

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA PARCELA CATASTRAL 26036A038000980000AH PARA EL CAMBIO DE LA CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO A SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Equipo Redactor:

LParq
arquitectura y urbanismo

Fase:

Aprobación Definitiva.

Fecha:

Octubre 2021.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA PARCELA CATASTRAL 26036A038000980000AH PARA EL CAMBIO DE LA CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO A SUELO URBANO CONSOLIDADO.

0 INDICE

INDICE GENERAL.

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

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE.....	1
1	MEMORIA	4
1.1	OBJETO	4
1.2	ENCARGO Y ANTECEDENTES.	4
1.3	ÁMBITO	7
1.4	MARCO LEGAL	7
1.5	ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE.	8
1.5.1	CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE.....	9
1.6	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	9
1.6.1	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 26036A038000980000AH.....	9
1.6.2	CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.....	10
1.7	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.....	11
1.7.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. 11	
1.7.2	LEY 2/1991, DE 7 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.	16
1.7.3	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	16
1.7.4	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL 17	
1.7.5	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	17
1.7.6	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA.....	18
1.8	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	20
1.9	ADECUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA.	20
1.9.1	ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD ACTUAL.....	20
1.9.2	ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD GENERADA.	27
1.9.3	CONCLUSION DE LA MOVILIDAD GENERADA.....	30
1.10	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO.....	30
1.11	CONCLUSIÓN	31

2	NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA.....	32
2.1.1	Artículo 239. Delimitación	32
3	PLANOS.....	33
3.1	PLANOS DE INFORMACIÓN:	33
3.2	PLANOS DE PROPUESTA:	33
4	ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	34
4.1	NORMATIVA URBANÍSTICA SUELO NO URBANIZABLE	34
4.2	NORMATIVA URBANÍSTICA SUELO URBANO. ACTIVIDAD ECONÓMICA	36
5	ANEXO CEDULAS PARCELARIAS.....	46
6	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	48
7	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	48
7.1	ANTECEDENTES.....	48
7.2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.	49
7.3	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....	50
7.3.1	CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL	50
7.3.2	PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.	50
7.3.3	CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....	51
7.3.4	VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA PRIVADA	51
7.4	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	52
7.4.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS. ...	52
7.4.2	CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA...	54

1 MEMORIA

1.1 OBJETO

A petición de Bacalao Puerta S.L. se redacta el presente documento para la redacción de la Modificación Puntual del PGM en la parcela catastral 26036A038000980000AH cuyo objeto es la modificación de la clasificación de suelo de esta parcela, de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano consolidado

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de ampliación de Bacalao Puerta S.L. del actual centro producción situado en el Polígono Industrial Sorbán s/n, ampliando la parcela urbana existente, con los mismos accesos y urbanización.

1.2 ENCARGO Y ANTECEDENTES.

El documento se redacta por encargo de Bacalao Puerta S.L. P.I. Sorbán s/n Calahorra (La Rioja) con Cif B26216887 , al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto Director Área Urbanismo LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Aspectos jurídicos: María José Nestares Eguizabal. Abogada.

Aspectos ambientales. Iñaki Garde Musgo. Geógrafo.

La empresa Bacalao Puerta S.L., fue fundada en Calahorra en el año 1941. A día de hoy continúa dedicándose al comercio de bacalao salado en España con la marca comercial Don Bacalao.

Se transcribe a continuación una breve memoria descriptiva elaborada por la propia empresa:

"Es una empresa familiar que mantiene el mismo espíritu con el que fue creada: llevar a la mesa de nuestros clientes la mejor calidad posible de bacalao tradicional.

Actualmente Don Bacalao es reconocida como una marca de garantía de calidad y con una gran vocación de servicio a las necesidades de nuestros clientes y a las tendencias de consumo en los mercados en los que operamos.

Mantenemos relaciones sólidas con todos nuestros proveedores de pescado para poder garantizar la continuidad en la calidad de nuestros productos.

En este momento y con los datos anteriores a la pandemia, la cifra de ventas en el año 2019 fue de 20 millones de euros con un volumen superior a 2.200.000 kg de pescado. Por cifra de negocio somos una de las empresas más importantes en el sector del bacalao en salazón en España.

La empresa cuenta con un almacén central en Calahorra situado en el Polígono Industrial Sorbán de 1.500 m² de los cuales la mitad están dedicados a almacenaje en frío entre 0º y 5º. Para todas las tareas de producción disponemos actualmente de un obrador de 500 m² donde realizamos todas las operaciones de corte, clasificado y envasado. En el año 2009, fruto de la necesidad de expandir nuestro negocio, se realizó una inversión estratégica en Mercabarna de una nave de 1.200 m² para consolidar nuestra posición en el mercado de Cataluña. En este momento estas instalaciones están siendo usadas para pulmón de almacén refrigerado de la central y para la logística de todas nuestras ventas en Cataluña.

Bacalao Puerta S.L. está sufriendo un cambio de modelo de negocio. Anteriormente la mayor parte de nuestras ventas era realizada a clientes que nos compraban el pescado tal y como nosotros lo recibíamos de los países de origen. Estas ventas las realizábamos en el mismo embalaje y condiciones que nosotros lo recibíamos. Estos clientes eran los que hacían la distribución capilar al comercio minorista en el formato de bacalada entera o filete. Estas ventas directas suponían el 80% de nuestra facturación y para ellas solo necesitábamos espacio de almacenaje en frío. Debemos tener en cuenta que las temporadas de pesca del bacalao son limitadas y necesitamos almacenar el pescado hasta su consumo durante varios meses.

En los últimos tres años, el modelo de negocio se está modificando hacia la personalización del producto al cliente. El cambio que está sufriendo nuestro negocio es que cada vez más en nuestras instalaciones realizamos un proceso de corte de cada una de las piezas de pescado y la preparamos según las necesidades y los gustos de nuestros clientes. Nos estamos convirtiendo en una sala de despiece y envasado de pescado especializada para cada uno de nuestros mercados. Actualmente contamos con un catálogo de 770 referencias diferenciadas y de venta continua a nuestros clientes.

Con esta nueva situación nos encontramos ante la necesidad de ampliar nuestras instalaciones para poder seguir dando servicio a nuestras clientes que cada vez son más especializados y más exigentes.

La empresa ha barajado tres posibilidades, la primera es comprar uno de los terrenos rústicos lindantes a nuestras instalaciones actuales para construir una nueva nave que resuelva nuestros problemas de espacio, la segunda es buscar suelo industrial en la zona o localidades

cercanas. Y la tercera opción es la de trasladar parte de nuestra producción a las instalaciones de Mercabarna en Cataluña.

Bacalao Puerta S.L es una empresa muy identificada con Calahorra y uno de sus compromisos es colaborar en el futuro de nuestra localidad generando riqueza y empleo de calidad.

La decisión que finalmente ha tomado es adquirir uno de los terrenos lindantes con nuestra parcela actual en el P.I. Sorbán y solicitar el cambio de calificación a esta parcela de rústico a urbano para poder construir una nave de 1.500 m2 que permita afrontar los proyectos venideros.”

Con fecha de 28.05.2021, se realizó la compra del terreno en escritura pública. Posteriormente se realizó a la agregación de las parcelas mediante escritura pública ya inscrita en el Registro de la Propiedad (escritura nº 419 de 11.08.2021, notario María Romero Muños, inscripción registral nº 1 de la finca 42511 código registral único 26003000745566)

El Plan General de Calahorra, ya prevé que el polígono industrial de Sorbán pueda crecer en un futuro a lo largo de la carretera L134, y para ello clasifica dichos suelos no urbanizables con restricciones para la edificación permitida en dicho suelo, con el fin de proteger los mismos como salvaguarda para la posible instalación de nuevas actividades económicas.

La empresa ha mantenido diversas conversaciones con el Ayuntamiento de Calahorra en los últimos años, y debido a la dificultad de la tramitación del Plan Urbanístico recientemente aprobado, que se prolongó a lo largo de 5 años, no incluyó esta ampliación, con el compromiso del Ayuntamiento de adaptar el plan, en el momento en que fuese posible.

El plan urbanístico de Calahorra es un plan vivo, que necesita adaptarse continuamente a las necesidades y opciones de desarrollo local sostenible.

1.3 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación está reflejado en la documentación gráfica. Se limita a la parcelas catastral:

26036A038000980000AH, Polígono 38, Parcela 98



La parcela tiene forma sensiblemente rectangular, paralelas a la carretera. La topografía es sensiblemente llana y tienen una superficie de 4.094 m²

El ámbito total de la actuación es de 4.094 m².

Se adjunta como anexo las cédulas parcelarias.

1.4 MARCO LEGAL

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

Normativa Estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

Normativa autonómica:

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

Ley 2/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

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

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

Normativa Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la COTUR en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48- 09/03/2021).

1.5 ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE.

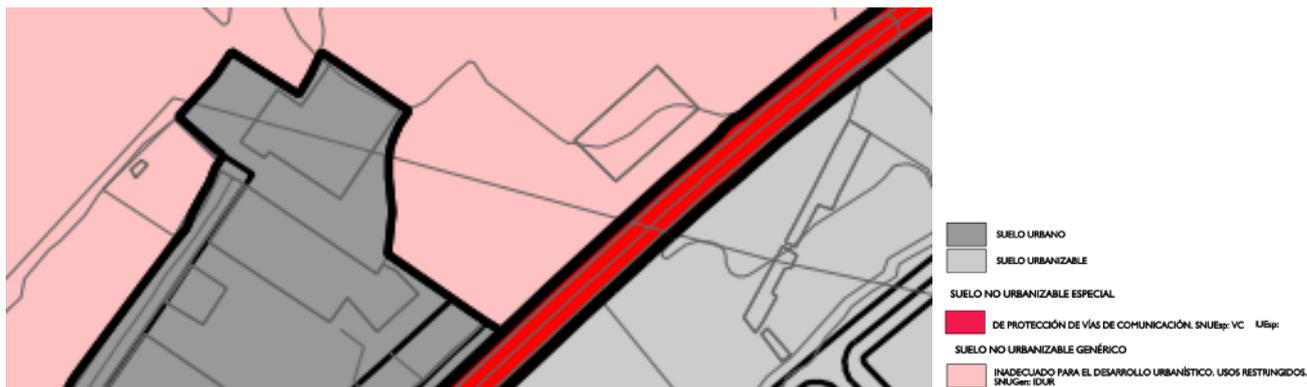
El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra.

La parcela 26036A038000980000AH está clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico dentro de la categoría de Inadecuado para el Desarrollo Urbanístico. Usos Restringidos: SNUGén:IDUR.

Conforme al apartado 14.4 de la Memoria Propuesta del PGM *“son aquellos suelos que por su ubicación colindante a los nuevos desarrollos urbanos planificados deben preservarse de usos y ocupaciones inadecuados en orden a no comprometer la estructura y la imagen del modelo de ciudad compacta y sostenible elegido para Calahorra. Se localiza en una franja de terreno más o menos paralela al trazado de la variante LR-134 Calahorra-San Adrián, frente a los nuevos desarrollos residenciales propuestos y en las proximidades del Hospital Comarcal.”*

Esta subcategoría de delimita tanto como protección visual del núcleo urbano como para no comprometer futuras ampliaciones del Suelo Urbano, como es en este caso, del Polígono Industrial Sorban.

Plano de clasificación del suelo y categorización del suelo No Urbanizable.



Plano de Ordenación y gestión pormenorizada:



1.5.1 CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE

PARCELA	SUPERFICIE m2	CALIFICACIÓN
26036A038000980000AH	4.094,00	SNUGén:IDUR
TOTAL	4.094,00	

1.6 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la modificación de la clasificación del ámbito de actuación, ampliando la parcela urbana existente de uso industrial (002502100WM88E0001QG), con la parcela 26036A038000980000AH, con los mismos accesos y urbanización existentes.

1.6.1 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 26036A038000980000AH

La parcela según el planeamiento vigente se clasifica como Suelo No Urbanizable. Se modifica a Suelo Urbano Consolidado y se califica como suelo de Actividad Económica.

Se mantienen las determinaciones normativas de las Áreas de Actividad Económica, que establecen entre otras una ocupación máxima del 80% de la parcela y una altura máxima que será de 10m en B+1.

En aplicación de la legislación vigente (art. 104.3 LOTUR,), al tratarse de una Modificación del PGM que clasifica nuevo suelo urbano con una superficie afectada por la Modificación superior a 1.000 m² construidos (nuevo suelo urbano con edificabilidad superior a 1.000 m²), se prevé una cesión de una 15% de la superficie de la parcela como espacio libre público (zona verde). Esta cesión se ubica en la parte sur de la parcela, colindante con la carretera LR-134, como franja de protección ambiental y paisajística y para favorecer la ampliación de las instalaciones junto a las existentes. Conforme al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), al tratarse de un área con uso de actividad económica, este espacio libre público no se plantea como un lugar de esparcimiento y de encuentro de la población, sino como un jardín de protección ambiental y paisajística. El acceso a la misma para su mantenimiento se realizará desde la carretera LR-134, posibilidad que ha sido admitida por el Servicio de Carreteras del Gobierno de La Rioja.

Respecto de las limitaciones impuestas por la legislación de carreteras (Ley 2/1991 de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja), no se contempla el acceso a la parcela con uso de actividad económica desde la carretera LR-134 y se mantiene una separación mínima de la edificación a la misma de 35m respecto de la línea exterior de la calzada. Únicamente se contempla un acceso desde la carretera para mantenimiento de la zona verde pública descrita en el párrafo anterior.

1.6.2 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.

PARCELA	SUPERFICIE m2	CALIFICACIÓN
26036A038000980000AH	3.479,90	Actividad Económica.
cesión	614,10	Zona verde pública.
TOTAL	4.094,00	

1.7 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.

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

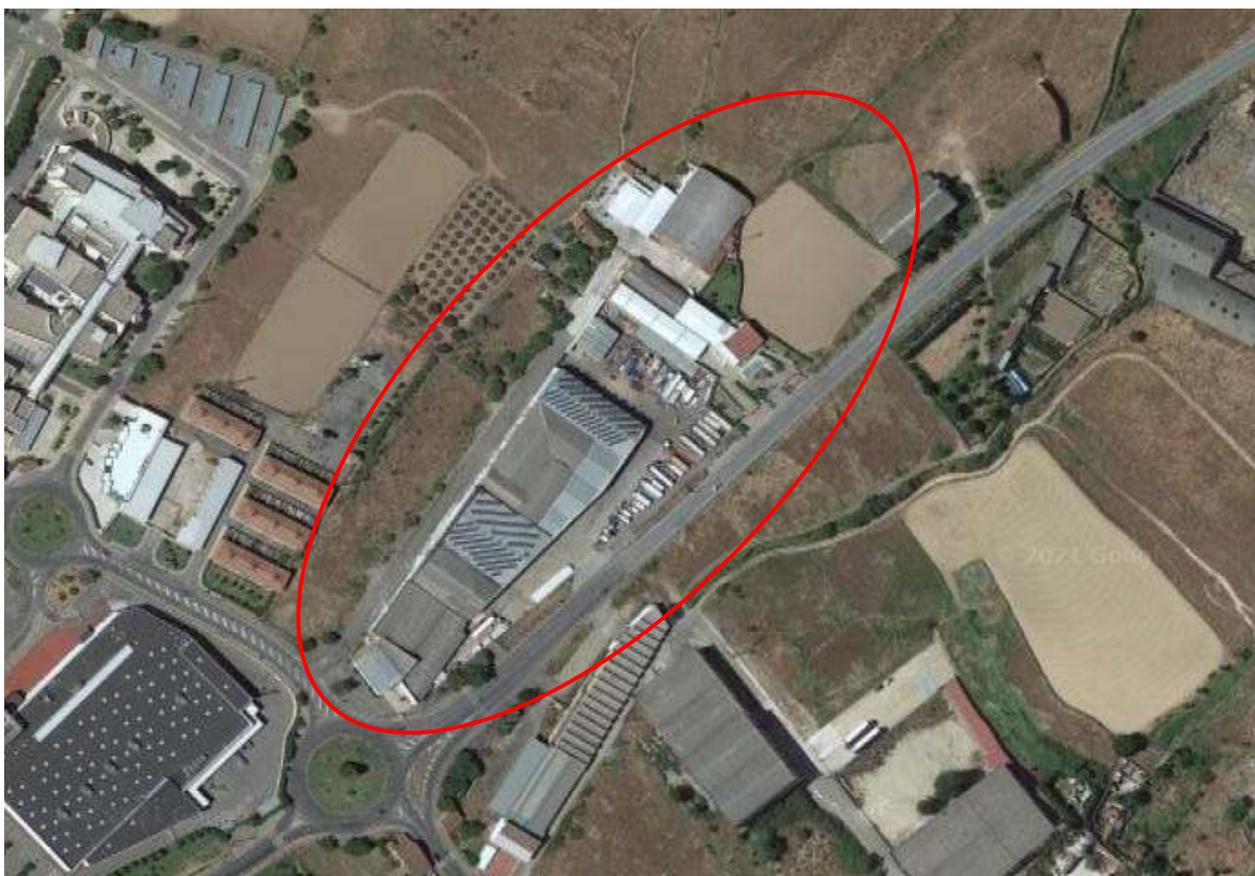
1.7.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de ampliación la empresa Bacalao Puerta S.L., y la necesidad de Calahorra de generar más empleo estable y de calidad, y evitar la deslocalización de empresas.

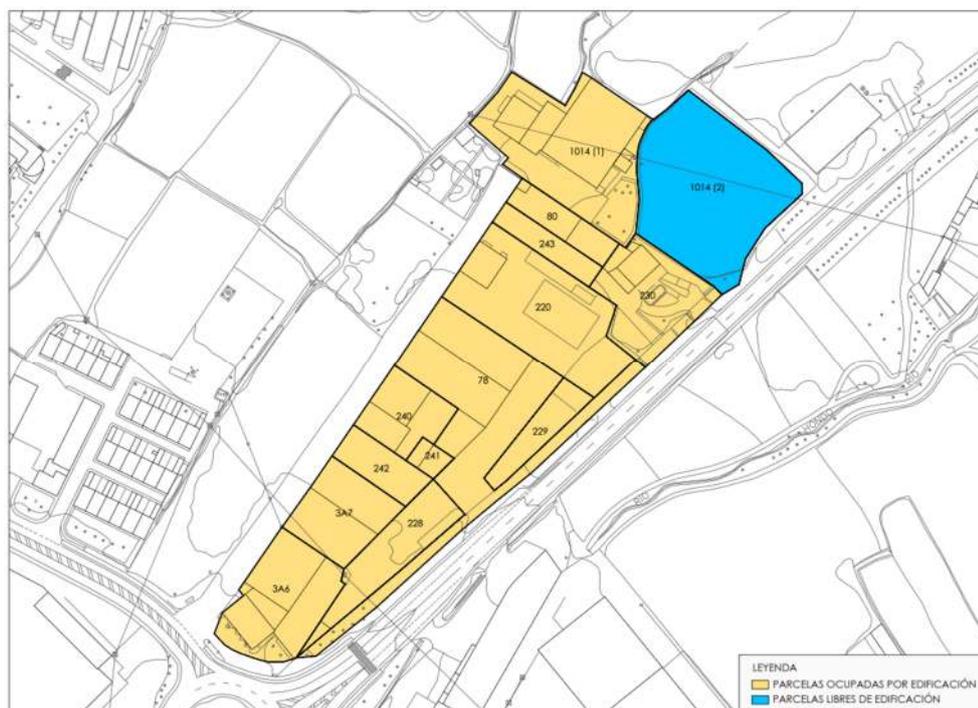
1.7.1.2 Artículo 41.b Suelo urbano.

El ámbito tiene la consideración de suelo urbano según se justifica a continuación:

B_ Son terrenos integrados en un área que se encuentra edificada en más de dos tercios de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento municipal establece: Polígono Industrial Sorbán.



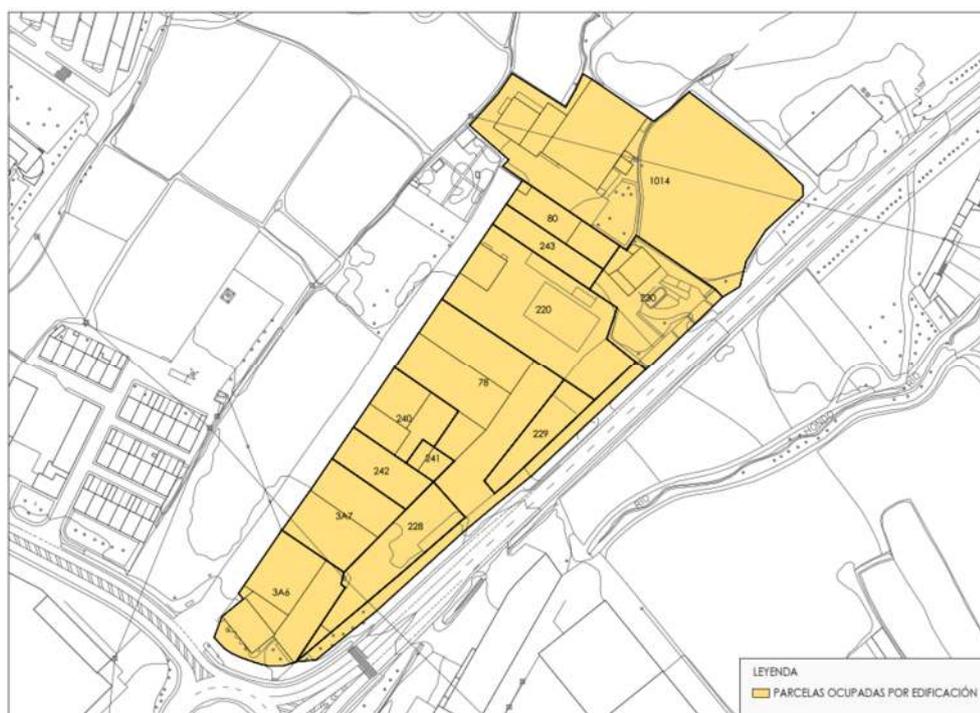
Opción A. Si se tiene en cuenta que el terreno que se incorpora al Suelo Urbano está libre de edificación se obtiene el siguiente porcentaje de ocupación:



Parcelas ocupadas		Parcelas libres	
Nº	Superficie m ²	Nº	Superficie m ²
3A6	2.346	1014 (2)	4.094
3A7	1.558	Total	4.094
242	759		
240	1.098		
241	219		
228	1.274		
229	858		
78	5.008		
220	3.229		
243	728		
80	756		
230	1.828		
1014 (1)	3.596		
Total	23.257		
Sup. Parcelas ocupadas:	23.257		85,03%
Sup. Parcelas libres:	4.094		14,97%
Total:	27.351		100,00%

Porcentaje de ocupación de las parcelas = 85,03% > 2/3

Opción B. Dado que el terreno que se incorpora al Suelo Urbano ya forma parte de una única finca registral (escritura nº 419 de 11.08.2021, notario María Romero Muños, inscripción registral nº 1 de la finca 42511 código registral único 26003000745566), cabe entender que todas las parcelas incluidas en el Suelo Urbano están ocupadas por la edificación:



Parcelas ocupadas			
Nº	Superficie m ²		
3A6	2.346		
3A7	1.558		
242	759		
240	1.098		
241	219		
228	1.274		
229	858		
78	5.008		
220	3.229		
243	728		
80	756		
230	1.828		
1014	7.690		
Total	27.351		
Sup. Parcelas ocupadas:	27.351	100,00%	
Sup. Parcelas libres:	-	0,00%	
Total:	27.351	100,00%	

Porcentaje de ocupación de las parcelas = 100% > 2/3

1.7.1.3 Artículo 42. Categorías de suelo urbano.

El suelo urbano tiene la consideración de consolidado por estar ya urbanizado, y no ser necesario ser sometido a proceso integral de urbanización, a proceso integral de renovación o a proceso de reforma interior.

Se trata de ampliar la superficie donde desarrolla su actividad una empresa ubicada en una parcela que el PGM vigente ya clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

1.7.1.4 Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

La modificación contiene las siguientes determinaciones:

Se delimita el perímetro del área de suelo urbano, se le asigna una ocupación máxima del 80% y su altura máxima que será de 10m en B+1, similar al área de suelo urbano del polígono existente.

a) Delimitación de su perímetro. Ver plano

b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Se justifica en planos. Se delimita el perímetro del área de suelo urbano, se le asigna una ocupación máxima del 80% y su altura máxima que será de 10m en B+1, similar al área de suelo urbano del polígono existente.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes..... Se justifica en planos

d) Emplazamientos reservados para dotaciones. No aplica

e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado.....ver normativa urbanística.

f) Trazado y características de la red viaria pública.....No se modifica.

g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica.....No se modifica.

h) Regulación, en su caso, del uso del subsuelo.....No se modifica.

1.7.1.5 artículo 71 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

En la presente modificación, no se considera necesario, ya que la modificación propuesta no modifica ninguna de las obras de urbanización, ya ejecutadas.

1.7.1.6 Artículo 103 Revisión del planeamiento.

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.

1.7.1.7 Artículo 104. Modificación de planeamiento.

1_ La presente modificación puntual no tiene el carácter de modificación de carácter general ya que no supone una reducción de equipamientos, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico.

2_ La modificación no aumenta la densidad de población.

3_ La modificación sí clasifica nuevo suelo urbano. La superficie afectada por la Modificación es superior a 1.000 m² construidos (nuevo suelo urbano con edificabilidad superior a 1.000 m²). Conforme al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), al tratarse de un área con uso de actividad económica, este espacio libre público no se plantea como un lugar de esparcimiento y de encuentro de la población, sino como un jardín de protección ambiental y paisajística. El acceso a la misma para su mantenimiento se realizará desde la carretera LR-134, posibilidad que ha sido admitida por el Servicio de Carreteras del Gobierno de La Rioja.

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

5_ La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial ya que no se realiza ninguna reserva a este respecto en la unidad de ejecución.

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

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

En virtud de lo establecido en el artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en 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 47.2.11) 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.*

1.7.2 LEY 2/1991, DE 7 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.

1.7.2.1 Artículo 18 Zona de servidumbre de las carreteras.

La zona de servidumbre de las carreteras delimitada por una distancia de 8 metros medidos desde las aristas de la calzada, es de dominio público, ver planos.

1.7.2.2 Artículo 19 Zona de afección de las carreteras,

La zona de afección de las carreteras, delimitada por una distancia de 50 metros medidos desde las aristas de la calzada, requerirá la previa autorización, ver planos.

1.7.2.3 Artículo 21 Línea límite de edificación

En las variantes de carreteras que se construyan al objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea de edificación se sitúa a 35 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante, Cumple, ver planos.

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

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, 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.

1.7.4 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, se 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.

PARCELA	PROPIETARIO año 2016	PROPIETARIO año 2021
26036A038000980000AH	PROPIEDAD PRIV	BACALAO PUERTA S.L.

Del análisis de los datos se puede concluir que durante los últimos cinco años ha habido modificación de la titularidad de la parcela.

1.7.5 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**1.7.5.1 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

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.

Según el punto 4 de dicho artículo *'la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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.'*

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, se considera necesario el análisis indicado procediéndose a continuación a su inclusión como Anexo de MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.7.5.2 CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación no incrementa la población , si incrementa la superficie de suelo urbanizado en 4.094,00 m² , por lo que el incremento es inferior al 1%, inferior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

1.7.5.3 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.

A pesar de la disponibilidad de suelos industriales en otras zonas de Calahorra, no existe ningún suelo disponible para la ampliación de las instalaciones existentes. La opción de trasladar las actuales instalaciones a otro solar donde pueda ajustarse a sus nuevas necesidades, multiplica el coste, ya que tendría que volver a construir sus instalaciones ya existentes, por lo que no sería viable dicha opción.

La opción de ampliar sus instalaciones actuales es la única solución viable.

1.7.6 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

1.7.6.1 Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.
2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.
3. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Deberá aplicarse, además el "Documento de Recomendaciones Técnicas para la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico".
4. La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya)

La presente modificación se ajusta a los puntos del artículo.

1.7.6.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

Según el artículo 12, la modificación es estructurante por modificar la clasificación del suelo.

1.7.6.3 Artículo 255. Plazas de aparcamiento.

El artículo 255 de la Normativa Urbanística del PGM regula las condiciones de las plazas de aparcamiento en las Áreas de Actividad Económica. Para el caso concreto del uso industrial el apartado 2 de este artículo establece los siguiente:

Art. 255.2. "En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) 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 en base a la intensidad de uso de dicha particularidad."

Dado que el planeamiento municipal no establece una dotación mínima de aparcamientos para las áreas de actividad económica y remite su justificación al proyecto de edificación, se toma como referencia el estándar establecido en el artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento "Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales" (RD 2159/1978) que determina un módulo mínimo de reserva de plazas de aparcamiento en suelos industriales de 1 plaza por cada 100 m² construidos de edificación. La superficie construida de la ampliación prevista, conforme se desarrolla es esta Memoria, asciende a 1.500 m², por lo que se deberán prever un número mínimo de plazas de aparcamiento de 15 plazas.

En la medida que no se prevén nuevos viales ni la reforma de los existentes, las plazas de aparcamiento derivadas de la presente Modificación se ubicarán en el interior de la parcela.

La exigencia de dotación en el interior de la parcela de plazas de aparcamiento se grafía en los planos de ordenación.

Conforme al artículo 35 de la Orden TMA/851/2021, de 30 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y al artículo 5 del RD 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción se reservará para personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad. La ubicación y dimensiones de estas plazas se ajustarán a lo establecido en este artículo.

1.7.6.4 Artículo 333. El Plan establece en la parcela la calificación SNUGen: IDUR Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. Usos Restringidos,

El SNUGen es definido como: *"Son aquellos suelos que por su ubicación colindante a los nuevos desarrollos urbanos planificados deben preservarse de usos y ocupaciones inadecuados en orden a no comprometer la estructura y la imagen del modelo de ciudad compacta y sostenible elegido para Calahorra."*

Por lo que se justifica que la modificación que se tramita ya está contemplada en el actual plan urbanístico.

1.8 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

1.9 ADECUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA.

El presente documento tiene por objeto estudiar la movilidad generada, evaluar la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de la población y mercancías del desarrollo propuesto para el ámbito, analizando la funcionalidad de la red viaria, su capacidad y los distintos modos de transporte (privado, publico, peatonal y ciclista)

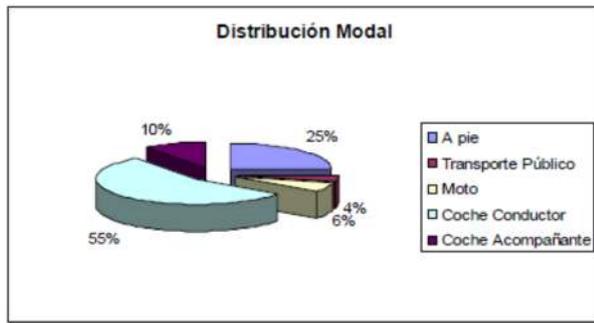
El Plan municipal incorpora un Plan de Movilidad urbana Sostenible, con el objeto de Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer en materia de movilidad urbana, sostenibilidad y vivienda. Dicho plan se toma como base de la presente justificación, analizando el incremento de movilidad generada que supone la presente modificación del planeamiento.

1.9.1 ANALISIS DE LA MOVILIDAD ACTUAL

➤ Reparto modal considerado

La distribución modal de la movilidad representa la forma en que la población del municipio se mueve por el mismo, es decir, el porcentaje de utilización de cada uno de los modos de transporte empleados por los habitantes para desplazarse.

Tal y como puede observarse en la figura siguiente hay un dominio preponderante del vehículo privado, que copa más de la mitad de los modos de transporte, con un 55% del total de los modos de transporte de la ciudad. Esta es una tendencia no sólo propia de Calahorra sino en general de todas las ciudades y pueblos de España. La sociedad actual se encuentra dominada por el coche, y su uso irracional es la principal causa de congestión y ruidos en nuestras calles y avenidas.

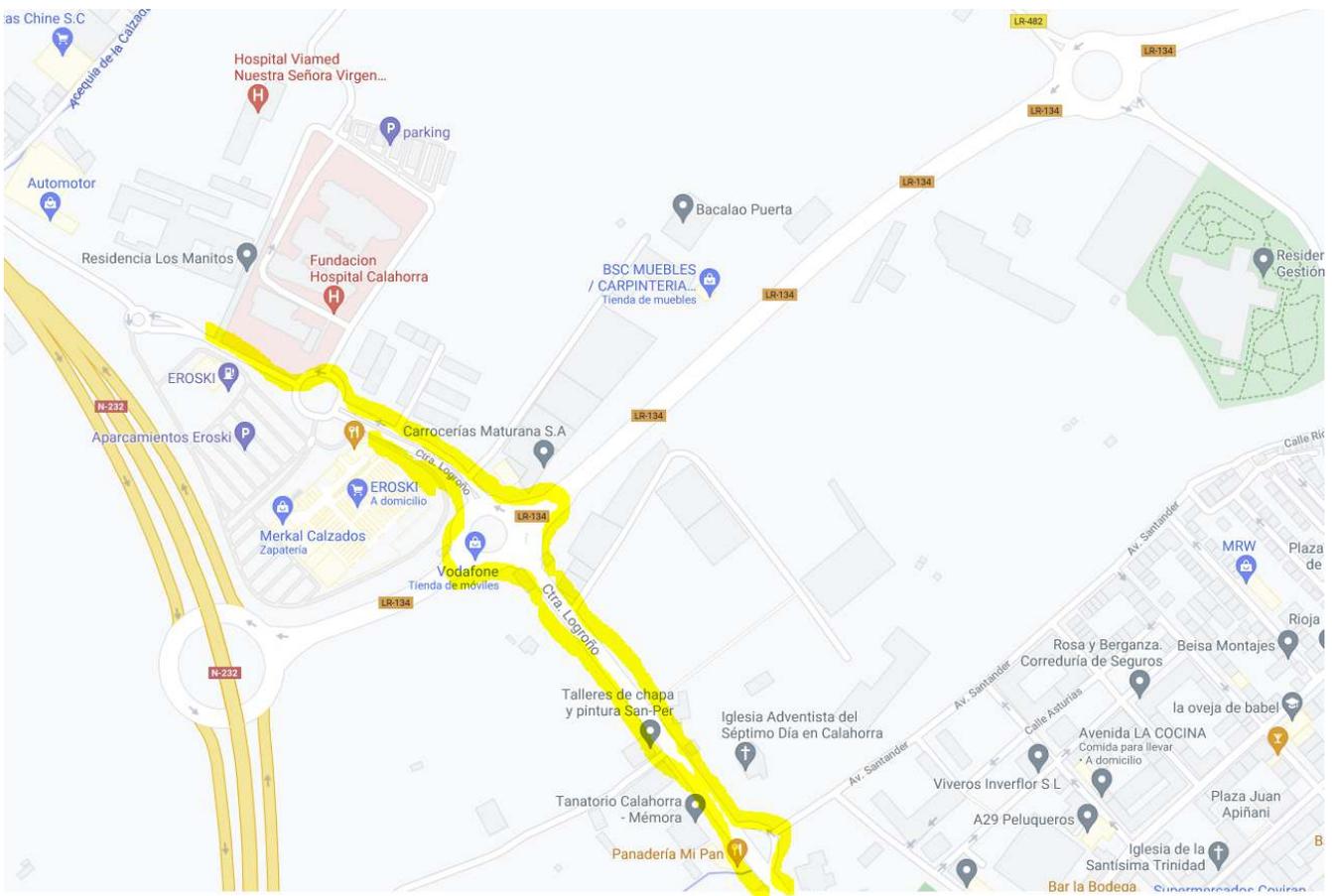


Tras un análisis pormenorizado posterior, se plantea distribución modal en función del uso real.

REPARTO MODAL	
PEATONAL	5%
TRANSPORTE PUBLICO	5%
VEHICULO PRIVADO	90%

1.9.1.1 MOVILIDAD PEATONAL INICIAL.

La movilidad peatonal del ámbito es residual, con una acera entrecortada de acceso al Hospital de Calahorra, e inexistente en el vial de acceso al polígono industrial,





1.9.1.2 MOVILIDAD CICLISTA INICIAL.

La movilidad ciclista del ámbito es residual, teniendo que usar el viario general, con una acera entrecortada de acceso al Hospital de Calahorra, e inexistente en el vial de acceso al polígono industrial

1.9.1.3 MOVILIDAD DE TRANSPORTE PÚBLICO INICIAL

El acceso por autobús público es adecuado, a tener la parada de autobús del Hospital de Calahorra muy cercana.

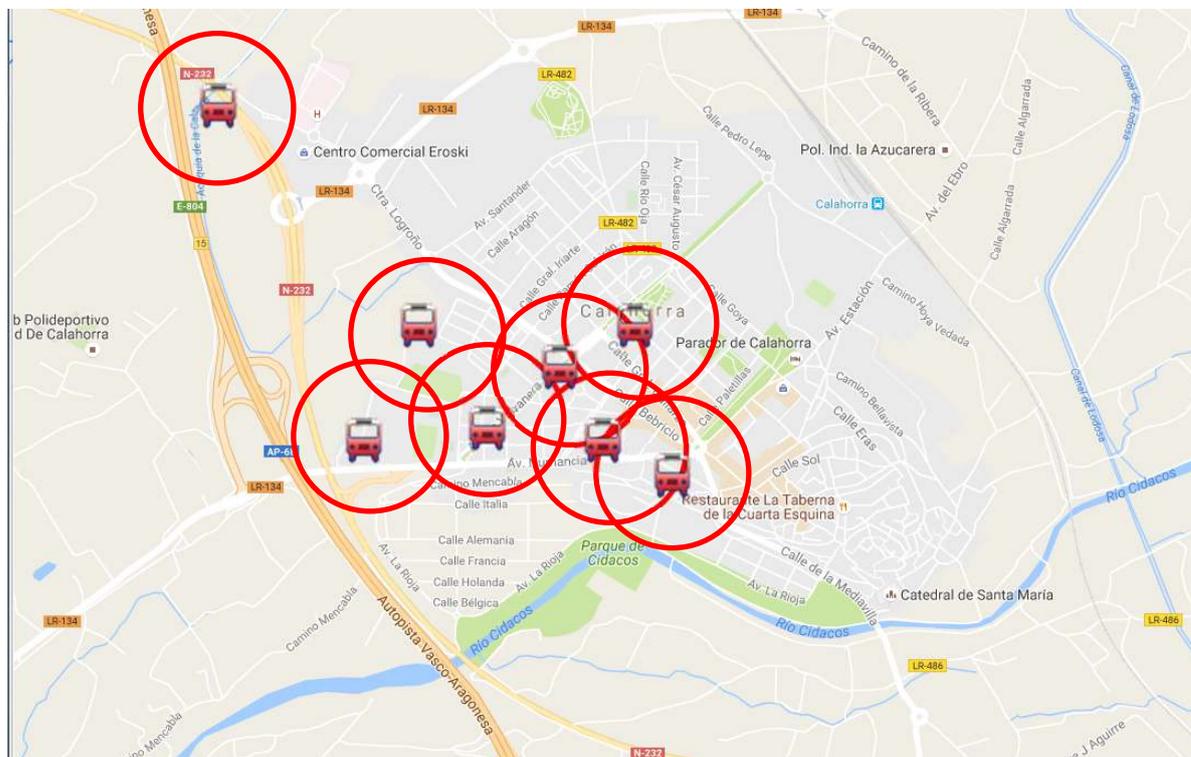
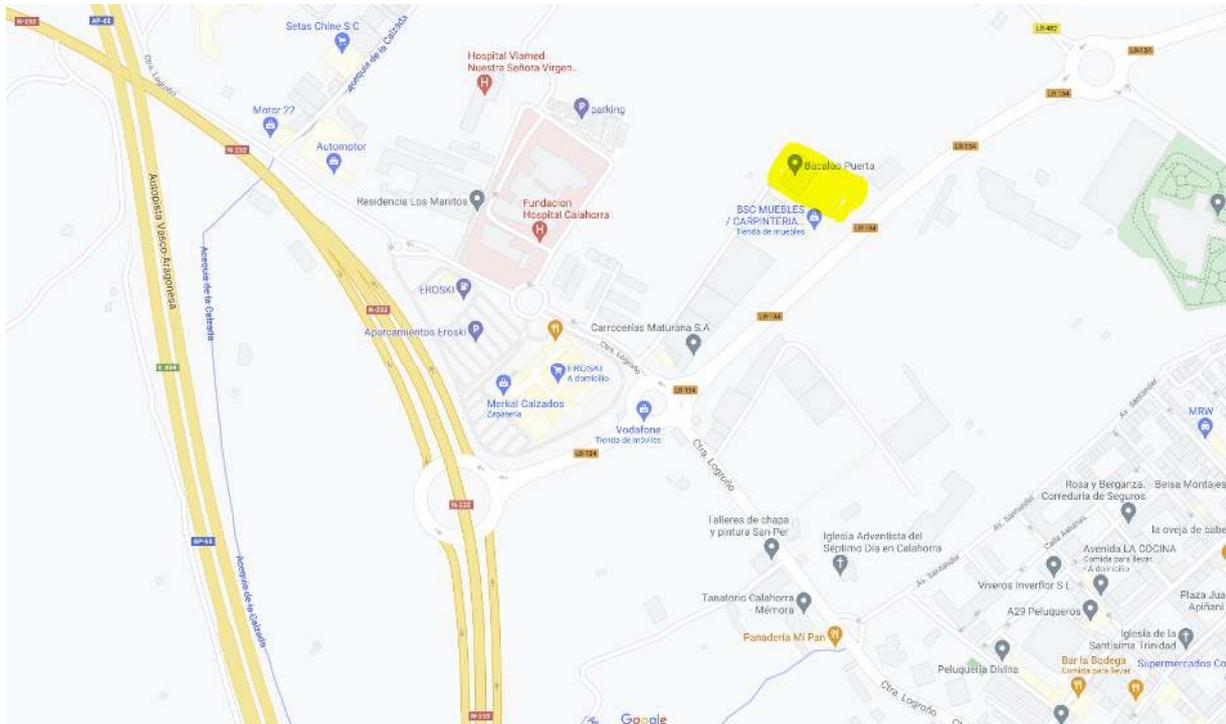


Figura 1 cobertura autobús urbano 250m

1.9.1.4 MOVILIDAD PRIVADA INICIAL: PERSONAL Y MERCANCIAS.

El Polígono Industrial Sorbán se encuentra en una ubicación excepcional en cuanto a la red viaria, al encontrarse junto a red de accesos a la ciudad.



El principal acceso a Calahorra se en intensidad se produce desde LR-134 desde San Adrian con 12012 de IMD y le sigue la Av. Numancia con 8913 IMD.

En la hora punta HP tenemos 960veh/h en la salida de la LR-134 a San Adrian y 712 en la Av. Numancia (Arnedo, N-232 y AP-68) en el sentido más demandado tendremos del orden de 550veh/h.

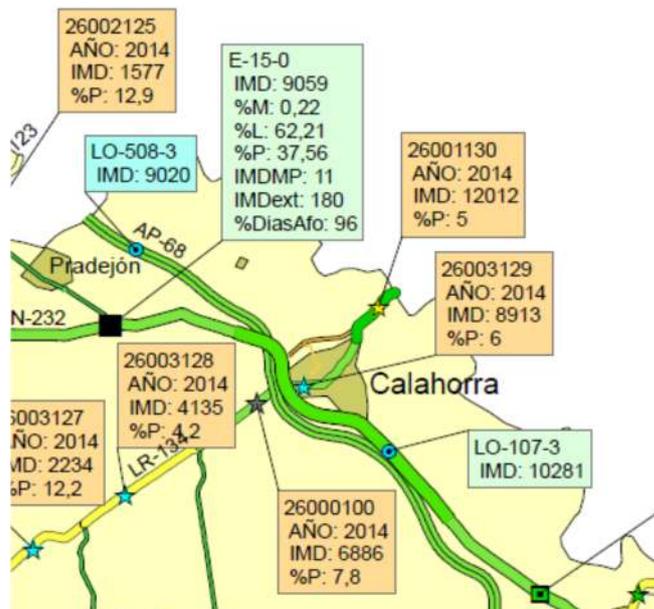


Figura 2 puntos Aforo accesos a Calahorra

En tráfico en el vial interior del polígono no es significativo, ya que las naves del polígono tienen el acceso principal desde la LR-134, y solo Bacalao Puerta S.L tiene acceso desde el vial interno, teniendo este una anchura media de 9,5 metros.

El número de trabajadores de Bacalao Puerta S.L es de 35, se trabaja en un solo turno de 6:30 a 14:30h . Por lo que se producen 70 desplazamientos al día, siendo de 35 en la hora punta.



1.9.1.4.1 Transporte de Mercancías pendiente

El transporte de mercancías tiene un papel destacado en la movilidad de una ciudad, pues es fuente de congestión y conflictos en todo el viario. En el Polígono Industrial Sorbán, el vial interior tiene una anchura adecuada para el tráfico de mercancías.

El tráfico de mercancías es de 8 desplazamientos al día, y 1 en hora punta, según se detalla a continuación :

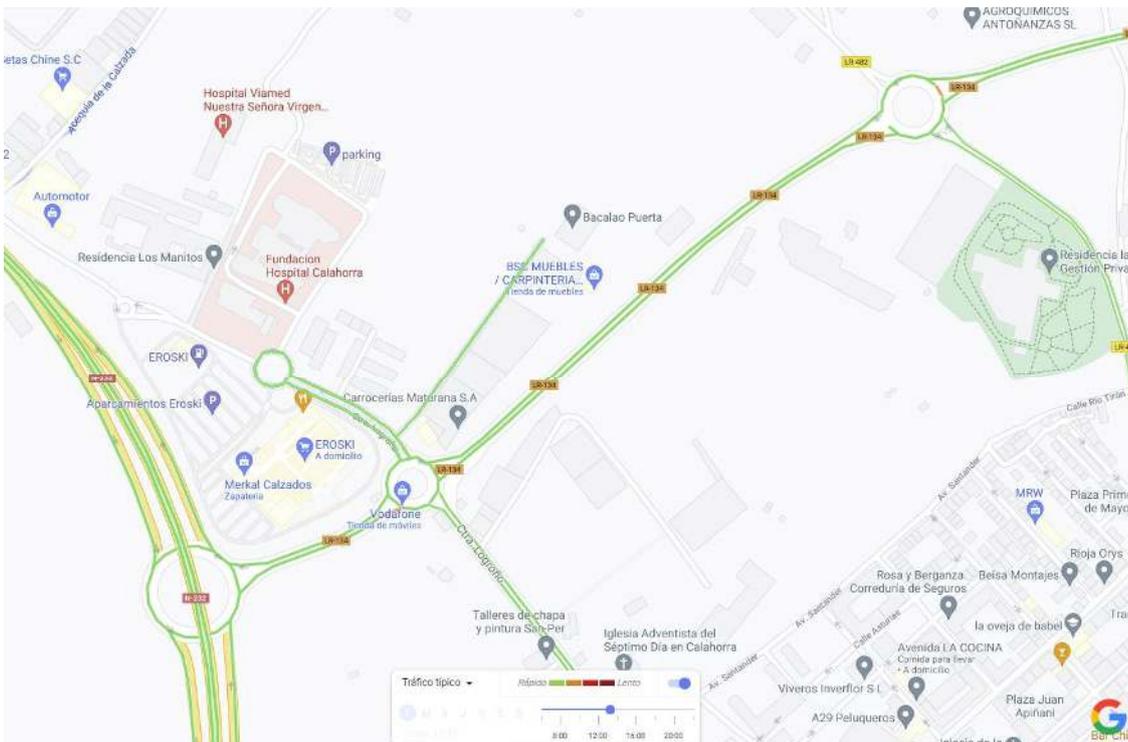
2/3 camiones semanales de origen

3 camiones de agencia diarios también trailers

6 viajes semanales de nuestros vehículos también camiones.

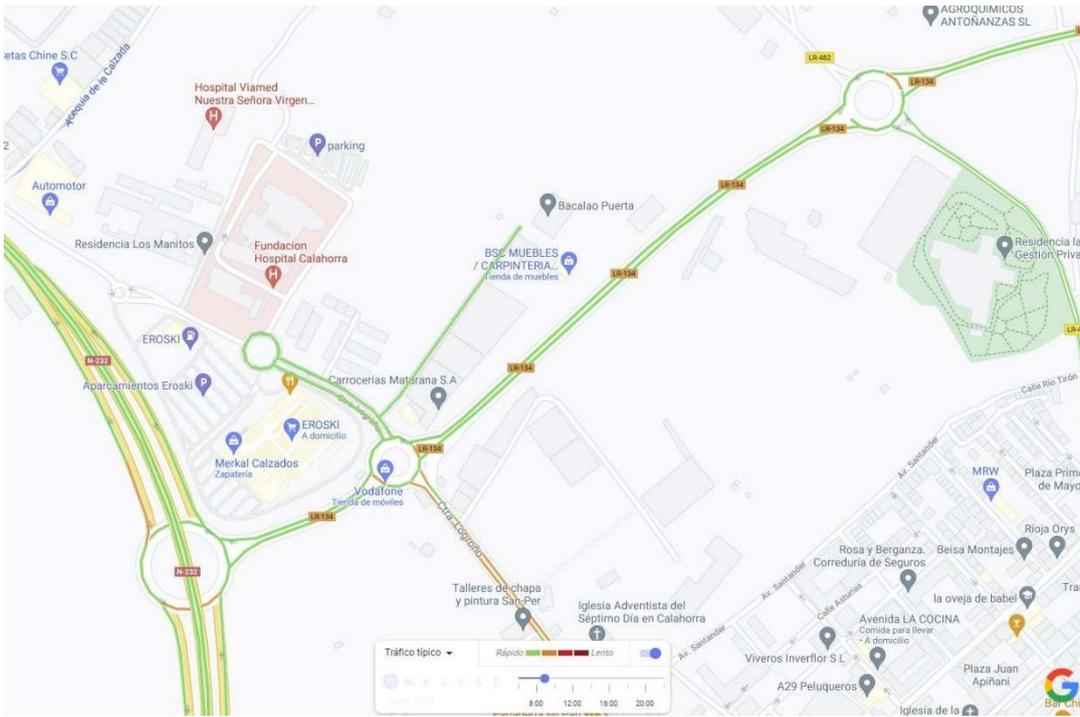
media de 3 furgonetas diarias

Velocidad media de Tráfico:



Velocidad de Tráfico en hora punta:

Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra 3



1.9.2 ANALISIS DE LA MOVILIDAD GENERADA.

➤ Movilidad generada por la modificación de planeamiento.

Para el cálculo de los nuevos desplazamientos generados por la modificación del planeamiento se usa inicialmente los estándares establecidos en el Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de la Generalitat de Catalunya, como referencia existente en el Estado.

Ratios mínimos de generación de viajes diarios según tipología de usos

	Viajes generados/día
Uso comercial	50 viajes por 100 m ² de techo
Uso de oficinas	15 viajes por 100 m ² de techo
Uso industrial	5 viajes por 100 m ² de techo
Equipamientos	20 viajes por 100 m ² de techo
Zonas verdes	5 viajes por 100 m ² de suelo

Fuente: Decreto 344/2006 de la Generalitat de Catalunya.

Se establece para su estudio la edificabilidad planteada en el Estudio de Sostenibilidad.

Tras un análisis pormenorizado posterior, se plantea la movilidad generada futura en función de la ampliación real que se va a producir y proporcional a la movilidad real actual de la actividad.

MOVILIDAD	ACTUAL
DESPLAZAMIENTOS	70
DESPLAZ. MERCANCIAS	8
TOTAL	78

➤ Reparto modal considerado

Tras un análisis pormenorizado posterior, se plantea distribución modal en función del uso real que se va a producir.

REPARTO MODAL	
PEATONAL	5%
TRANSPORTE PUBLICO	5%
VEHICULO PRIVADO	90%

1.9.2.1 MOVILIDAD PEATONAL FINAL

Se produce un incremento total de 2 desplazamientos diarios, que puede suponer 1 desplazamientos en hora punta, que se considera no significativo

1.9.2.2 MOVILIDAD CICLISTA FINAL

No se considera en el reparto modal, por lo que se considera inexistente.

1.9.2.3 MOVILIDAD DE TRANSPORTE PÚBLICO FINAL

Se produce un incremento total de 2 desplazamientos diarios, que puede suponer 1 desplazamientos en hora punta, que se considera no significativo

1.9.2.4 MOVILIDAD PRIVADA FINAL: PERSONAL Y MERCANCIAS

Suponiendo que a la plantilla se incrementa en 15 personas, Se produce un incremento total de 30 desplazamientos diarios,

El total de desplazamientos diarios sería de 116, siendo 50 de ellos en hora punta, que no son significativos para un vial de 9,5 metros.

1.9.2.4.1 Aparcamientos

La ampliación tiene prevista la ubicación de 30 plazas de aparcamiento en el interior de la ampliación de la parcela, por lo que se reduciría el uso del aparcamiento en el vial del polígono, ya que es un incremento superior al número de trabajadores nuevo previsto.

1.9.2.4.2 Transporte de Mercancías final

El transporte de mercancías tiene un papel destacado en la movilidad de una ciudad, pues es fuente de congestión y conflictos en todo el viario.

El tráfico de mercancías total sería de 16 desplazamientos al día, y 1 en hora punta.

En el Polígono Industrial Sorbán, el vial interior tiene una anchura adecuada para dicho tráfico de mercancías.

1.9.3 CONCLUSION DE LA MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta significativamente la movilidad generada, respecto a la actual, por estar el viario afectado dimensionado para más capacidad. Hay que tener en cuenta que, para el nuevo uso propuesto, la parcela está excepcionalmente bien ubicada.

REPARTO MODAL ACTUAL			hora punta	desp/hora
PEATONAL	5%	3,5	50%	1,75
TRANSPORTE PUBLICO	5%	3,5	50%	1,75
VEHICULO PRIVADO	90%	63	50%	31,5
MERCANCIAS		7,8	8%	0,624
TOTAL		77,8		35

REPARTO MODAL FUTURO			hora punta	desp/hora
PEATONAL	5%	5	50%	2,5
TRANSPORTE PUBLICO	5%	5	50%	2,5
VEHICULO PRIVADO	90%	90	50%	45
MERCANCIAS		16	8%	1,28
TOTAL		116		50

1.10 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

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

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

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

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

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

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

La Modificación de planeamiento que aquí se formula, carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de hombres y mujeres es nula, ya que el suelo público no es de uso peatonal, al ser añadido a la franja de protección de la carretera.

1.11 CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria y Normativa y Planos, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en

Zizur Mayor, a 4 de noviembre de 2021.

LParq
arquitectura y urbanismo

8) MEJH FI I HT ÁSWDÁ
VVUÓŠAQKÓFI HJÍÍD
*) MSWQÁMOUA
[MSUÚÚÚPÓEJUUVŠŠ
UÁUÚWQÓOVUÚÁŠ
Q; ^ à [Á•eÁ
á[& (^) d
GEGFFÉÉÁ ÁFGK I ÉEPEE

Fdo.: Luis Turiel Díaz
Arquitecto

**T ŠOŠÁ
ZAOÓŠ
ZOE**

Qš(zš[Áš zš(^) eÁ
] [T ŠOŠÁZOEŠZOE
ÓP(š) M[ŠOŠÁ
ZOEŠZOEÁ) M[ŠOŠÁ
ZOEŠZOEÁMOUÁ] zš Á
IMOUÁ] zš
T [Qš[KÚ[Á] Áš d !Á^Á
^•eÁ[& (^) d
Vášzšš) K
Q•&QšGEGFFÉÉÁ Á
FGK I ÉEPEE

Mikel Zabalza Zamarbide.
Arquitecto

2 **NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA**

Las parcelas o zonas afectadas por la presente Modificación se incluyen en la zona de ordenación: Suelo Urbano, Actividades Económicas.

La normativa urbanística de esta zona se recoge en el CAPITULO IV. AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA. SECCIÓN II, del Título VI NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO” del PGM. La parcela objeto de la modificación, se incluye en el Área de Actividad Económica del Suelo Urbano Consolidado, y se regularán conforme a lo establecido en esta normativa para este uso.

Se transcribe como Anexo la Normativa Urbanística de este ámbito, que no se modifica, excepto el artículo 239 en el que solo se modifica el gráfico con el plano de delimitación modificado.

2.1.1 **Artículo 239. Delimitación**

Las áreas de actividad económica están constituidas por los crecimientos de tipo industrial “blando” y terciario, a mayores de los crecimientos vinculados al casco antiguo y los ensanches, que se localizan en las periferias noreste y noroeste de esos asentamientos residenciales.

A continuación, se ofrece la delimitación grafica de ambos ámbitos, que se entiende constituyen un área homogénea única a los efectos de esta normativa:



3 PLANOS

Se adjuntan el índice de planos del documento

3.1 PLANOS DE INFORMACIÓN:

0.0 Situación

0.0A Infraestructuras existentes

0.1 Ordenación General 1a).1 1/6000

0.2 Gestión General 1a).1 1/6000

0.3 Ordenación y gestión pormenorizada 2.10 1/1000

0.4 Sistemas Generales 4.1 1/6000

0.5 Clasificación del suelo y Categorización del suelo no urbanizable P-3 1/25.000

0.6 Clasificación del suelo y Categorización del suelo no urbanizable P-3.2 1/10.000

0.7 Zonificación acústica

3.2 PLANOS DE PROPUESTA:

1.1 Ordenación General 1a).1 1/6000

1.2 Gestión General 1a).1 1/6000

1.3 Ordenación y gestión pormenorizada 2.10 1/1000

1.4 Sistemas Generales 4.1 1/6000

1.5 P3 Clasificación del suelo y Categorización del suelo no urbanizable P-3 1/25.000

1.6 P3.2 Clasificación del suelo y Categorización del suelo no urbanizable P-3.2 1/10.000

1.7 Zonificación acústica

4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA SUELO NO URBANIZABLE

Se adjunta extracto del TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE, SECCION SEGUNDA. SNUGén_IDUR. art. 333, normativa que proponía el PGM 2020 y que se anula para la parcela objeto de la Modificación.

Expte: 8/2014/CO-SER Revisión del Plan General Municipal de Calahorra Texto Refundido
Normativa Urbanística

SECCION SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

Artículo 330. De protección de la Vegetación. SNUGen: VEG.

1.- Identificación:

Se corresponde con ámbitos de vegetación de interés existentes en el término municipal no incluidos en SNU de régimen especial.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

Artículo 331. De Protección por su Valor Agrícola. SNUGen: AGR

1.- Identificación:

Se corresponde con los suelos ocupados por explotaciones agrícolas en régimen de regadío intensivo en terrazas bajas del río Ebro, cuya calidad para la explotación natural queda avalada por las características edáficas del terreno y por la existencia de las propias explotaciones en ellos ubicadas, considerándose prioritario dicho uso frente a otros destinos y actividades.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

Artículo 332. Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU

1.- Identificación:

Se corresponde con el suelo común del municipio, cuya utilización principal es la agricultura, tanto de secano como de regadío, siendo este último de carácter más extensivo que en la subcategoría anterior. Estos suelos, en base al modelo territorial y urbano elegido, modelo de ciudad compacta sostenible, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico, si bien son los suelos menos restrictivos a otros usos de carácter antrópico que no son propios del suelo urbano.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

Artículo 333. Por su Inadecuación para el Desarrollo Urbanístico. Usos Restringidos. SNUGen: IDUR

1.- Identificación:

Son aquellos suelos que por su ubicación colindante a los nuevos desarrollos urbanos planificados deben preservarse de usos y ocupaciones inadecuados en orden a no comprometer la estructura y la imagen del modelo de ciudad compacta y sostenible elegido para Calahorra.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

Artículo 334. De protección de Zona Húmeda. SNUGen: ZH

1.- Identificación:

Se corresponde con el ámbito de la antigua balsa de la Estanca de Beriáin, a fin de proteger los valores naturales que conserva en la actualidad, a pesar de su desecación.

2.- Régimen de protección:

En cuanto a la regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos, se estará a lo señalado en el cuadro resumen de autorización de usos en el Suelo no Urbanizable Genérico.

4.2 NORMATIVA URBANÍSTICA SUELO URBANO. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se adjunta extracto del TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO, CAPITULO IV. ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, régimen urbanístico que afecta a la parcela que se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, objeto de la presente Modificación.

Expte: 8/2014/CO-SER Revisión del Plan General Municipal de Calahorra Texto Refundido
Normativa Urbanística

CAPITULO IV. AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA.

SECCION PRIMERA. ZONIFICACION.

Artículo 239. Delimitación

Las áreas de actividad económica están constituidas por los crecimientos de tipo industrial "blando" y terciario, a mayores de los crecimientos vinculados al casco antiguo y los ensanches, que se localizan en las periferias noreste y noroeste de esos asentamientos residenciales.

A continuación, se ofrece la delimitación grafica de ambos ámbitos, que se entiende constituyen un área homogénea única a los efectos de esta normativa:



Artículo 240. Clasificación y categorización del suelo.

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

- Ballujera 1 (UE-1- AE)
- Ballujera 2 (UE-2- AE)

Artículo 241. Zonas de ordenación

Conforme se define gráficamente en planos, la regulación de los usos en las áreas de actividad económica realiza mediante las siguientes zonas de ordenación:

- Actividad económica
- Terciario
- Equipamiento
- Zona libre pública
- Viario

SECCION SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.**Artículo 242. Actividad económica**

El uso característico es el terciario, que incluye locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...) Servicios del automóvil. Son usos compatibles con el terciario los siguientes:

- Talleres, almacenes e industrias, en edificación exclusiva, incluso dentro de la del uso del característico, sin limitación de volumen o superficie respecto a aquel; sólo aquellos contemplados en el anexo III del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I, de la Ley 6/2017, de protección del Medio Ambiente en La Rioja; y además, de entre ellos, los que no tengan un carácter excesivamente molesto o contaminante. En cualquier caso, con independencia de lo anterior, las actividades o usos de este tipo, preexistentes y en funcionamiento, están permitidas, incluso su ampliación, tanto en cuanto no se modifique su uso.
- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que estén vinculados, y además con un máximo de hasta 250,00 m². Se autorizan, asimismo, hasta dos viviendas integradas dentro de la edificación que albergue el uso principal o complementario de referencia, siempre que no superen el 20% de la superficie útil total de la construcción en que se localicen.
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos. Se permiten en planta baja. También se autorizan en edificios exclusivos.
- Institucional y docente.

Artículo 243. Terciario

Los usos característicos son los comerciales, hoteleros y hosteleros, y los servicios del automóvil (Estaciones de servicio, aparcamiento o garaje...). Son usos compatibles:

- Oficinas, consultorios y despachos, los relacionados con actividades culturales, turísticas, espectáculos y recreativas, sanitarias, deportivas, docentes y centros de reunión.
- Almacenaje.
- Institucional.

Artículo 244. Equipamiento

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, religiosas, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraes-

Normativa Urbanística

estructuras, residencia de ancianos o infantil y apartamentos tutelados. Son usos compatibles:

- Locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...)
- Almacenaje.
- Garaje o aparcamiento.

Artículo 245. Zona libre pública

Son usos característicos los de zona verde, parque, jardín, zonas de tránsito o estancia peatonales. Los usos compatibles son el de garaje o aparcamiento bajo rasante, oficinas de información, vestuarios, servicios, hostelería así como elementos singulares como kioskos, esculturas, fuentes, etc., así como todo tipo de mobiliario urbano. Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la zona libre pública a la que se encuentren vinculadas. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...).

Artículo 246. Viario

El uso característico es el de viario rodado o peatonal. Son usos compatibles los garajes o aparcamientos sobre y bajo rasante. También serán usos compatibles las instalaciones generales de servicio (electricidad, telecomunicaciones, etc...)

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.**Artículo 247. Unidad edificable**

1. La parcela es la mínima unidad edificable. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

2. Se definen su superficie mínima (m²) y frente mínimo (ml) para cada zona de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)
Actividad económica	300,00 m ²	8,00 ml
Terciario	1.000,00 m ²	No se establece
Equipamiento	No se establece	No se establece
Zona libre pública	No se establece	No se establece
Viario	No se establece	No se establece

3. En suelo urbano consolidado no se permitirá la segregación de parcelas cuando den origen a nuevos solares con dimensiones, de superficie y frente, inferiores a las señaladas.

4. Igual criterio se seguirá para las parcelas resultantes en el suelo urbano no consolidado cuando se proceda a la gestión y desarrollo de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Área Homogénea.

5. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en los apartados anteriores, la parcela será considerada inedificable. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos, las parcelas situadas, junto, o entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

Artículo 248. Volumen edificable

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

2. Dicho volumen puede venir definido:

- (en todas las zonas de ordenación del área homogénea) Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. Sólo se permite planta bajo cubierta en la zona de ordenación "Equipamiento" pero solo destinada a usos de almacenaje o de instalaciones de servicio.
- Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H (m) y/o la edificabilidad (m^2t/m^2s) asignada a cada zona de ordenación. La planta bajo cubierta definida anteriormente para la zona de ordenación "Equipamiento" no computará a efectos de edificabilidad.

3. Como quiera que ambos criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

Artículo 249. Alturas de la edificación

1. Además de lo señalado anteriormente, se define también para cada zona de ordenación, las altura máxima y mínima de cada planta (medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes) obteniéndose la altura máxima (H) de la edificación mediante la suma de las mismas. Con carácter general se establece como altura mínima para todas las zonas de ordenación del área homogénea, una planta menos de la señalada como máxima a continuación. En el caso de los sótanos, como excepción, se considera la altura libre entre suelo y techo acabados:

ZONA DE ORDENACION	ALTURAS (m)				Máxima
	S (sótanos)	B (baja)	X (alzadas)	A (Ático)	
Actividad económica (*)	$2,20 < H$	$4,30 < H <$	$3,30 < H$	No se permi-	Por adición de B+1, según documentación

	<3,00	la máxima definida en planos	<4,30	ten	gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Terciario (*)	2,20 < H < 3,00	4,30 < H < la máxima definida en planos	3,30 < H < 4,30	No se permiten	B o Por adición de B+1, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 10,00 m
Equipamiento	No se limita	No se limita	No se limita	No se permiten	Por adición de B+1 o B+2, según documentación gráfica. Con un límite máximo de 12,00 m
Zona libre pública	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B
Viarío	No se limita	No se limita	No se permiten	No se permiten	B

(*) Se permitirán mayores alturas, si, por cuestiones técnicas derivadas del proceso productivo o de la actividad industrial a desarrollar, fuese necesaria la instalación en el interior de la edificación, o de sus zonas de retanqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos,... o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 250, posterior, para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

2. La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta. Se medirá en el punto medio de las fachadas o de la suma de las longitudes de fachada cuando el edificio de frente a dos o tres calles concurrentes (soluciones en esquina o en frente de manzana). En las situaciones bajo rasante, se procederá de manera análoga, considerando la distancia entre la rasante de la acera y la cara de suelo acabada de la última de las plantas de sótano a ejecutar.

3. Se permitirá no agotar la altura máxima establecida, además, con carácter general, se podrá agotar la altura máxima en una única planta (B).

Artículo 250. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán admitirse, con carácter general: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, depósitos de agua y cajas de escaleras; siempre que todo ello se halle inscrito dentro del plano de 40º, tanto por las fachadas frontales, como por las de fondo de parcela desde la altura máxima de la edificación, no excediendo en más de cuatro (4) metros, la altura máxima de cumbrera o la altura total, respectivamente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la Normativa de aplicación o la buena práctica constructiva.

3. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán metálicos o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.

4. Se permitirá la iluminación de las plantas inferiores mediante huecos cenitales, que no podrán en ningún caso superar el 25% de la proyección horizontal de la cubierta del edificio en que se sitúen (sin incluir los posibles vuelos, en su caso).

Normativa Urbanística**Artículo 251. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles**

1. Cuando una parcela de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.

2. En todo caso la edificación deberá mantenerse dentro de una envolvente teórica de cubierta con pendiente de 30% - 35%.

Artículo 252. Retranqueos

1. Son la distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación. Se establecen retranqueos a la alineación y a los linderos.

2. Se definen a continuación para cada zona de ordenación:

ZONA DE ORDENACION	A ALINEACION	A LINDEROS
Actividad económica (*)	Los definidos gráficamente	No se establece (**)
Terciario (*)	Los definidos gráficamente	No se establece (**)
Equipamiento (*)	Los definidos gráficamente	No se establece (**)

(*) El suelo libre de las parcelas que resulte, incluidos retranqueos, una vez realizadas las construcciones correspondientes, se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos (sobre y bajo rasante), espacios de carga y descarga, servicios generales e infraestructuras de la edificación proyectada y/o zona ajardinada.

En él queda prohibido cualquier tipo de edificación con carácter provisional o permanente, permitiéndose no obstante el emplazamiento de algún tipo de instalación, elementos emblemáticos, Tótem, marquesinas de protección de carros, vehículos, transformadores, tanques, depósitos, etc..., que por su carácter resulte conveniente se sitúen al margen del edificio.

Los espacios libres de propiedad particular ligados a las edificaciones se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc.) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones implantadas.

A la superficie de estos espacios que no quede pavimentada, se le dará tratamiento de área ajardinada.

(**) Se recomienda con carácter general para el suelo urbano consolidado de esta área homogénea, sin ser obligatorio, un retranqueo mínimo de 2 metros a todos los linderos, que tendrá el carácter de cortafuegos. En el caso de las diversas unidades de ejecución delimitadas en el área homogénea, las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación u otro instrumento que correspondan, sí poseerán tal limitación; no obstante lo anterior, en esos casos 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.

Artículo 253. Vuelos

1. No se podrán sacar vuelos que sobrepasen el volumen edificable permitido en cada parcela, excepto aleros con vuelo máximo de 1,50 metros.

2. El cualquier caso, el vuelo de esos aleros no podrá exceder en más de 25 cm, la alineación permitida por el planeamiento, y solo cuando sea posible que la edificación se encuentre alineada y no retranqueada.

Artículo 254. Ocupación y edificabilidad

1. A los efectos del presente área homogénea se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m²t.

Quedan incluidos dentro del cómputo de superficies edificadas:

- Las superficies pisables de las plantas baja y plantas elevadas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- Los vuelos cerrados.

Quedan excluidos del cómputo de superficies edificadas:

- Las superficies construidas en sótanos o semisótano que se destinen exclusivamente al uso de aparcamiento o almacenamiento de las actividades a desarrollar en el edificio.
- Las superficies descubiertas.
- Los cobertizos o marquesinas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.
- Los elementos sobre el perfil de la cubierta autorizados por estas ordenanzas.
- Las instalaciones, tótem, cubiertas de protección en estaciones de servicio, etc.

No computarán a efectos de edificabilidad ni volumen edificable, aquellos cuerpos destinados a ascensores o instalaciones similares destinados a garantizar la accesibilidad adaptada a las edificaciones, cualquiera que fuere su uso.

Se señala concretamente para las parcelas provenientes del Plan Parcial Eroski (Aprobación definitiva COTUR: 08-04-1998/BOR 28-06-1998): Los límites de cada zona edificable son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación. Las diferentes zonas edificables serán a su vez divisibles en parcelas siempre que se respete la parcela mínima establecida, que en cualquier caso no será inferior a 1.000 m². La subdivisión de una zona edificable en diferentes parcelas se realizará mediante la realización y aprobación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de cada zona edificable o mediante la correspondiente licencia de parcelación.

2. A los efectos del presente área homogénea se define la ocupación como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela, expresado en %. Podrá expresarse también, o simultáneamente, gráficamente en planos, definiéndose, en ese caso los retranqueos mínimos obligatorios que se ha de respetar la edificación dentro de la parcela.

Artículo 255. Plazas de aparcamiento

1. Para la zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento por cada 35 m², comerciales construidos.

2. En el resto de usos (Industrial, Terciario y Dotacional) 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 en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

3. Las dimensiones mínimas de las plazas, determinaciones de las rampas de acceso, si es caso, se ajustarán a lo establecido con carácter genérico en la Normativa General.

4. Para cada una de las tres Unidades de Ejecución delimitadas en el área homogénea y pormenorizadas en la Sección posterior, del presente capítulo, se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

Artículo 256. Viviendas

1. Las viviendas permitidas en su caso, estarán destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de la actividad a que se encuentren vinculadas.

2. La vivienda en ningún caso podrá constituir una unidad registral independiente, sino que deberá ser utilizada como anejo jurídico y funcional de la empresa industrial a la que sirva, sin entidad independiente.

Artículo 257. Fachadas

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas.

2. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:

- Medianera eventual. Se admite como mínimo un tratamiento para este paramento, revocado y pintado, con colores y texturas que armonicen con las fachadas principales.
- Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se considerará como fachada, y el tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.

3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.

4. 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.

5. Se prohíben, con carácter general, las marquesinas en fachadas que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacios libres); permitiéndose, no obstante, zócalos, pilastras y cualquier motivo ornamental de la fachada que no sobresalga 20 cm de la alineación. Se autorizan las marquesinas para el uso de equipamiento y terciario, cuando se considere conveniente su existencia.

6. 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, tótems con el anagrama de la empresa, cuya altura no puede superar la máxima autorizada para la zona. Se permiten rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 25 cm y situados por encima de 4,50 metros sobre el nivel de la rasante.

7. La colocación de conductos, antenas, calderas, aparatos de instalaciones, así como de los elementos que se acaban de describir: toldos, marquesinas, placas, anuncios, vue-

los..., no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integridados.

Artículo 258. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas de forma general, con las siguientes pendientes máximas admisibles según las diferentes zonas de ordenación del área homogénea:

ZONA DE ORDENACION	PENDIENTE MAXIMA ADMISIBLE (%)
Actividad económica	35,00%
Terciario	35,00%
Equipamiento	No se limita, excepto en los de carácter privado, con una pendiente máxima admisible en esos casos del 50%
Zona libre pública	No se limita
Viarío	No se limita

2. Los planos de esas cubiertas serán continuos y llegarán hasta las cumbreras, con la misma pendiente en todos ellos.

No obstante, todo lo anterior:

- En la zona de ordenación "Actividad Económica" se permiten zonas de cubierta plana en las edificaciones, hasta en un 50% de la superficie total de cubierta (sin incluir vuelo por alero) en proyección horizontal.
- En el resto de zonas de ordenación también se permitirán las cubiertas planas, con una pendiente máxima admisible, en todos los casos, del 5%. Excepto en las zonas libres (públicas o privadas) y viario, estarán delimitadas, en todo su perímetro, por un paramento vertical, de hasta 1,20m de altura, como máximo, medida desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

3. En el caso de las cubiertas inclinadas, el encuentro entre fachada y cubierta se resolverá con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, será de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm. Además se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

4. En el caso de las cubiertas planas, deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la Sección primera del Documento Básico HS-Salubridad, del C.T.E.

5. La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes.

Artículo 259. Materiales

1. Los materiales de acabado de las fachadas podrán ser los siguientes:

- Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Con carácter general, quedan prohibidos los despieces de cantería o los aplacados de piedra en formatos no ortogonales, permitiéndose, no obstante, los cerramientos a base de mampuestos y piedras rodadas, pero no los aplacados en formato irregular.
- Ladrillo cara-vista, vitrificado o no, en tonos rojizos similares al natural, tierras u ocres, blancos o negros.
- Estucos, revocos, enfoscados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras.
- Acabados metálicos o vítreos, en acabado no reflectante, y con las protecciones necesarias en prevención de los impactos de aves.

2. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja (vitrificada o no) de sección árabe y color uniforme y rojizo similar a la teja empleada tradicionalmente, coberturas metálicas o paneles sándwich, metacrilatos y vidrios.

3. Las cubiertas planas se resolverán:

- (cubiertas transitables) con solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras.
- (cubiertas no transitables) además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocres y tierras, y en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.
- (cubiertas ajardinadas) permitidas con carácter general en toda el área homogénea.

4. Las carpinterías y persianas serán preferiblemente de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado, permitiéndose otro tipo de materiales y acabados.

5. Las cerrajerías preferentemente serán de directriz recta, de acero o hierro lacado o pintado; en color negro, gris o marrón oscuro, admitiéndose también los acabados inoxidables o galvanizados en su color natural; asimismo se permiten paños acristalados con vidrios de seguridad. No obstante, siempre que se salvaguarde la estética urbana, se permitirán otro tipo de materiales y acabados, siempre previa la conformidad municipal. Independientemente de lo anterior, en todos los casos, estos elementos de cerrajería (Celosías, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada, o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornén.

6. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Cubiertas de: fibrocemento, láminas autoprotegidas vistas, y pizarra.
- Entramados de madera no vinculados al proceso constructivo.
- Cerramientos de fincas de fábrica de bloque.
- Fachadas de edificaciones con fábrica de bloque.
- Morteros con proyección de áridos de diámetro superior a 3 mm

6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se adjunta el documento ambiental estratégico.

7 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1 ANTECEDENTES.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del “informe de sostenibilidad económica” exigido con carácter general al planeamiento por 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 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El citado artículo 22.4 establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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”.

El análisis debe ser aproximado, dado el momento previo en que se realiza el estudio y la variabilidad de las condiciones del entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar la actuación prevista.

Según el punto 5 de dicho artículo 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

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.

7.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El objeto del documento es la Modificación Puntual del PGM de la parcela catastral 26036A038000980000AH para el cambio de la clasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano consolidado.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de ampliación de Bacalao Puerta S.L. del actual centro producción situado en el Polígono Industrial Sorbán s/n..

A continuación, se realiza un comparativo de la edificabilidad de la modificación propuesta respecto al planeamiento actual

CUADRO SUPERFICIES VIGENTE			
PARCELA	SUPERFICIE m2	CALIFICACIÓN	
26036A038000980000AH	4.094,00	Suelo no urbanizable generico	0%
TOTAL	4.094,00		
CUADRO SUPERFICIES PROPUESTA			
PARCELA	SUPERFICIE m2	CALIFICACIÓN	
26036A038000980000AH	3.479,90	Suelo urbano consolidado	80% B+1
cesion	614,10	Zona verde	
TOTAL	4.094,00		

La edificabilidad máxima no se tiene en cuenta, para los cálculos, ya que no se ajusta a las necesidades del propietario, que se detallan a continuación:

1. La nave actual se utilizará toda como cámaras frigoríficas, conservamos las que tenemos ahora y panelar lo que actualmente es el obrador para almacenaje de materia prima, duplicando nuestra capacidad de almacén.

2. En la nueva nave utilizaríamos 500 m para dos cámaras una para producto semielaborado y otra para producto terminado

3. Los otros 1000 metro a dos alturas (altura interior 2,5 o 3 metros)

a. Planta baja se sitúa el obrador actual con más espacio y para permitir ampliar 5 puestos de trabajo

b. En la planta superior unos 150 metros para oficina, laboratorio.

7.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.

En este apartado se incluye una valoración estimativa de cada una de las acciones de urbanización o de edificación a acometer, en orden a establecer las inversiones, con el grado de precisión que corresponde a este documento.

Estas valoraciones, con diversos grados de aproximación, permitirán programar las inversiones y los plazos de ejecución en función de la disponibilidad presupuestaria y plantear la colaboración de los diversos agentes implicados.

7.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

La inversión municipal contempla el costo de la obtención del suelo, el derribo de la edificación y la urbanización de la parcela. La actuación no contempla ninguna inversión municipal, ya que se realiza una ampliación de parcela privada, y la cesión se obtiene ya urbanizada. La ejecución del planeamiento está prevista para el año 2022.

Obtención del suelo	0,00 €
Derribo	0,00 €
Urbanización	0,00 €
Construcción	
TOTAL INVERSIÓN MUNICIPAL	0,00 €

7.3.2 PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.

Para el año 2021 el presupuesto previsto para Calahorra es el siguiente:

Capítulos / Descripción	Importe	% sobre el total
Ingresos		
OPERACIONES NO FINANCIERAS		
Resumen por capítulos del presupuesto		
Periodo: 2021		
OPERACIONES CORRIENTES		
1 Impuestos directos.	10.920.000,00	42,54%
2 Impuestos indirectos.	800.000,00	3,12%
3 Tasas, precios públicos y otros ingresos.	4.173.474,00	16,26%
4 Transferencia corrientes.	7.605.124,66	29,63%
5 Ingresos patrimoniales.	554.600,00	2,16%
Total OPERACIONES CORRIENTES	24.053.198,66	93,71%
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 Enajenación de inversiones reales.	0,00	0,00%
7 Transferencias de capital.	895.000,00	3,49%

Total OPERACIONES DE CAPITAL	895.000,00	3,49%
Total OPERACIONES NO FINANCIERAS	24.948.198,66	97,19%
OPERACIONES FINANCIERAS		
8 Activos financieros.	5.000,00	0,02%
9 Pasivos financieros.	715.000,00	2,79%
Total OPERACIONES FINANCIERAS	720.000,00	2,81%
	Total Ingresos	25.668.198,66
		100,00%

Gastos

OPERACIONES NO FINANCIERAS

OPERACIONES CORRIENTES		
1 GASTOS DE PERSONAL.	8.738.130,17	34,04%
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	11.507.315,28	44,83%
3 GASTOS FINANCIEROS.	33.150,95	0,13%
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	1.267.757,65	4,94%
5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	1,00	0,00%
Total OPERACIONES CORRIENTES	21.546.355,05	83,94%
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 INVERSIONES REALES.	3.313.300,00	12,91%
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	160.000,00	0,62%
Total OPERACIONES DE CAPITAL	3.473.300,00	13,53%
Total OPERACIONES NO FINANCIERAS	25.019.655,05	97,47%
OPERACIONES FINANCIERAS		
8 ACTIVOS FINANCIEROS.	5.000,00	0,02%
9 PASIVOS FINANCIEROS.	643.543,61	2,51%
Total OPERACIONES FINANCIERAS	648.543,61	2,53%
	Total Gastos	25.668.198,66
		100,00%

7.3.3 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

La modificación propuesta corresponde a una iniciativa privada de la empresa propietaria del ámbito, por lo cual el ayuntamiento no tiene gastos en la ejecución inicial del planeamiento, ya que obtiene los terrenos de cesión gratis, urbanizados y no debe realizar ninguna construcción.

7.3.4 VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA PRIVADA

La modificación propuesta corresponde a una iniciativa privada de la empresa propietaria del ámbito, por lo cual los gastos de gestión corresponden al Promotor del presente documento. Los accesos rodados, infraestructuras de servicios y urbanización se encuentran ejecutados y en buen estado, únicamente se trata de ampliar una parcela existente, y realizar una situación urbanística necesaria para la ampliación empresarial. En este sentido, la viabilidad económica está garantizada.

7.4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

7.4.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

El mantenimiento de las actuaciones previstas será asumido por las Administraciones públicas implicadas, y son similares a las existentes antes de realizar la modificación, ya que no hay gastos de construcción, y el mantenimiento de la urbanización no aumenta significativamente.

Se detallan a continuación el impacto en las haciendas públicas:

7.4.1.1 PREVISIÓN DE COSTES ASUMIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

7.4.1.1.1 Obtención del suelo:

El suelo municipal se obtiene gratuitamente.

7.4.1.1.2 Ejecución de la urbanización:

Los terrenos se obtienen y urbanizados

7.4.1.1.3 Mantenimiento de la urbanización:

La intervención aumenta levemente la superficie urbanizada, por lo que el incremento de costes de mantenimiento (alumbrado público, limpieza...) es mínimo y se limita a la nueva superficie de espacio libre público que se obtiene como cesión y que se destinará a zona verde.

Se podría estimar que al aumentar la superficie urbanizada el gasto de mantenimiento de las zonas verdes públicas del municipio aumenta sobre el 0,06%

GASTOS		€/m2	€/ml	€ anuales unidad	€/anual
Mantenimiento (m2)	614,10	0,50			307,05
Limpieza (m2)	614,10	1,00			614,10
Mantenimiento de la red y prestación de servicios					
abastecimiento de agua (m)	0		1,00		0,00
saneamiento (m)	0		1,30		0,00
alumbrado público (m)	0		1,00		0,00
Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público:					
(farola 150 W :) n° ud	0			163,00	0,00
COSTE ANUAL TOTAL					921,15 €

7.4.1.1.4 Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación.

7.4.1.1.4.1 IBI. Impuesto de bienes inmuebles.

El IBI es 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.

En la fase actual de estudio, no es posible conocer cuál será el mismo, por lo que para su estimación se considera que la ampliación necesaria para la empresa va a ser de 1.500m2. tal y como se ha justificado en los antecedentes.

El IBI de la parcela se estima en 3.000€

7.4.1.1.4.2 ICIO. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras

El ICIO es un impuesto de carácter potestativo e indirecto.

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, al que se le aplicaría la tasa correspondiente (3%) . En la fase actual de estudio, no es posible conocer cuál será el mismo, por lo que para su estimación se considera que la ampliación necesaria para la empresa va a ser de 1.500m2.

El ICIO de la parcela se estima en 27.000€

7.4.1.1.4.3 IIVTU. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

El IIVTU se calculará sobre 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.

Al haberse realizado ya la transmisión, no hay disminución de IIVTU con la presente modificación propuesta.

7.4.1.1.5 Ingresos municipales por la prestación de servicios públicos básicos.

Son los Ingresos derivados de la prestación de Los servicios públicos básicos por parte del ayuntamiento.

Tasas de recogidas de residuos : 281€

Tasa por la Licencia de primera utilización u ocupación, 360€

Tasa por la concesión de Licencia de obras, 6.300€

Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por la entrada de vehículos a través de las aceras (vados), 0€

7.4.2 **CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.**

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá la Administración Pública del área, tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

Gastos urbanización

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: similares a los existentes, ya que ya está urbanizado el ámbito - Costes derivados del mantenimiento y prestación de servicios similares a los existentes,

Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación (IBI, ICIO, IIVTU) , la actuación respecto al conjunto de Calahorra, no es significativa, y si lo son los beneficios y mejoras sociales que proporciona la actuación , por lo que se considera que hay un aumento de ingresos con la presente modificación propuesta.

Por otro lado:

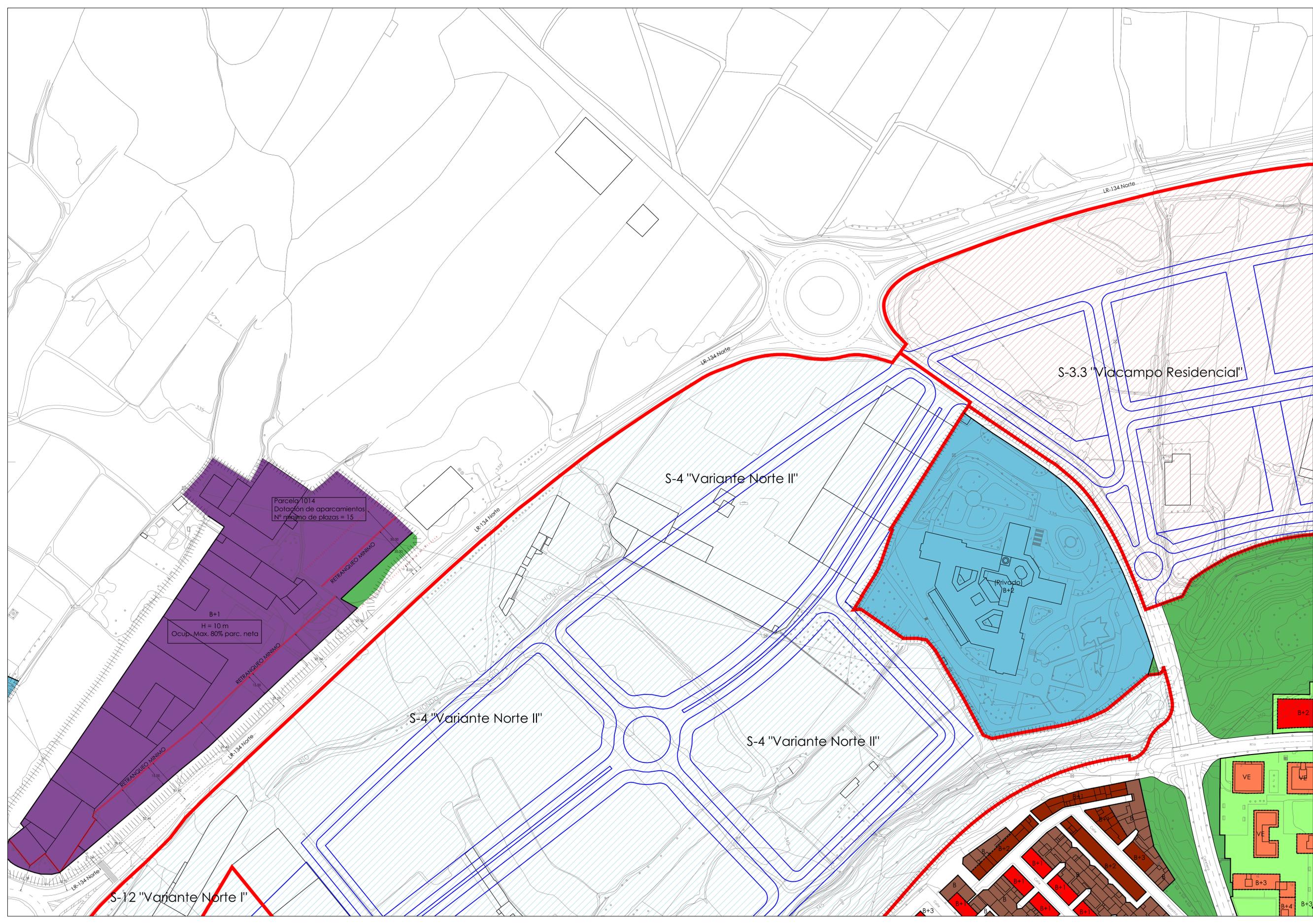
Ingresos ordinarios municipales por la prestación de servicios públicos básicos., - Ingresos anuales por aplicación de impuestos y tasas una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación: por lo que hay un ligero aumento de ingresos con la presente modificación propuesta.

De otro lado, el número de residentes previstos no resulta significativo respecto del total del municipio.

Resumen:

	INGRESOS		GASTOS
SALDO PRIMER AÑO	36.941 €	>	921 €
SALDO ANUAL POSTERIOR	3.281 €	>	921 €

Atendiendo a todo ello, aun siendo una estimación genérica, se considera que el impacto de la actuación urbanizadora en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo. En consecuencia, se entiende que la actuación es viable y sostenible económicamente.



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

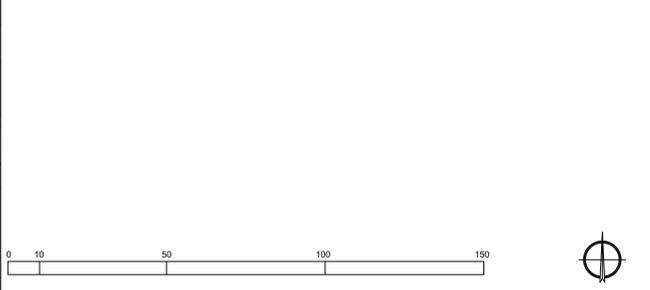
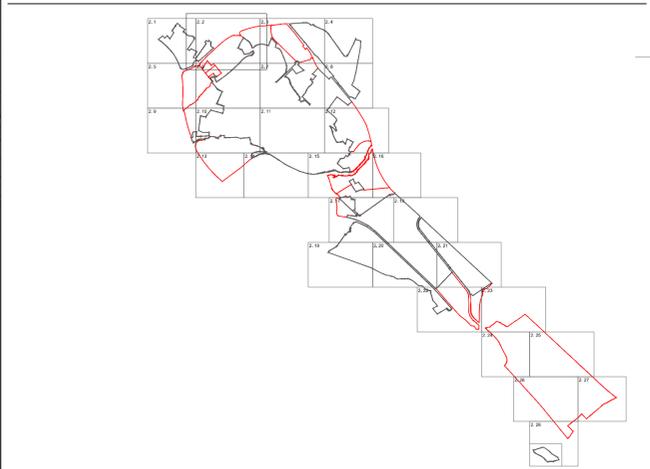
USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCIARIO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (EN EJECUCIÓN)
ACTIVIDAD ECONÓMICA	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SISTEMA GENERAL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

SUELO URBANO: ORDENACION

ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AUXILIARES
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE DEL SUELO URBANO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	ALINEACION
ENSANCHE INTENSIVO	LÍMITE ENTRE ZONAS DE ORDENACION
ENSANCHE EXTENSIVO	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PÚBLICO
ENSANCHE EN BLOQUE	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
UNIFAMILIAR ADOSADA	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO
UNIFAMILIAR AJARADA	LÍMITE S.O.E.T.
PATIO DE MANZANA	FUTUROS ACCESOS Y PUDOS VÍAS (Línea Orientativa)
TERCIARIO	LR - n
TERCIARIO EN PLANTAS SOTANO	(B+n) / -n
ACTIVIDAD ECONÓMICA	H = (n m)
INDUSTRIAL 1	e = (n m2/m2)
INDUSTRIAL 2	(n % P. neta)
MUEBLO DE CALANDRERA NÚCLEO	(n % P. neta)
MUEBLO DE CALANDRERA PERIFERIA	COTAS SIGNIFICATIVAS
EQUIPAMIENTO (Privado)	E.D. (n)
EQUIPAMIENTO (Público)	ESTUDIO DE DETALLE
ZONA LIBRE PRIVADA	
ZONA LIBRE PÚBLICA	
VÍBRID	

SUELO URBANO: GESTION

GESTION (AUXILIARES)
LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PERÍMETRO ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
UE (n) CH
UE (n) E
UE (n) AE
UE (n) I



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA DE LA PARCELA CATASTRAL 26036A03800098 PARA EL CAMBIO DE LA CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE GÉNÉRICO A SUELO URBANO CONSOLIDADO.

LA RIQUEJA, OCTUBRE 2021

ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA

1/1000 1.3. 2.2

PROMOTOR: DonBacalao

EQUIPO REDACTOR: LPARO

DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TUREL, Arquitecto

MIBEL ZABALZA, Arquitecto

MIKEL GARDE, Geógrafo

NESTARES-AMENDOZA, Arquitecto

BACALADO PUERTA 91

Parcela 1014
Dotación de aparcamientos
Nº mínimo de plazas = 15

B+1
H = 10 m
Ocup. Max. 80% parc. neta

(Rivado)
B+2

S-12 "Variante Norte I"

S-4 "Variante Norte II"

S-4 "Variante Norte II"

S-4 "Variante Norte II"

S-3.3 "Macampo Residencial"