Ejercicio primero y único:

Consiste en resolver el siguiente supuesto de carácter práctico, en un tiempo máximo de **tres horas.**

El ejercicio consistirá en, a la vista de los antecedentes que se exponen, realizar un informe que de respuesta a las cuatro cuestiones planteadas.

Se puntuará hasta un máximo de 10 puntos. Para superar el ejercicio, esa puntuación ha de ser como mínimo de 5 puntos. La cuestión 1 puntuará conforme al baremo de un 30% de la nota total del ejercicio, la cuestión 2 puntuará conforme al baremo de un 60% de la nota total del ejercicio y la cuestión 3 (cuya respuesta podrá estar incluida en las respuestas de las otras cuestiones), puntuarán conforme al baremo de un 10% de la nota total del ejercicio.

EJERCICIO

ANTECEDENTES

En reunión mantenida el pasado martes 31 de enero, la Concejal de Urbanismo trasladó a los técnicos del Área la decisión de adquirir el inmueble situado en la Calle Carreteros núm. 66-68 (esquina de la Calle Carreteros con Portillo de la Rosa). Se trata de un inmueble declarado en ruina en junio de 2022.

El Ayuntamiento se plantea acondicionar la parcela como espacio libre público (plaza pública), como parte de una actuación de recuperación y puesta en valor del Torreón romano-medieval situado en la parcela colindante en la calle Portillo de La Rosa nº15. Se pretende urbanizar el espacio, de forma que quede una plaza pavimentada al mismo nivel de vía pública, con mobiliario urbano y alumbrado público tanto para iluminación como ornamental.

CUESTIONES

Sobre este supuesto, el aspirante deberá redactar un informe múltiple -lo más completo, ordenado y riguroso posible-, que atienda a las siguientes cuestiones:

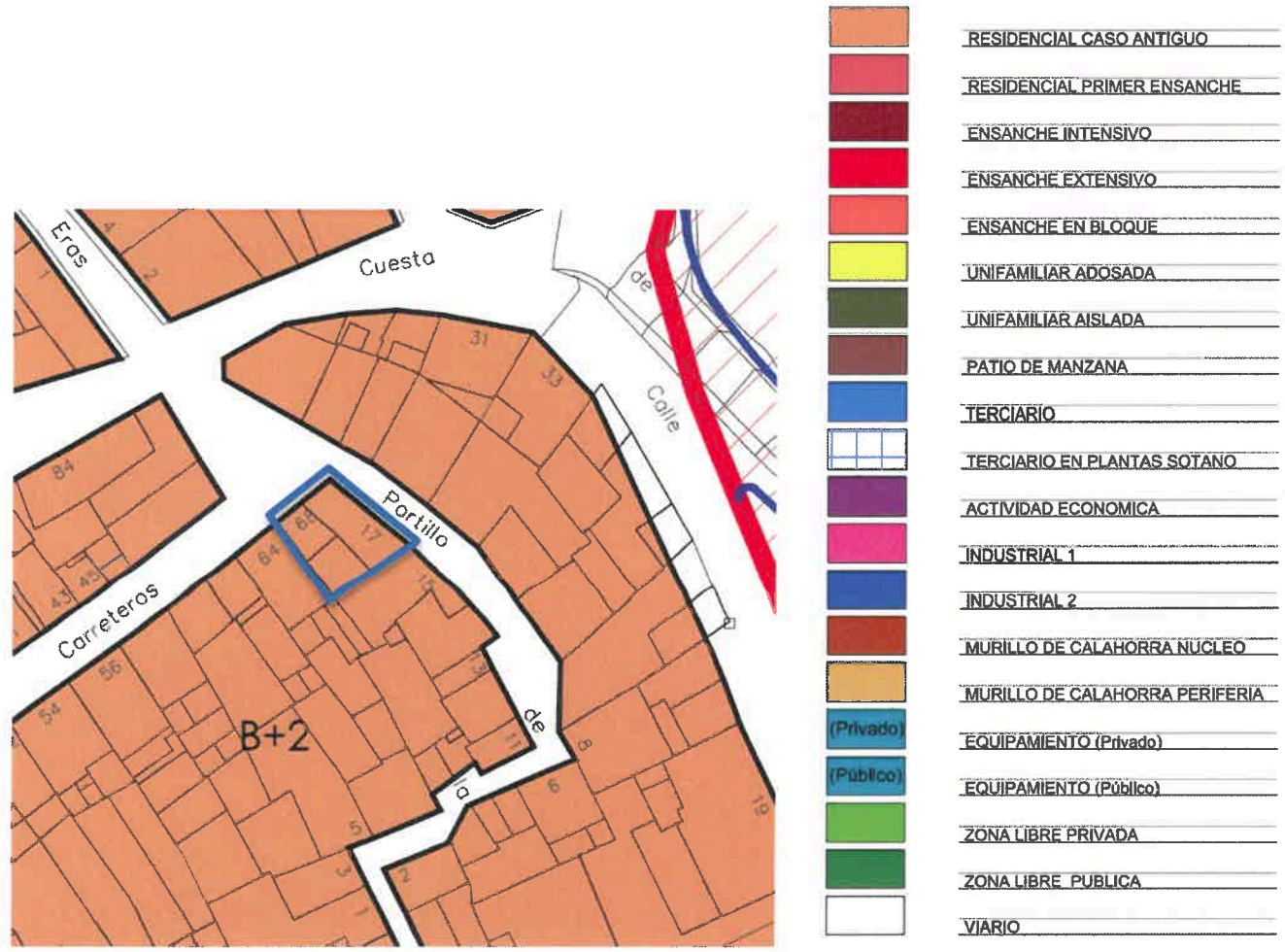
1.- Valoración técnica del inmueble para su adquisición (tasación).

2.- Instrumentos, Proyecto/s, informes, tramitaciones y contratos necesarios, con desglose de las actuaciones preparatorias de cada contrato, y programación de la actuación completa en plazo y precio.

3.-Indicación del Técnico/s competente/s para la redacción del Proyecto/s y visados obligatorios.

DETERMINACIONES DEL PGM (BOR Nº48 09/03/2021:

La parcela sita en la calle Carreteros 66-68 se sitúa en suelo clasificado por el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021) como Suelo Urbano Consolidado y calificado como residencial Casco Antiguo, con altura máxima B+2.



Ámbito Carreteros 66-68

Artículo 192. Residencial casco antiguo.

El uso característico es el residencial, que incluye viviendas, residencial de ancianos o infantiles, hoteles, pensiones o casas de huéspedes. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

- Aparcamiento o garaje. Se autorizan en plantas bajas sótanos y semisótanos. De manera excepcional se podrán autorizar en plantas superiores a la baja cuando las circunstancias concurrentes en el supuesto de hecho hagan imposible o antieconómica la edificación. Estas circunstancias serán apreciadas por el técnico municipal.
- Locales comerciales y tiendas. Se permiten en planta baja, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior, y al primer sótano siempre que disponga de acceso independiente. También se permite destinar a estos usos la totalidad de un edificio catalogado.
- Oficinas, consultorios y despachos. Se permiten en cualquier planta excepto en sótanos y semisótanos.
- Actividades culturales, turísticas, recreativas, de hostelería y asimiladas (cafeterías, restaurantes, bares, pubs, discotecas, etc...) Se permiten en cualquier planta siempre y cuando se cumplan con las medidas correctoras establecidas en la Ley de Protección del Medio Ambiente y el Código Técnico de la Edificación.
- Institucional y docente.
- Talleres, almacenes y pequeña industria. Sólo podrá situarse en plantas bajas. Su potencia no superará los 10 CV y la superficie ocupada no podrá ser superior a 400 m2.
- Almacenaje. Se admite sólo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 400 m2.

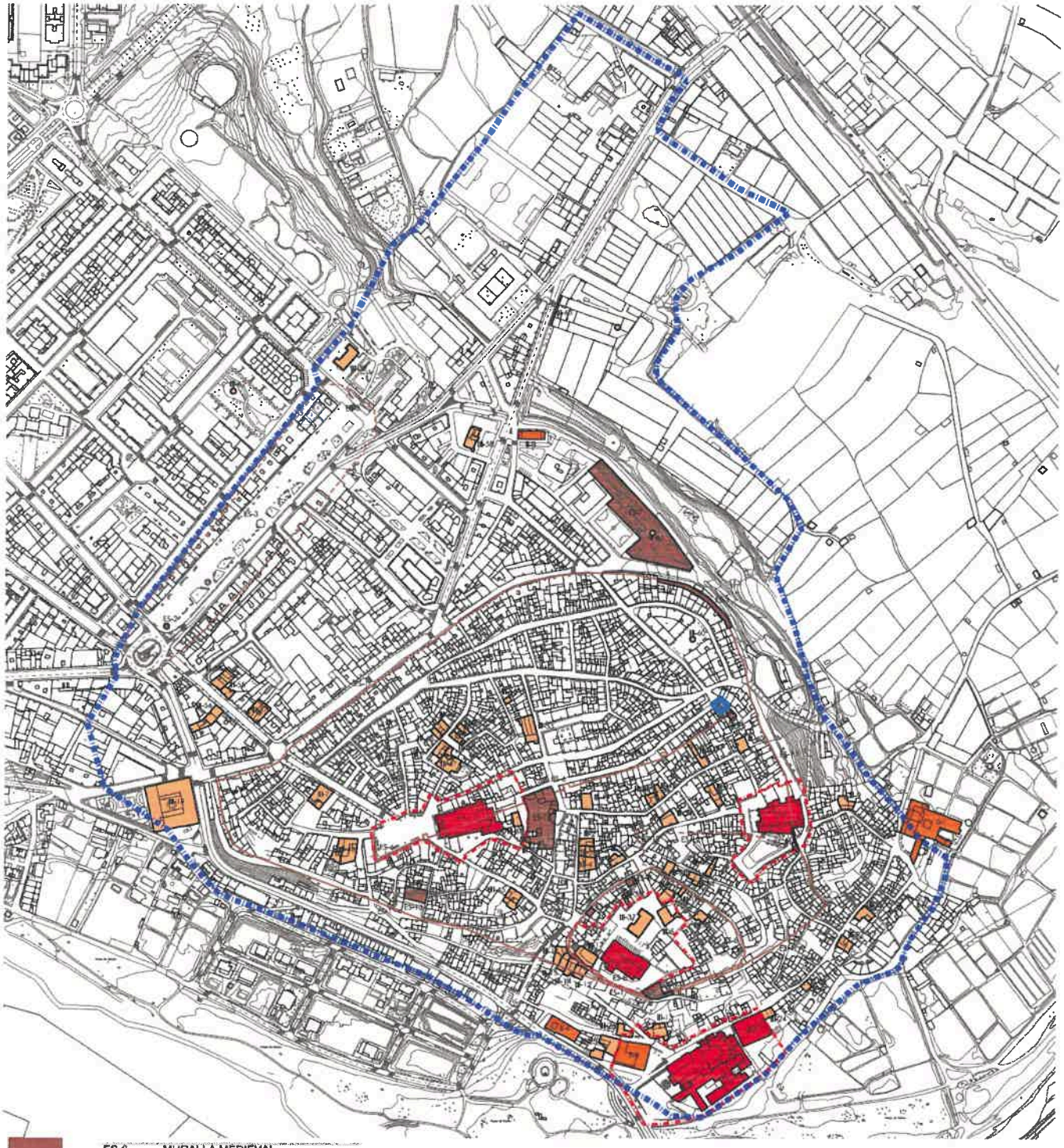
La coexistencia de otros usos residenciales con el uso residencial vivienda se limita a planta baja, planta completa o en edificio exclusivo.

...

Artículo 197. 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...).

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGM



ES-6 MURALLA MEDIEVAL
ES-7 YACIMIENTO LA CLINICA
ES-8 MURALLA ROMANA ALTOIMPERIAL
ES-11 ARCO DEL PLANILLO
ES-12 CLOACAS ROMANAS
ES-13 CASA SANTA
ES-14 YACIMIENTO CERRO SOBRAN
ES-15 YACIMIENTO LAS MEDRANAS
ES-16 CRUCERO HUMILLADERO

LIMITE ENTORNOS DE PROTECCION

LIMITE ZONA ARQUEOLOGICA

Ámbito Carreteros 66-68

131
133
135
137
139
141
124
126
128
84
82
80
78
76
74
72
72
70
68
69
67
61
45
43
41
39
37
35
33
64
68
17
56
54
52
50
31
33
ES-6
11
6
5
Ámbito Carreteros 66-68

Referencia	Protección	ARQUEOLOGICA: ELEMENTO SINGULAR (036.0085)
ES-6	Denominación	**MURALLA MEDIEVAL**
	Situación	Plaza del Raso, calle Carreteros y Portillo de la Rosa
	Estilo y época	Siglos VIII-X

Situación

Vista general torreón Portillo de la Rosa

Detalle fábrica de sillería y mampostería

Se ha constatado la existencia de seis torreones alineados, que marcaban un frente de muralla que iba desde la Plaza del Raso hasta el Portillo de La Rosa. Cuatro de ellos han desaparecido (nº 1 a 4) En la plaza del Raso se disponían tres: El más occidental (1) estaba incorporado a la casa consistorial y fue derribado en 1943, con el traslado del Ayuntamiento al Paseo del Mercadal. El torreón de Doña Juana o de la Matrona (2) fue derribado en el siglo XIX. El torreón de Santiago (3), que servía a su vez de puerta, fue empleado como campanario de la Iglesia del mismo nombre en el siglo XVI, y derribado en 1778 a consecuencia de los daños provocados por una tormenta. En la calle Carreteros se situaban otros tres: El situado en el número 2 (4) fue derribado en el siglo XX. En este recinto se abrirían tres puertas: dos en los extremos (Portillo de la Plaza y Portillo de la Rosa) y la llamada Puerta Vieja, en la confluencia de la actual calle Mayor con la Plaza del Raso

Del conjunto sólo se conservan los torreones situados en la trasera de la calle Enramada, 37 (5) y en la calle Portillo de la Rosa, 15 (6), conocido como "Morrión de San Andrés". El primero tiene una anchura de 5,60 m y 6,30 m de altura. El segundo, una anchura de 8,75 m y 7,50 m de altura. Están realizados con fábrica de sillares en las esquinas y aparejo de mampostería en el resto y se encuentran rellenos de cantos rodados.

Tiene la consideración de Bien de Interés Cultural por estar dentro del ámbito de aplicación del Decreto de 22 de Abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles, conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de la ley 13/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y al artículo 11.2 de la Ley 7/2004 de 18 de octubre de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja

CAPITULO III. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y ETNOGRAFICO.

Artículo 12.- Concepto y clasificación.

1. Integran dicho patrimonio los muebles e inmuebles de interés arqueológico, así como los yacimientos y zonas arqueológicas que tengan valor, histórico o antropológico, presentes en el término municipal de Calahorra.

2. Se establecen cuatro tipos de elementos:

a) Elementos singulares.
b) Zona arqueológica
c) Yacimientos exteriores a la zona arqueológica.
d) Elementos etnográficos

Artículo 13. Elementos singulares

Son aquellos elementos arqueológicos que pueden ser considerados a partir de su escala y condición dentro del espacio urbano, como patrimonio histórico-artístico y cultural de Calahorra. Se definen los siguientes:

E.S.1. Muralla romana bajo imperial. (036.033)
E.S.2. Picota. (036.0024)
E.S.3. Restos del circo romano. (036.0029)
E.S.4. Restos del puente romano. (036.0062)
E.S.6. Muralla medieval. (036.0085)
E.S.7. Yacimiento "La Clínica". (036.0030)
E.S.8. Muralla romana alto imperial (036.0005)
E.S.11. Arco del Planillo. (036.0047)
E.S.12. Cloacas romanas. (036.0044)
E.S.13. Casa Santa. (036.0045)
E.S.14. Yacimiento "Cerro Sorbán" (036.0018)
E.S.15. Yacimiento "Las Medranas"
E.S.16. Crucifijo – Humilladero (036.0082)

Artículo 14. Normas de conservación de los elementos singulares

Estos elementos deberán ser conservados y/o restaurados en su caso. Únicamente podrá ser modificado su emplazamiento para su traslado al lugar primitivo de colocación. Toda actuación sobre ellos deberá contar con el informe favorable previo del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Artículo 15. Zona arqueológica.

Se define como zona arqueológica el ámbito definido en planos y delimitado por la glorieta del Ayuntamiento, calle Paletillas, calle Ruiz y Menta, calle Goya, traseras del Colegio de San Agustín, calle Viacampo, Avenida de la Estación, Camino de la Hoya Vedada, traseras de Camino de la Hoya, Avenida de la Estación y Doctor Chavarría, camino Bellavista, calle Arco de las Monjas, calle Tenerías, calle San Miguel, Paseo de las Bolas, calle Mediavilla, traseras del Colegio de Teresianas, traseras de la estación de Autobuses y lindero entre los nº 14 y 16 de la calle Miguel de Cervantes y nº 3 y 5 de la calle Numancia

Artículo 16. Normas de conservación de la zona arqueológica.

Toda actuación que implique movimiento de tierras en el ámbito delimitado como zona arqueológica requerirá autorización por parte de la Dirección General de Cultura y la obligación de realizar una intervención arqueológica por parte de una Arqueólogo competente en la materia contratado por el Promotor y autorizado por la Dirección General de Cultura. Una vez sea comunicado su nombramiento a ésta (Artículo 59, Ley 7/2004). El organismo competente determinará cuál es el grado de protección y conservación que deberá aplicarse en cada intervención.

DOCUMENTACIÓN ANEXA

La parcela está compuesta por las catastrales 6040828WM8864S0001SL y 6040829WM8864S0001ZL, con una superficie de suelo de 37 m²s y 39m²s y una superficie construida residencial de 132 m²t y 102m²t respectivamente.

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040829WM8864S0001ZL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CARRETEROS 68 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 102 m2 **Año construcción:** 1890

Valor catastral [2023]:	9.087,30 €
Valor catastral suelo:	4.507,85 €
Valor catastral construcción:	4.579,45 €

Titularidad

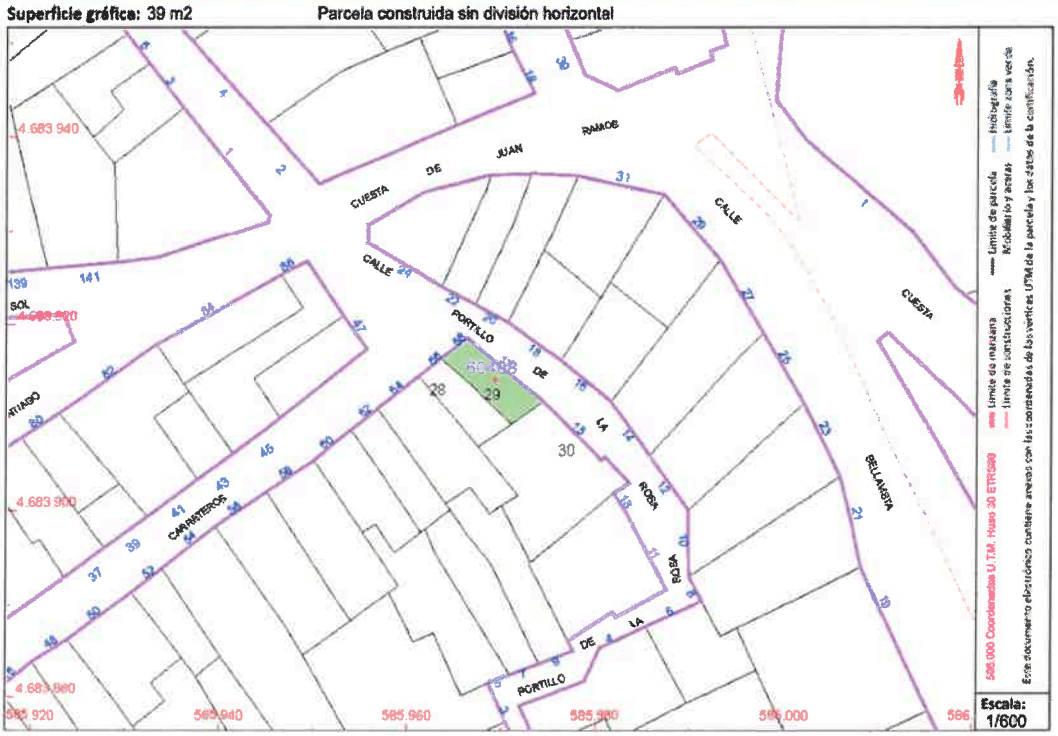
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
E/00/01	ALMACEN	34	E/01/01	VIVIENDA	34
E/02/01	ALMACEN	34			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 39 m2 Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA **Código registral único:** 26003000024111
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada **Fecha:** 19/12/2022

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040828WM8864S0001SL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CARRETEROS 66 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 132 m2 **Año construcción:** 1903

Valor catastral [2023]:	12.392,78 €
Valor catastral suelo:	5.833,71 €
Valor catastral construcción:	6.559,07 €

Titularidad

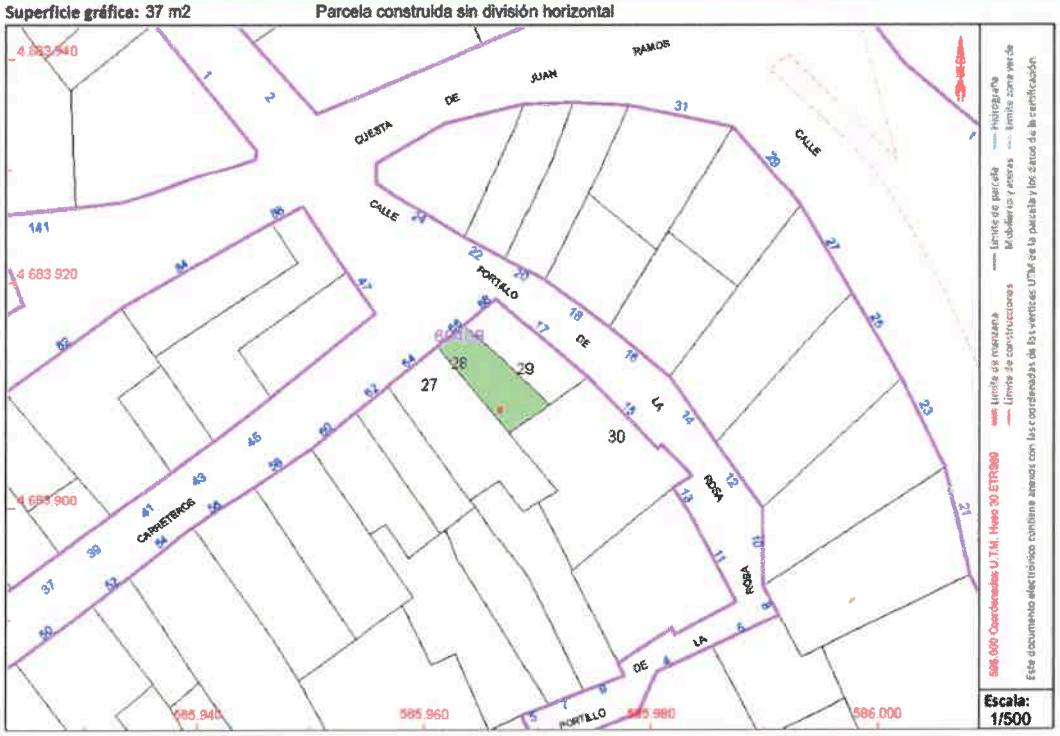
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
E/00/01	ALMACEN	44	E/01/01	VIVIENDA	44
E/02/01	ALMACEN	44			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 37 m2 Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada
Código registral único: 26003000024111
Fecha: 19/12/2022

TRANSMISIONES REALES ÚLTIMO AÑO

VENTAS REALES FACILITADAS POR GESTIÓN TRIBUTARIA

	Fecha	Dirección	Referencia Catastral	Zona	Antigüedad	Conservación	Valor venta (€)	S construida (m2)	S vivienda (m2)
1	21/10/2022	Mediavilla 12	5539605WM8853N0009MZ	2	27	Bueno	146.000,00 €	143	89
2	18/02/2022	Mediavilla 45	5738414WM8853N0001JD	2	142	Regular	65.000,00 €	282	80
3	18/12/2022	Mediavilla 46	5638419WM8853N0002WF	2	99	Regular	60.000,00 €	202	114
4	15/03/2022	Mediavilla 50	5638421WM8853N0003JG	2	111	Regular	20.000,00 €	96	77
5	28/01/2022	Pastores 18	5841207WM8854S0001AG	2	107	Bueno	46.000,00 €	252	126
6	03/12/2022	San Andrés 42	6039907WM8863N0003IL	3	105,25	Regular	30.000,00 €	73	59
7	19/01/2023	Tr. Cuesta postigo 8	5838906WM8853N0001UD	2	114,5	Bueno	52.000,00 €	180	120

Decreto 33/2013, de 11 de octubre, por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja

Hasta el 31 de diciembre de 2016, periodo de vigencia prorrogable por Resolución del Consejero con competencias en materia de vivienda, los demandantes de vivienda protegida en situación de baja forzosa, podrán inscribirse en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja antes de finalizar el plazo previsto en la resolución que la declare, si cumplen los requisitos exigidos por la normativa sectorial vigente al efecto.

Disposición transitoria primera. Calificaciones provisionales solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

Podrán calificarse al amparo del presente decreto las promociones de viviendas cuya calificación provisional se hubiera solicitado con anterioridad a su entrada en vigor, a petición del promotor, previa cancelación del préstamo convenido si se hubiera formalizado y con el consentimiento expreso de los adquirentes si los hubiera.

Disposición transitoria segunda. Visados de contratos solicitados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

El presente decreto se aplicará a las solicitudes de visado de contratos de viviendas de protección oficial presentadas y no resueltas a su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y de manera expresa las siguientes:

a) Decreto 3/2006, de 13 de enero, por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

b) Decreto 44/2008, de 27 de junio, por el que se actualiza el precio máximo de venta y renta en las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

c) Decreto 22/1989, de 14 de abril, sobre adjudicación de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y aplicación del decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, excepto los artículos 20.1 y 23 que entrarán en vigor el día 1 de enero de 2014.

En Logroño, a 11 de octubre de 2011.- El Presidente, Pedro Sanz Alonso.-El Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial, Antonino Burgos Navajas.

ANEXO I

1.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA CALIFICADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DECRETO.

A).- PRECIO MÁXIMO DE VENTA

VPO ESPECIAL	MUNICIPIO	€/m2 superficie útil vivienda.	
	PROVINCIA	1.137 €	
	CALAH.,LARDER.,VILLAME	1.250,7 €	
	LOGROÑO	1.307,55 €	

VPO GENERAL. VPO ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA A 5 O 10 AÑOS. *	MUNICIPIO	€/m2 superficie útil vivienda
	PROVINCIA	1.212,80 €
	CALAH.,LARDER.,VILLAME	1.334,08 €
	LOGROÑO	1.394,72 €

VPO CONCERTADO	MUNICIPIO	€/m2 superficie útil vivienda
	PROVINCIA	1.364,40 €
	CALAH.,LARDER.,VILLAME	1.705,50 €
	LOGROÑO	1.773,72 €

VPO PACTADO	MUNICIPIO	€/m2 superficie útil vivienda
	PROVINCIA	1.591,80 €
	CALAH.,LARDER.,VILLAME	1.750,98 €
	LOGROÑO	1.830,57 €

* No aplicable al precio de opción de compra entre el promotor y el primer comprador que se regirá por la normativa que resulte de aplicación.

El precio máximo total de venta incluirá, como máximo el de un garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas y un trastero con unas superficies computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo, en sótano o cerrados en superficie y 20 metros para dichos garajes si se ubican en superficie de parcela y abiertos. En el caso de aparcamientos de motocicletas la superficie máxima computable será de 5 metros cuadrados útiles, si se ubican en sótano o cerrado en superficie y 3 metros cuadrados útiles, si se ubican en superficie de parcela y abiertos.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de dichos anejos será el 60 % correspondiente al metro cuadrado de superficie útil de la vivienda en el caso del trastero y garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas en sótano o cerrado en superficie, y del 50% correspondiente al metro cuadrado de superficie útil de la vivienda si se trata de garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas en superficie de parcela y abiertos.

B).- PRECIO MÁXIMO DE RENTA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS CALIFICADAS CON DESTINO A VENTA, O CALIFICADAS CON DESTINO ARRENDAMIENTO CON PLAZO DE LIMITACIÓN DE USO VENCIDO.

VPO ESPECIAL	€/m2 útil de vivienda, incluido anejos vinculados.
PROVINCIA	3,09
LOGROÑO	3,43

VPO GENERAL VPO CONCERTADO VPO PACTADO	€/m2 útil de vivienda, incluido anejos vinculados
PROVINCIA	4,14
LOGROÑO	4,47

C).- PRECIO MÁXIMO DE RENTA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS CALIFICADAS CON DESTINO A ARRENDAMIENTO, DURANTE EL PLAZO EN EL QUE DEBEN DESTINARSE A ESTE USO.

Para fijar el precio máximo de renta de las viviendas protegidas calificadas con destino a arrendamiento, durante el plazo de vigencia de esta limitación de uso, se estará a lo dispuesto en la normativa en la que se ampara su calificación.

2.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCION PRIVADA CALIFICADAS AL AMPARO DEL PRESENTE DECRETO.

A).- Para las promociones sobre suelo adquirido por el promotor con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto y por un plazo de cuatro años, prorrogable por Resolución de Consejero con competencias en materia de vivienda, el precio máximo venta y renta de la vivienda y anejos, por metro cuadrado de superficie útil, será el establecido para las viviendas protegidas de régimen general en el apartado 1 (subapartados A y B) de este Anexo.

B).- Para las promociones sobre suelos adquiridos por el promotor con posterioridad a la entrada en vigor del presente decreto:

PRECIO MÁXIMO DE VENTA	€/m2 superficie útil vivienda.
PROVINCIA	1.104
LOGROÑO	1.193

El precio máximo total de venta incluirá, como máximo los anejos vinculados con unas superficies computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de dichos anejos será el

60 % correspondiente al metro cuadrado de superficie útil de la vivienda en el caso del trastero y garaje.

PRECIO MÁXIMO DE RENTA VPO €/m2 útil de vivienda, incluidos anejos vinculados.

PROVINCIA	4,14
LOGROÑO	4,47

3.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA

A).- PARA LA VIVIENDAS CALIFICADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DE DECRETO.

PRECIO MÁXIMO DE VENTA €/m2 superficie útil vivienda, incluido anejos vinculados

PROVINCIA	913
LOGROÑO	993

PRECIO MÁXIMO DE ALQUILER €/m2 útil de vivienda, incluido anejos vinculados.

PROVINCIA	3,09
LOGROÑO	3,43

B).- EN SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE LA VIVIENDAS CALIFICADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DECRETO.

A).- PRECIO MÁXIMO DE VENTA

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos de promoción pública en segundas o posteriores transmisiones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, esté vigente para las viviendas protegidas de régimen especial con destino a venta. (Apartado 1, subapartado A de este Anexo).

B).- PRECIO MÁXIMO DE RENTA

En los contratos de arrendamiento de viviendas de promoción pública que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente decreto, el precio máximo de renta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos será igual al precio máximo de renta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos, que en el momento de la celebración del contrato esté vigente para las viviendas protegidas de régimen especial en el mismo término municipal. (Apartado 1, subapartado B de este Anexo).

1. COAR

Módulo (M) : 315€

COAR
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

GRUPO 0 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto mínimo (considerando sup. De viales, aceras y aparcamientos)	m² x 0,25 x M
(Trabajos parciales, mov. De tierras 10%, pavimento de calzada 25%, aceras 15%, red de desagües 25%, abastecimiento de agua 10%, electricidad e iluminación 15%)	
Índice reductor =	REFERENCIA = PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL PRESUPUESTO FINAL DE OBRA =

GRUPO 1 VIVIENDAS, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES

SUBGRUPO A **Indicar con una cruz las contestaciones afirmativas.** (1) viviendas. (2) oficinas y edificios comerciales		1	2
1.-¿El edificio es de promoción libre? (carece de protección oficial VPO/VPA)		☒	☐
2.-¿En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial, ¿es exento o en esquina?		☒	☐
3.-¿Es menor o igual a tres plantas? (cuentan sótanos y áticos, pero no entrecubiertas)		☒	☐
4.-¿Tiene más de diez plantas? (cuentan sótanos y áticos, pero no entrecubiertas)		☐	☐
5.-¿La superficie total de los servicios es superior, por vivienda, a:	20 m²	☒	
(Se consideran como servicios los aseos, cuartos de baño, cocina, oficio,	25 m²	☐	
lavadero cerrado y cuarto de plancha) (las respuestas son acumulativas)	30 m²	☐	
6.-¿El número de cuartos de baño o aseos por vivienda es:	2?	☒	
(las respuestas son acumulativas)	3?	☐	
	>3?	☐	
7.-¿Tiene cimentaciones especiales, tales como pilotaje o muros pantalla?		☐	☐
8.-¿El forjado es reticular, losa de hormigón o perfiles de acero laminado?		☐	☐
9.-¿Dispone de cerramientos o revestimientos de coste elevado en más de un 30% de su fachada?		☐	☐
(No lo son los enfoscados, revocos, bloques prefabricados, fibrocemento o aparejo normal de ladrillo a cara vista)			
¿El cerramiento o revestimiento es mediante fachada ventilada o muro cortina?		☐	☐
10.-¿Dispone de solados de tarima, mármol, granito u otras piedras naturales?		☐	☐
11.-¿Dispone de carpintería exterior de madera para barnizar, acero inoxidable, PVC o con rotura de puente térmico?		☐	☐
12.-¿Tiene aparatos elevadores?		☒	☐
13.-¿Tiene instalación de calefacción? (no se considerará esta respuesta en caso de calefacción eléctrica)		☒	☐
14.-¿Dispone de instalación de aire acondicionado?		☐	☐
15.-¿Tiene escaleras mecánicas?			☐
16.-¿Dispone de instalaciones especiales de seguridad, iluminación, sonido o visión?		☐	☐
17.-¿Tiene instalación automática de detección y protección de incendios?		☐	☐
	TOTAL (a)	7	
SUBGRUPO B			
1.-¿Es unifamiliar?		☐	
¿Es aislada o pareada?		☐	
En caso de vivienda unifamiliar, ¿se trata de un proyecto con un número inferior o igual a 10 viviendas?		☐	
2.-¿Existen apartamentos (vivienda con sup. útil máxima de 50 m²) en número superior a 1/3 del total de viviendas?		☐	
3.-¿Es edificio exclusivo comercial, de oficinas o administrativo?			☐
	TOTAL (b)	0	

APLICACIÓN		
PRECIOS DE REFERENCIA	Sótano 2º, 3º, 4º **m² x 1,05 x M =**	
	Sótano 1º (bajo edificio) **m² x 0,95 x M=**	
	Sótano 1º (con cubierta propia) **m² x 1,10 x M=**	
	Semisótano (bajo edificio) **m² x 0,85 x M=**	
	Semisótano (con cubierta propia) **m² x 1,00 x M=**	
	Planta Baja (bajo edificio) y para usos no residenciales **m² x 0,65 x M=**	
	Planta Baja (con cubierta propia) y para usos no residenciales **m² x 0,80 x M=**	
	Entreplanta **m² x 0,85 x M=**	
	Dependencias anexas (bodegas, salas de juego y entrecubierta de viv. Unifamiliares) **m² x 1,20 x M=**	
	Viviendas, Oficinas o edificios comerciales **m² x (1+0,1a+0,2b) x M=** 228 x (1+0'1·7+0'2·0) x 315 =	
	Entrecubierta (trasteros de vivienda colectiva, almacenes, graneros) **m² x 0,40 x M=**	
	Índice reductor = *Coef. Moderador = Total Sup. Construida =	TOTAL = REFERENCIA = total x c. moderador = PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL = PRESUPUESTO FINAL DE OBRA =

OBSERVACIONES

	Coeficiente moderador en funcion del tamaño de la actuación	
	Superficie construida (Sc)	Coeficiente moderador
	Sc <3.000 m²	1
	3.000 m² = < Sc < 10.000 m²	0,95
	Sc ≥10.000 m²	0,90

Gastos asociados a la construcción

Tipos de gastos	Valor adoptado
Gastos generales	13%
Beneficio industrial del constructor	6%
Importe de los tributos que gravan la construcción	3,7%
Honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras	8%

2. Ponencias de valores

Valor obtenido a partir del módulo básico de la construcción aportado por **Catastro** con entrada en vigor de 2006.

Responde a la siguiente fórmula: **MBC x Actualización MBC x Coeficiente**

Siendo:

- **MBC**: Módulo básico de la construcción. El valor es **550** tras su entrada en vigor en enero de 2006 y no variará hasta la aprobación de la próxima ponencia de valores.
- **Actualización del MBC**: se actualiza en función de la variación del **IPC** desde la fecha de entrada en vigor de la ponencia de valores (2006) hasta la fecha de la valoración.

  https://www.ine.es/varipc/index.do

Calculo de variaciones del Indice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)
Datos disponibles hasta Diciembre de 2022

1.- Seleccione periodos:

Fecha Inicial:
Mes: Enero Año: 2006
Fecha Final:
Mes: Diciembre Año: 2022

2.- Seleccione el tipo de índice:

- (●) General Nacional *(desde enero de 1961)*
- ( ) General por Comunidades Autónomas *(desde enero de 1978)*
- ( ) General por Provincias *(desde enero de 1993)*
- ( ) Nacional por Grupos ECOICOP
- ( ) Nacional de la Rúbrica Vivienda en Alquiler

Variacion del Indice General Nacional segun el sistema IPC base 2021 desde **Enero de 2006** hasta **Diciembre de 2022**

Indice	Porcentaje(%)
Nacional	38,7

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

TITULO III. ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. PAVIMENTACION, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 65. Parques

1. Se considerarán como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería
2. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante
3. La jardinería y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales serán los principales conformadores de su estructura interna

Artículo 66. Paseos

1. Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal.
2. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios de diseño:

   a) Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinando con ésta se admite la pavimentación terriza.
   b) La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado

Artículo 67. Plazas

1. Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
2. Se aplicarán en las mismas los siguientes criterios:

   a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que, aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
   b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
   c) Elmobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioskos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

Artículo 68. Calles de tráfico rodado

1. Comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie con acceso al tráfico rodado.
2. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 8,50 m. distribuidos en 3,50 m. de calzada y dos aceras de 2,50 metros. En caso de ser de doble dirección el ancho mínimo será de 12,00 metros con 7,00 m. de calzada y dos aceras de 2,50 m. La anchura libre de paso no será inferior en ningún punto a 1,80 metros. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 5,00 metros.
3. Se aplicarán en las mismas los siguientes criterios constructivos:

   a) Bordillos de piedra u hormigón

b) Acerados de piedra, empedrado, adoquinado, hormigón prefabricado o in situ o baldosa hidráulica antideslizante.
c) Pavimento de calzada de hormigón o mezclas bituminosas. Se justificará su dimensionamiento mediante la norma técnica 6.1ÍC "Secciones de firme" del Ministerio de Fomento
d) La jardinería se limitará, en su caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

4. En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por el trazado de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 530 y 1250 cm, con una anchura libre para circulación de 720 cm
5. El diseño y construcción de los mismos deberá cumplir con las condiciones establecidas en la Orden VIV/561/2010 o normativa que la sustituya y las condiciones de los viales del DB-SI5 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 69. Calles peatonales

1. Es una zona peatonal en la que solo pueden acceder en coche los residentes para poder llegar a los garajes de sus viviendas, así como vehículos de servicios de emergencia, de reparto y de mantenimiento a ciertas horas.
2. En calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados elevados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal, aunque resista cargas de tráfico.
3. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

Artículo 70. Muros de contención

Los muros de contención, que, en su caso deban incluirse en la urbanización, deberán garantizar el drenaje de su trasdós y el correcto encauzamiento de las aguas subterráneas que puedan resultar afectadas

Artículo 71. Accesibilidad

Será de aplicación la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o normativa que la sustituya.

Artículo 72. Mantenimiento y conservación de la urbanización

1. En actuaciones de nuevo asfaltado o de reposición del mismo, debe garantizarse un solape mínimo de 50 cm con fresado del pavimento anterior para lograr una correcta adherencia.
2. Aquellas actuaciones que impliquen la apertura de zanjas en pavimentos de hormigón deberán garantizar la reposición del paño completo (entre juntas de dilatación o entre diferentes materiales)

Artículo 73. Normas particulares para urbanización en Casco Histórico

Para actuaciones de urbanización en el Casco Histórico, deberán seguirse las normas establecidas en la Normativa Urbanística Particular establecidas para el mismo.

CAPÍTULO 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO.

Artículo 74. Normativa autonómica

Serán de aplicación la Ley 5/2000 de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales en La Rioja y el Reglamento de desarrollo de la misma aprobado por decreto 55/2001 de 21 de diciembre. En especial y en lo relativo a la participación de los nuevos desarrollos urbanos en los gastos de construcción y/o ampliación de las instalaciones generales de saneamiento y depuración se estará a lo dispuesto en el artículo 46 de la indicada normativa o la que la sustituya.

Artículo 75. Normativa local

Será de aplicación el reglamento del servicio municipal de abastecimiento y agua potable y saneamiento de Calahorra y la ordenanza de protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertidos no domésticos

Artículo 76. Normas técnicas

Serán de aplicación los anexos I y II del reglamento del servicio municipal de abastecimiento y agua potable y saneamiento de Calahorra

CAPÍTULO 3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 77. Características de la red

1. Será de aplicación el Real Decreto 842/20052 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, especialmente la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-09 "Instalaciones de alumbrado exterior".
2. Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, excepto en los casos de paseos, plazas y parques.
3. La red será subterránea, excepto en las zonas donde no sea posible la sustentación mediante báculos o postes. En estas instalaciones se cuidará especialmente el trazado de la red, que deberá ser extremadamente respetuoso con las edificaciones a las que se adose.

Artículo 78. Niveles de iluminación y eficiencia energética

Será de aplicación el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias. Los niveles de iluminación serán los determinados en la ITC-EA-02

CAPÍTULO 4. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

Artículo 79. Redes de transporte de energía eléctrica

1. Serán de aplicación la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico y el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. Se prohíbe el trazado de nuevas líneas aéreas de alta y media tensión en suelo clasificado como urbano y urbanizable en el presente Plan General Municipal. En líneas aéreas existentes se estará a lo dispuesto sobre distancias mínimas de seguridad, cruzamientos y paralelismos en el apartado 5 de la ITC-LAT-07 (en relación a distancias a edificios, ver apartado 5.12.2) y en el apartado 6 de la ITC-LAT-08

Artículo 80. Centros de transformación

1. Será de aplicación el Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
2. Los nuevos centros de transformación deberán situarse en terrenos expresamente destinados a este uso en el planeamiento de desarrollo. No podrán ubicarse en zonas libres públicas ni viario público.

Artículo 81. Redes de baja tensión

1. Será de aplicación el Real Decreto 842/20052 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, especialmente las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-BT-06 "Redes aéreas para distribución en baja tensión" e ITC-BT-07 "Redes subterráneas para distribución en baja tensión".
2. En suelo urbano las nuevas redes de baja tensión deberán ser subterráneas. Sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional. No obstante, podrá autorizarse la renovación o sustitución de los tendidos aéreos existentes cuando concurran especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas

Artículo 82. Supervisión municipal

1. De forma previa a la ejecución de las instalaciones, deberá aportarse proyecto técnico completo y obtener la correspondiente licencia municipal, además las autorizaciones sectoriales correspondientes.
2. Una vez terminadas las obras, el titular de la instalación deberá aportar al ayuntamiento certificado de puesta en servicio, acreditando la realización de las correspondientes verificaciones previas conforme a lo regulado en la ITC-BT-05
3. Anualmente, la empresa suministradora deberá aportar al ayuntamiento información cartográfica detallada y actualizada de las instalaciones.

CAPÍTULO 5. RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL

Artículo 83. Normativa general

Será de aplicación la Ley 34/1988 de 7 de octubre del sector de hidrocarburos, el real Decreto 1434/2002 de 27 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural y el Real Decreto 919/2006 de 28 de julio por el que se aprueba el reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, especialmente la ITC-ICG-01 "Instalaciones de distribución de combustibles gaseosos por canalización"

Artículo 84. Supervisión municipal

1. De forma previa a la ejecución de las instalaciones, deberá aportarse proyecto técnico completo y obtener la correspondiente licencia municipal, además las autorizaciones sectoriales correspondientes.

2. Dentro del primer trimestre de cada año a partir de la obtención de la licencia, el titular de las instalaciones deberá aportar al ayuntamiento certificado de puesta en servicio de las canalizaciones efectivamente realizadas el año anterior, indicando la fecha de puesta en servicio de cada una, acreditando la realización de las pruebas previas de resistencia y estanqueidad reguladas en el apartado 5 de la ITC-ICG-01
3. Anualmente, el distribuidor deberá aportar al ayuntamiento información cartográfica detallada y actualizada de las instalaciones.

CAPÍTULO 6. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 85. Normativa general

Serán de aplicación la Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones y el Real Decreto 330/2016 de 9 de septiembre relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad

Artículo 86. Condiciones específicas

1. En suelo urbano las nuevas redes de telecomunicaciones deberán ser subterráneas. Sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional. No obstante, podrá autorizarse la renovación o sustitución de los tendidos aéreos existentes cuando concurran especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas
2. Las nuevas estaciones base, antenas y demás instalaciones de radioemisión deberán situarse preferentemente en suelo no urbanizable. Previa justificación de su necesidad técnica, podrán emplazarse excepcionalmente en suelo urbano, si bien no se situarán en edificios catalogados ni en sus entornos de protección, salvo que se trate de una solución bien integrada que no afecte a los valores del edificio o su entorno y cuenten con informe previo y vinculante del Consejo de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad Autónoma.
3. Conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones se fomentará la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para el uso compartido de las infraestructuras situadas bajo la vía pública (prismas de telecomunicaciones). Si no se alcanza un acuerdo, el Ayuntamiento podrá instar de manera motivada al Ministerio competente en materia de Telecomunicaciones para la imposición del uso compartido del dominio público a los operadores correspondientes.

Artículo 87. Supervisión municipal

1. De forma previa a la ejecución de las instalaciones, deberá aportarse proyecto técnico completo y obtener la correspondiente licencia municipal, además las autorizaciones sectoriales correspondientes. Quedan exceptuadas de esta obligación las instalaciones contenidas en la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios que deberán tramitar la correspondiente declaración responsable.
2. Los planes de despliegue para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a los que se hace referencia en el artículo 34.6 de la Ley 9/2014 deberán contener documentación gráfica y escrita que describa pormenorizadamente las actuaciones incluidas en los mismos y la programación de los trabajos y precisará de autorización municipal.
3. Anualmente, cada operador deberá aportar al ayuntamiento información cartográfica detallada y actualizada de las instalaciones.

CAPÍTULO 7. CLASIFICACION Y GARANTIAS

Artículo 88. Clasificación de las actuaciones de urbanización

1. Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento. Se tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 122 LOTUR.
2. Obras ordinarias de urbanización. Pueden ser de iniciativa pública o privada (redes de distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc...) En los casos de obras privadas deberá solicitarse la preceptiva licencia, conforme a lo establecido en el artículo 54 de estas Normas Urbanísticas Generales
3. Obras complementarias a la edificación. En aquellos casos en que se presente un proyecto de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar conforme al artículo 43 LOTUR, deberá adjuntarse al proyecto un anejo que describa y valore las obras necesarias para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar. Estas obras se realizarán a costa del propietario, conforme al artículo 44.2. LOTUR, con la salvedad en la cesión de aquellas parcelas en que el PGM ya haya compensado con edificabilidad.
4. Actuaciones puntuales en la vía pública. Cuando sea necesario proceder a la apertura de zanjas u otras actuaciones que afecten a la vía pública deberá solicitarse licencia, conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas Generales

Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización

1. Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.). Se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006. El presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:

   $$P = Sv \times 0{,}75 \times M + SZV \times 0{,}50 \times M + VD \times 0{,}10 \times M \times K$$

   Donde P es el presupuesto en €; Sv la superficie del viario en m2; Szv la superficie de las zonas verdes en m2; VD el volumen de derribo en m3; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

   En los supuestos de simultaneidad con la edificación la garantía será la establecida en el punto siguiente.

2. Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública. Cuando se trate de obras de iniciativa privada, deberá constituirse una fianza equivalente al 100% del coste de reposición de la urbanización. Este coste se establecerá en base al presupuesto presentado por el promotor y como mínimo a la siguiente fórmula:

   $$P = S_V \times 0{,}75 \times M + S_{ZV} \times 0{,}50 \times M + V_D \times 0{,}10 \times M \times K$$

   Donde P es el presupuesto en €; S_{RP} la superficie del pavimento a reponer en m^2; V_D el volumen de derribo en m3;M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

3. Obras complementarias a la edificación. En las obras a realizar para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar se constituirá una fianza del 100% del coste de las obras, que se establecerá en base a fórmula del apartado primero. Si la urbanización es parcial, se computará el 50% para

la pavimentación, el 25% para la red de saneamiento, el 10% para la red de distribución de agua potable y el 15% para las redes de electricidad y alumbrado público.

4. En el caso de que las obras de urbanización requieran la realización de derribos previos, este coste deberá incluirse en el cálculo de la garantía a presentar en el Ayuntamiento (€/m^3), según se indica anteriormente.