.284 m²
S9- TEJERÍAS 4	175.622 m²
S10- RECUENCO	1.103.685 m²
TOTAL SUPERFICIE	1.331.383 m²

En conclusión, la superficie disponible para la implantación de usos industriales o productivos en el actual Plan General Municipal de Calahorra es suficiente para dar servicio a la posible demanda local, comarcal e incluso apta para atraer empresas de ámbito regional y nacional.

ANEXO II:

PLANEAMIENTO VIGENTE:

" ARTÍCULO 6.- USOS URBANOS INDUSTRIALES

B.1.1. U.C.-1 Industrial común y U.C-2 Azucarera.

1. <u>Alineaciones.</u>

Se respetarán las alineaciones señaladas en la documentación gráfica para el vallado de parcela y para la edificación.

Salvo que se disponga otra cosa, las edificaciones se retranquearán un mínimo de 2 metros de todos los linderos, que tendrá el carácter de cortafuegos. En el caso de disposición adosada a la edificación, el retranqueo mencionado podrá no aplicarse siempre y cuando exista acuerdo entre los particulares afectados y se rubrique en escritura pública, debiendo aportar al Ayuntamiento prueba testimonial del acto. En todo caso, el retranqueo se mantendrá en las edificaciones con linderos a espacio público. De forma motivada será autorizable la excepción del retranqueo en los fondos. Estas condiciones serán también aplicables a las unidades de ejecución.

En la U.C.2 Azucarera todas las edificaciones se retranquearán a una distancia mínima de 4,50 m desde la línea exterior de la banda de rodadura de las vías interiores existentes en el Polígono Industrial y cuya anchura uniforme es de 7,80 m.

Dicha zona de retranqueo se considerará como espacio libre privado, que no puede ser cercado, destinado a aparcamientos, previéndose a través de la misma el paso interior a cada parcela.

Las edificaciones que se construyan en parcelas colindantes a las vías perimetrales de la citada U.C-2 estarán obligadas a retranquearse una distancia mínima de 5 m. a contar desde el límite de tales calzadas (11 metros a contar de sus ejes respectivos).

Las zonas de retranqueo se considerarán como espacio libre privado, destinado a aparcamientos.

Las alineaciones previstas en ambas Unidades afectan a la línea límite de edificación establecida en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. De acuerdo con lo señalado en el artículo 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario la precitada línea límite de edificación se sitúa en zonas urbanas, a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria.

2. *Cerramientos.*

Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2 metros pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.

Los cerramientos de fachada se realizarán por la alineación máxima edificable, tendrán una altura máxima de 2,00 mts debiendo ser de material transparente, de panel rígido tipo Beckaert o similar, lacado en color verde oscuro, sobre zócalo de fábrica de 0,50 m de altura.

3. *Superficie construida.*

La superficie construida en Planta Baja no sobrepasará el 80% de la totalidad de la parcela.

4. *Volumen construido.*

Será el resultante de la ocupación de la parcela por la altura de la edificación. Se podrán construir en tres plantas.

5. *Alturas.*

El régimen general de alturas de la edificación no será superior a 10 m. medida en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de la cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial.

En cualquier caso, previa justificación de que no se produce un impacto visual negativo, se admitirá mayor altura para procesos industriales que lo necesiten.

6. Sótanos y semisótanos.

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos cuando se justifique su necesidad, no pudiéndose emplear en ningún caso como locales de trabajo.

7. Regulación de usos.

Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc, están determinados en los artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

Se permite el uso comercial, vinculado o no a la propia fabricación, si bien en el segundo supuesto, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 35 m² de sala comercial.

8. Viviendas.

Se permite la construcción de aquellas viviendas exclusivamente para el uso de personal cuya presencia en la zona sea conveniente. La superficie máxima será de 250 m² construidos.

9. Condiciones estéticas.

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales podrán destinarse a zonas verdes, y su cuidado correrá a cargo del propietario de la propia parcela.

En los frentes de fachada a vías urbanas principales, debido a la importancia que tiene para la debida imagen de la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir diseños y materiales de alto nivel de calidad, pudiendo denegar por esta razón aquellas propuestas que no alcancen ese límite.

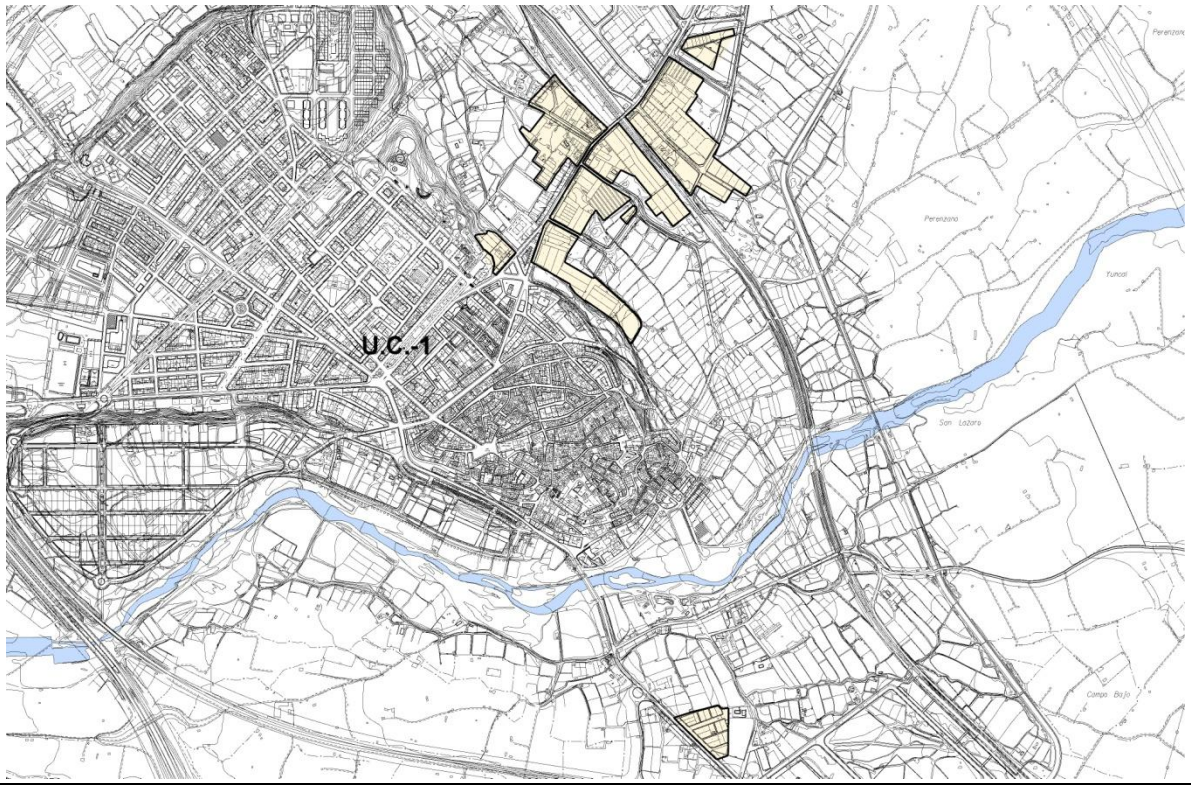
Los letreros y publicidad exterior se acomodará al diseño general de la edificación y de su entorno, no permitiéndose aquellas propuestas de carácter excesivo por su tamaño o por su impacto desmesurado, en colores, textos, deslumbramiento, etc. Se permiten dentro de la parcela, en el espacio libre, totems con el anagrama de la empresa, cuya altura no puede superar la máxima autorizada para la zona."

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006
CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Industrial

IDENTIFICACIÓN		U.C-1
NOMBRE		**Industrial Común**
CLASIFICACIÓN		**suelo urbano consolidado**
Superficie	193.484 m^2	
Uso característico	Industrial	



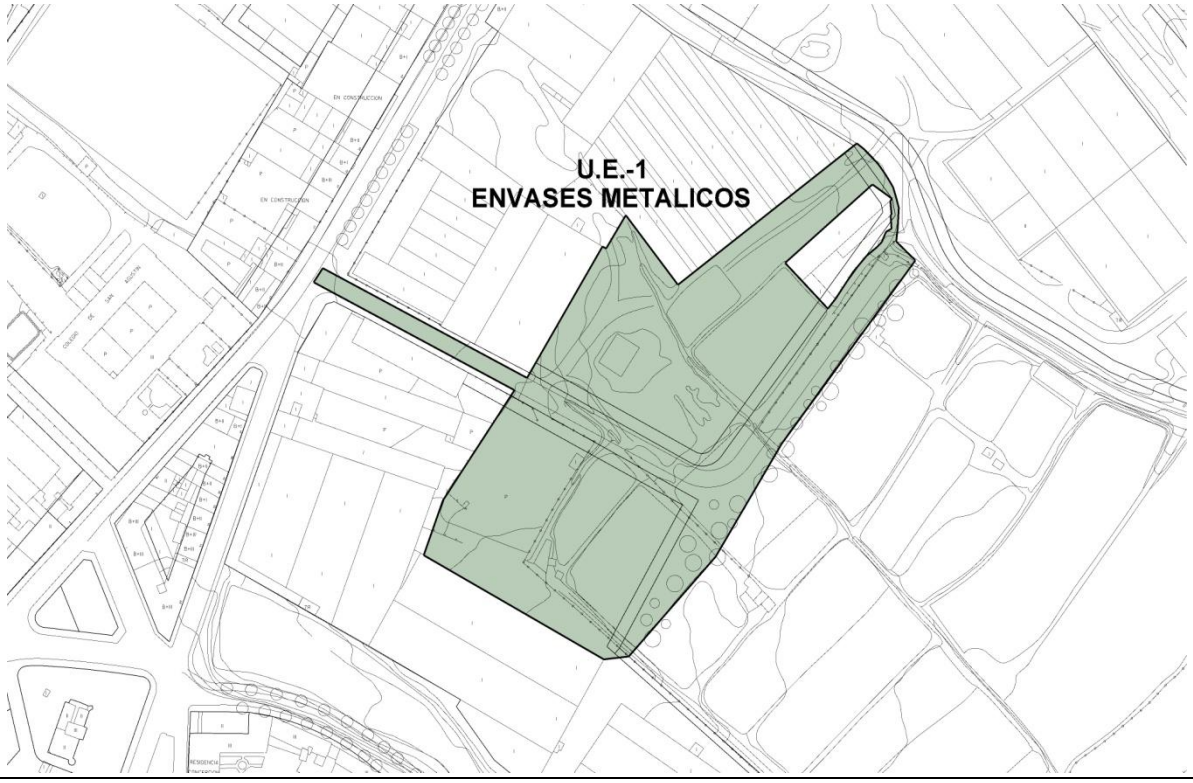
NORMATIVA PARTICULAR	
Aprovechamiento intensidad	Según normativa

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006
CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Industrial

IDENTIFICACIÓN		U.E.-1
NOMBRE		**Envases metálicos**
CLASIFICACIÓN		**suelo urbano no consolidado**
Superficie	20.847 m^2	
Uso característico	Industrial	



NORMATIVA PARTICULAR	
Aprovechamiento intensidad	Según normativa

PLANEAMIENTO MODIFICADO:

"ARTÍCULO 6.- USOS URBANOS INDUSTRIALES

B.1.1. U.C.-1 Industrial común y U.C-2 Azucarera.

1. *Alineaciones.*

Se respetarán las alineaciones señaladas en la documentación gráfica para el vallado de parcela y para la edificación.

Salvo que se disponga otra cosa, las edificaciones se retranquearán un mínimo de 2 metros de todos los linderos, que tendrá el carácter de cortafuegos. En el caso de disposición adosada a la edificación, el retranqueo mencionado podrá no aplicarse siempre y cuando exista acuerdo entre los particulares afectados y se rubrique en escritura pública, debiendo aportar al Ayuntamiento prueba testimonial del acto. En todo caso, el retranqueo se mantendrá en las edificaciones con linderos a espacio público. De forma motivada será autorizable la excepción del retranqueo en los fondos. Estas condiciones serán también aplicables a las unidades de ejecución.

En la U.C.2 Azucarera todas las edificaciones se retranquearán a una distancia mínima de 4,50 m desde la línea exterior de la banda de rodadura de las vías interiores existentes en el Polígono Industrial y cuya anchura uniforme es de 7,80 m.

Dicha zona de retranqueo se considerará como espacio libre privado, que no puede ser cercado, destinado a aparcamientos, previéndose a través de la misma el paso interior a cada parcela.

Las edificaciones que se construyan en parcelas colindantes a las vías perimetrales de la citada U.C-2 estarán obligadas a retranquearse una distancia mínima de 5 m. a contar desde el límite de tales calzadas (11 metros a contar de sus ejes respectivos).

Las zonas de retranqueo se considerarán como espacio libre privado, destinado a aparcamientos.

Las alineaciones previstas en ambas Unidades afectan a la línea límite de edificación establecida en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario la precitada línea límite de edificación se sitúa en zonas urbanas, a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria.

2. *Cerramientos.*

Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2 metros pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.

Los cerramientos de fachada se realizarán por la alineación máxima edificable, tendrán una altura máxima de 2,00 mts debiendo ser de material transparente, de panel rígido tipo Beckaert o similar, lacado en color verde oscuro, sobre zócalo de fábrica de 0,50 m de altura.

3. *Superficie construida.*

La superficie construida en Planta Baja no sobrepasará el 80% de la totalidad de la parcela.

4. *Volumen construido.*

Será el resultante de la ocupación de la parcela por la altura de la edificación. Se podrán construir en tres plantas.

5. *Alturas.*

El régimen general de alturas de la edificación no será superior a 10 m. medida en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de la cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial.

En cualquier caso, previa justificación de que no se produce un impacto visual negativo, se admitirá mayor altura para procesos industriales que lo necesiten.

6. *Sótanos y semisótanos.*

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos cuando se justifique su necesidad, no pudiéndose emplear en ningún caso como locales de trabajo.

7. *Regulación de usos.*

Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc, están determinados en los artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

Se permite el uso comercial, vinculado o no a la propia fabricación, si bien en el segundo supuesto, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 35 m² de sala comercial.

8. *Viviendas.*

Se permite la construcción de aquellas viviendas exclusivamente para el uso de personal cuya presencia en la zona sea conveniente. La superficie máxima será de 250 m² construidos.

9. *Condiciones estéticas.*

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales podrán destinarse a zonas verdes, y su cuidado correrá a cargo del propietario de la propia parcela.

En los frentes de fachada a vías urbanas principales, debido a la importancia que tiene para la debida imagen de la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir diseños y materiales de alto nivel de calidad, pudiendo denegar por esta razón aquellas propuestas que no alcancen ese límite.

Los letreros y publicidad exterior se acomodará al diseño general de la edificación y de su entorno, no permitiéndose aquellas propuestas de carácter excesivo por su tamaño o por su impacto desmesurado, en colores, textos, deslumbramiento, etc. Se permiten dentro de la parcela, en el espacio libre, totems con el anagrama de la empresa, cuya altura no puede superar la máxima autorizada para la zona.

10. -Sistema General Dotacional y equipamientos.

A. Régimen general

- El correspondiente a Sistema General Dotacional.
- La compatibilidad de usos será conforme al art.28 de la Normativa General.

B. Normas de calidad

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- Se dotará de una plaza de aparcamiento cada 100m^2 construidos.
- El Sistema General Dotacional deberá resolver su urbanización completa

B.2. Calidad constructiva urbana

- Los espacios libres tendrán un carácter de transito y esparcimiento público. Su urbanización incluirá preferentemente barreras vegetales de árboles y jardinería.

C. Normas de diseño

C-1. Diseño urbano.

- Se concretará en el propio proyecto de obra y de urbanización, el cual deberá, al menos a nivel de proyecto Básico, abarcar la totalidad del área del S.G.D.
- En su diseño se tendrá en cuenta el correcto desarrollo de la U.E. colindante
- Se resolverá la conexión del tráfico rodado con Avenida de la Estación.

-Se integrarán en la propuesta tanto la fachada de la fábrica SABAS incluida en el Catálogo del PGM (FICHA III-63) como la chimenea existente, teniéndose en cuenta las normas de conservación establecidas en el Catálogo para los inmuebles de grado III.

C-2. Diseño arquitectónico

- Ocupación máxima: No se limita.
- Intensidad neta de edificación: 1,5 m²t/m²s.
- Situación de la edificación: Libre.
- Altura máxima de la edificación: de 20 metros, que podrá rebasarse cuando se justifique por las características y la finalidad del equipamiento.

Forma y distribución de la edificación: La forma y distribución de los cuerpos de la edificación deberá permitir la ordenación de los espacios interiores a la edificación, conformando patios y jardines.

La condiciones estéticas del equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, respetando el paisaje y favoreciendo su integración en el ámbito en que se ubica, siendo libre la distribución de los volúmenes construidos dentro de la parcela de equipamiento.

Otras edificaciones: P.Baja y dos alzadas con una altura máxima de 12m.

- Las edificaciones serán abiertas, con un tratamiento estético y compositivo unitario,

tratando todos los paramentos como fachadas.

D. Sistema de actuación

Mediante expropiación o por ocupación directa, conforme al artículo 166LOTUR. "

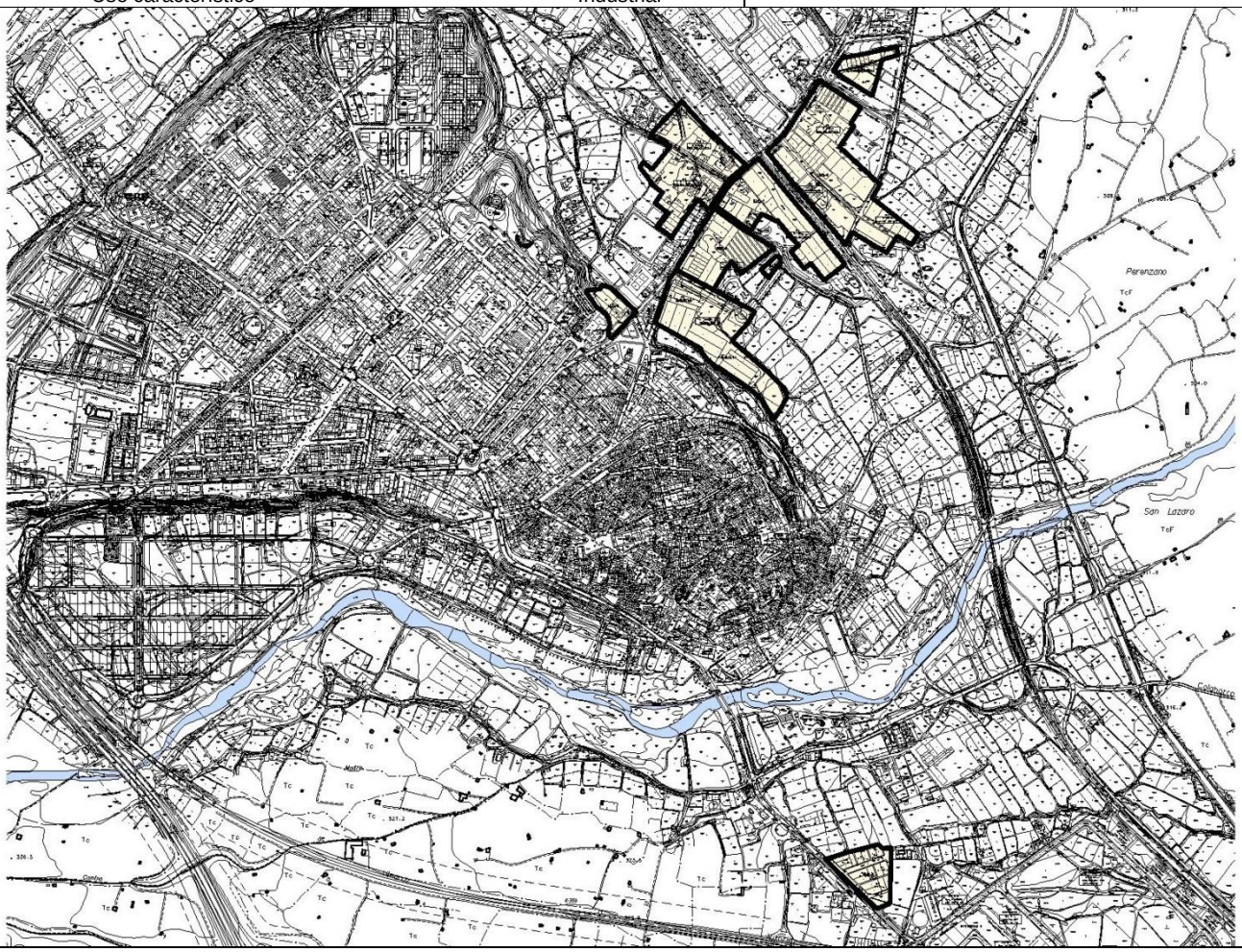
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2019

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Industrial

IDENTIFICACIÓN	**U.C- 1**
NOMBRE	**Industrial común**
CLASIFICACIÓN	**suelo urbano consolidado**
Superficie 203.549 m^2	
Uso característico Industrial	



NORMATIVA PARTICULAR

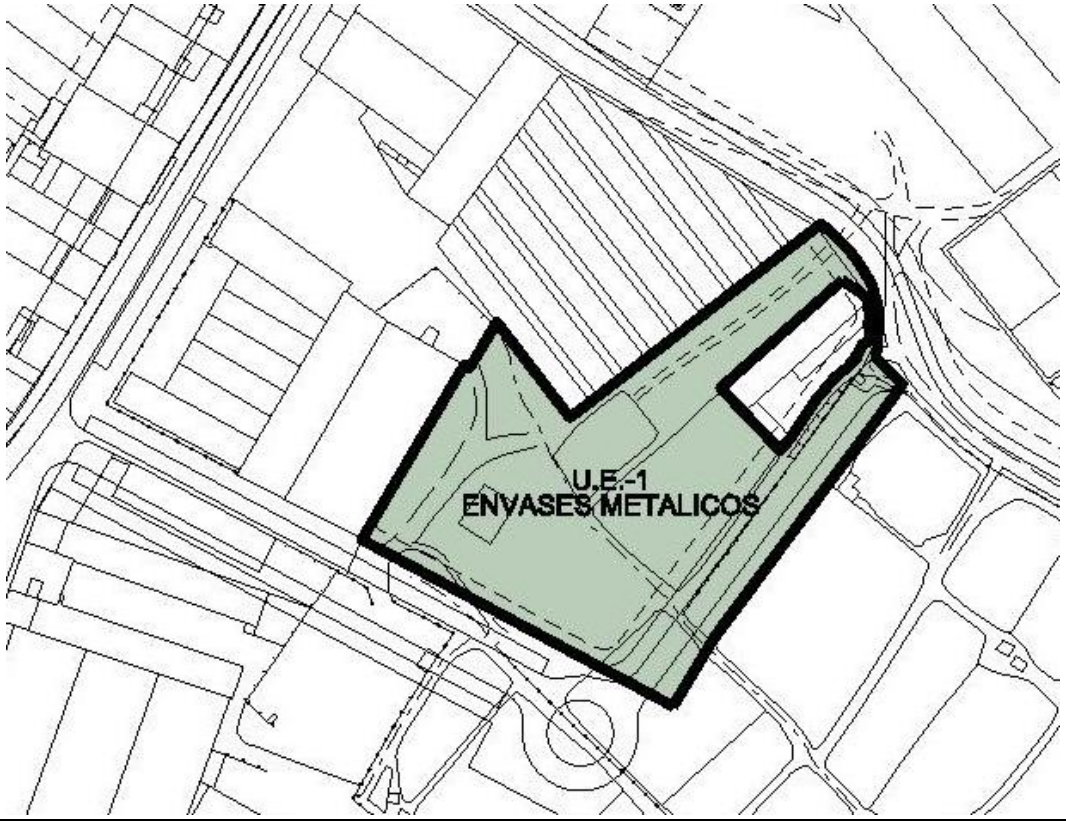
Aprovechamiento intensidad según normativa

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2019
CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Industrial

IDENTIFICACIÓN	U.E.-1
NOMBRE	**Envases metálicos**
CLASIFICACIÓN	**suelo urbano no consolidado**
Superficie 10.782 m^2	
Uso característico Industrial	

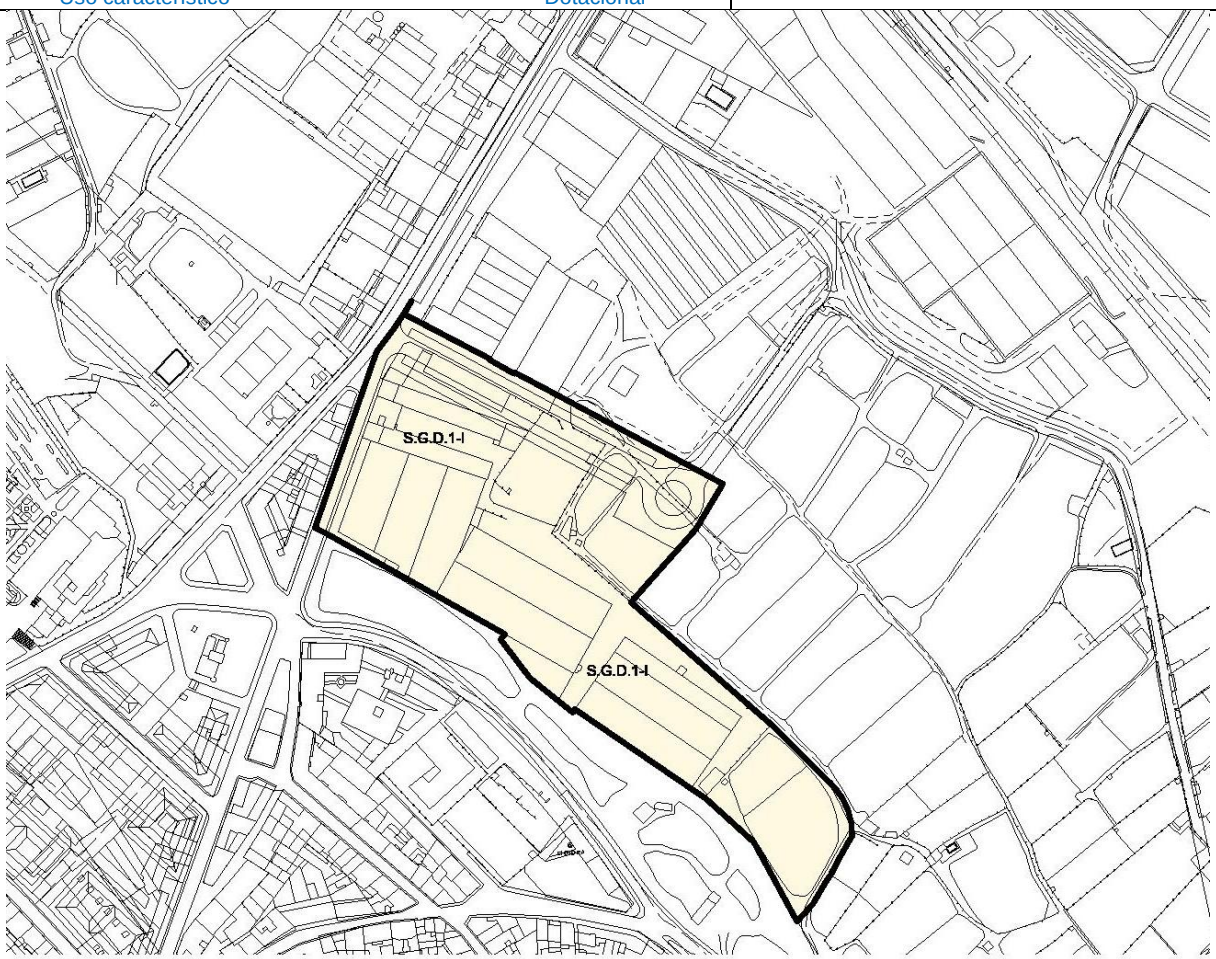


NORMATIVA PARTICULAR	
Aprovechamiento intensidad	Según normativa
Evaluación económica de implantación de servicios y ejecución de la urbanización	524.025 €

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

	TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2019
CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS	

IDENTIFICACIÓN	**S.G.D-1-I**
NOMBRE	**Fábrica de conservas**
CLASIFICACIÓN	**suelo urbano consolidado**
Superficie 36.098 m^2	
Uso característico Dotacional	



NORMATIVA PARTICULAR

Actuación Asistemática en el Suelo Urbano Consolidado para propiciar la reconversión de suelo industrial en Dotacional, cesiones para espacio público y urbanización.

Aprovechamiento -intensidad 1,5m^2/m^2

Sistema de actuación: expropiación / ocupación directa

ANEXO III. PLANOS

ESTADO ACTUAL

G-2 Categorización del Suelo Urbano
G-3.5.1 Desagregación Pormenorizada del Suelo Urbano Industrial
G-5.1 Unidades Básicas
G-8.1 Sistemas Generales de Zonas Verdes Zonas Verdes Existentes y Previstas en Desarrollo de Planeamiento y Recorridos Peatonales
O-1.2 Usos Pormenorizados
O-1.4 Usos Pormenorizados
O-3.5 Alineaciones, Cotas, Coordenadas y alturas de la Edificación

ESTADO MODIFICADO

G-2 Categorización del Suelo Urbano
G-3.5.1 Desagregación Pormenorizada del Suelo Urbano Industrial
G-5.1 Unidades Básicas
G-8.1 Sistemas Generales de Zonas Verdes Zonas Verdes Existentes y Previstas en Desarrollo de Planeamiento y Recorridos Peatonales
O-1.2 Usos Pormenorizados
O-1.4 Usos Pormenorizados
O-3.5 Alineaciones, Cotas, Coordenadas y alturas de la Edificación